

Aktenmappe - 1 von 90

Sachverhalt:

Im Bereich Biestow soll ein dort bereits ansässiger, familiengeführter Pensionsbetrieb erweitert werden. Auf dem ehemaligen Schulgrundstück am Rand des historischen Dorfkerns befinden sich derzeit ein Restaurant mit Veranstaltungsraum, ein Biergarten und ein Hotel.

Für eine dauerhaft rentable Betreibung ist eine Vergrößerung des Hotels erforderlich. Ein zentraler Punkt ist hierbei neben der Erhöhung der Bettenzahl die Schaffung von Wellness-Einrichtungen. Es ist vorgesehen, die Gesamtanlage umzustrukturieren und baulich zu erweitern.

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ aufgestellt. Die im wirksamen Flächennutzungsplan für diesen Bereich getroffenen Darstellungen entsprechen nicht den getroffenen Festsetzungen. Derzeit erfolgt eine Ausweisung als Wohnbaufläche (0,25 ha) und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ (0,75 ha). Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, soll der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Die Änderung der Bauleitpläne erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Zeit vom 27.04.2015 bis zum 29.05.2015. Während der öffentlichen Auslegung der Planung sind Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit und von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden. Die abwägungsrelevanten Hinweise oder Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Schwerpunkte der eingegangenen Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung waren die Themen:

1. Berücksichtigung übergeordneter Planungen
2. Städtebauliche Einordnung, Größe und Ausdehnung der Planung
3. Ortsbild und Denkmalpflege
4. Verkehrsbelastung
5. Immissionsschutz. (Anlage 1)

Die auf Flächennutzungsplan – Ebene mögliche Berücksichtigung der Belange ist erfolgt.

Das Abwägungsergebnis führt im Plan zu keiner Änderung gegenüber dem Entwurf. (Anlage 2)

Auch in der Begründung erfolgt keine Änderung in Bezug auf die Inhalte der 12. Änderung des Flächennutzungsplans. Lediglich werden in die Begründung zum besseren Verständnis teilweise Aussagen, die Gegenstand der Abwägung sind, ergänzend übernommen.

In Punkt 4.1 der Begründung werden die wichtigsten Aussagen der Umweltprüfung für die Schutzgüter des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ zusammenfassend und auf die Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung angepasst, dargelegt. Hier erfolgt eine Änderung/ Ergänzung entsprechend der Konkretisierung im Bebauungsplan. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind davon nicht betroffen. (Anlage 3).

Die zum Beschluss vorliegende 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung sind im Verfahren mit den zuständigen Fachämtern der Verwaltung abgestimmt worden.

Die vorliegende 12. Änderung des Flächennutzungsplanes soll beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept: keiner

Roland Methling

Anlage/n:

1. Übersicht Abwägung
2. Schwerpunktabwägung
3. Abwägungstabelle Öffentlichkeit
4. Abwägungstabelle TÖB
5. Plan
6. Begründung

HANSESTADT ROSTOCK
12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
- ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW -
ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
ÜBERSICHT

BEHANDLUNG EINGEGANGENER STELLUNGNAHMEN (A)

Die in den Stellungnahmen zu den Entwürfen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden wie folgt abgewogen:

- berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:

- TÖB 2 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg
- TÖB 6 Untere Naturschutzbehörde Rostock
(Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege)
- TÖB 8 Untere Denkmalschutzbehörde
- TÖB 10 E.DIS AG
- TÖB 11 EURAWASSER Aufbereitungs- und Entsorgungs- GmbH

- teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:

- Bürger 1 Einwohner im Bebauungsplan „Dorf Biestow“
- Bürger 2 Einwohner im Bebauungsplan „Dorf Biestow“
- Bürger 3 Einwohner im Stadtgebiet
- Bürger 4 Einwohner in der Südstadt
- Bürger 5 Einwohner im Stadtgebiet
- Bürger 6 Einwohner in der Südstadt
- Bürger 7 Einwohner in der Südstadt
- Bürger 8 Einwohner im Bebauungsplan „Dorf Biestow“
- Bürger 9 Anwohner, gegenüber
- Bürger 10 Nachbar
- Bürger 11 Anwohner, gegenüber
- Bürger 12 168 Unterschriften von Einwohnern des Ortsteils Biestow, der Südstadt, dem Stadtgebiet und Nachbargemeinden (nicht geprüft auf Doppelungen)
- Bürger 13 Einwohner des Ortsteils Biestow
- Bürger 14 Einwohner der Ortsteils Biestow
- Bürger 15 Einwohner der Ortsteils Biestow
- Bürger 16 Garagenmieter
- Bürger 17 Einwohner des Ortsteils Biestow
- Bürger 18 Einwohner in der Südstadt
- Bürger 19 Einwohner in der Südstadt
- Bürger 20 Einwohner in der Südstadt

- nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:

Es liegen keine vollständig unberücksichtigten Stellungnahmen vor.

WEITERE EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN WÄHREND DES GESAMTEN VERFAHRENS, DIE ZUR KENNTNIS GEGEBEN WERDEN (K)

	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock
TÖB 1	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg- Vorpommern
TÖB 3	Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege M-V
TÖB 4	Warnow - Wasser- und Abwasserverband
TÖB 5	Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow – Küste“
TÖB 9	Stadtwerke Rostock AG
TÖB 12	Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
TÖB 14	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
TÖB 15	Industrie- und Handelskammer

Diese Stellungnahmen enthielten die Zustimmung zum Entwurf bzw. keine die Planung betreffenden Hinweise oder Anregungen, die abwägungsrelevant sind.

AUSGEBLIEBENE STELLUNGNAHMEN

TÖB 14	Untere Immissionsschutzbehörde (Umweltamt)
TÖB 11	BUND Rostock
TÖB 15	NABU Mittleres Mecklenburg e.V.
TÖB 17	Der Propst Evangelisch-Lutherischer Kirchenkreis

Die Untere Immissionschutzbehörde hat den Umweltbericht erarbeitet.
Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Belange bereits durch die Planung und insbesondere die Darstellungen im Umweltbericht beachtet wurden.

12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT ROSTOCK ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW

BEHANDLUNG DER ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Aus den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 25.03.2015 während der Auslegung vom 27.04. – 29.05.2015 haben sich mehrere Schwerpunktthemen der Einwendungen ergeben.

Für diese Themen erfolgt zunächst eine umfassende Betrachtung aller vorgebrachten Belange.

Das ermöglicht eine allseitige Behandlung des Belanges und gibt auch dem Einwender über seine Einwendung hinaus umfassendere Informationen zur Behandlung seines Belanges.

Im Folgenden werden diese Themen als Abwägungsschwerpunkte behandelt:

1. BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN
2. STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG, GRÖSSE + AUSDEHNUNG DER PLANUNG
3. ORTSBILD UND DENKMALPFLEGE
4. VERKEHR
5. IMMISSIONSSCHUTZ

1. BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Siedlungszäsur Frisch- und Kaltluftproduktion.

Tourismusschwerpunktraum Internationaler Radfernweg Berlin – Kopenhagen

Maßgebend sind das Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 30.05.2005 sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) der MM/R vom 22.08.2011.

Die Hansestadt Rostock ist nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Oberzentrum. Oberzentren versorgen die Bevölkerung ihres Oberbereichs mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs.

Die Hansestadt Rostock ist gemäß RREP Tourismusschwerpunktraum an der Außenküste.

Das Plangebiet befindet sich gemäß des RREP in einem **Tourismusschwerpunktraum** im Übergangsbereich Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Ein vielfältiges, zeitgemäßes und aufeinander abgestimmtes Angebot an Beherbergungs- und Freizeitangeboten und eine hohe Dienstleistungsqualität sind Voraussetzungen für eine weitere touristische Entwicklung.

In diesen Räumen soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

Gerade durch die Schaffung eines attraktiven ergänzenden Angebotes in geeigneten Stadtgebieten kann eine Entlastung für die schon jetzt intensiv genutzten Bereiche direkt an der Ostsee geschaffen werden und damit die Stadt für einen nachhaltigen und ganzjährigen Tourismus noch attraktiver gemacht werden. Biestow mit seiner Lage im Stadtgebiet und seiner naturräumlichen Ausstattung wird dafür als besonders geeignet angesehen.

Westlich von Biestow ist im RREP eine **Siedlungszäsur** festgelegt (Z 4.1(6)). Siedlungszäsuren dienen vor allem der Beschränkung der Siedlungsentwicklung in den betreffenden Bereichen und sollen die Erhaltung des noch verbliebenen Freiraums garantieren und ein Zusammenwachsen einzelner Siedlungskörper verhindern. Ziel dieser Zäsur ist die Freiraumsicherung und die Frisch- und Kaltluftproduktion.

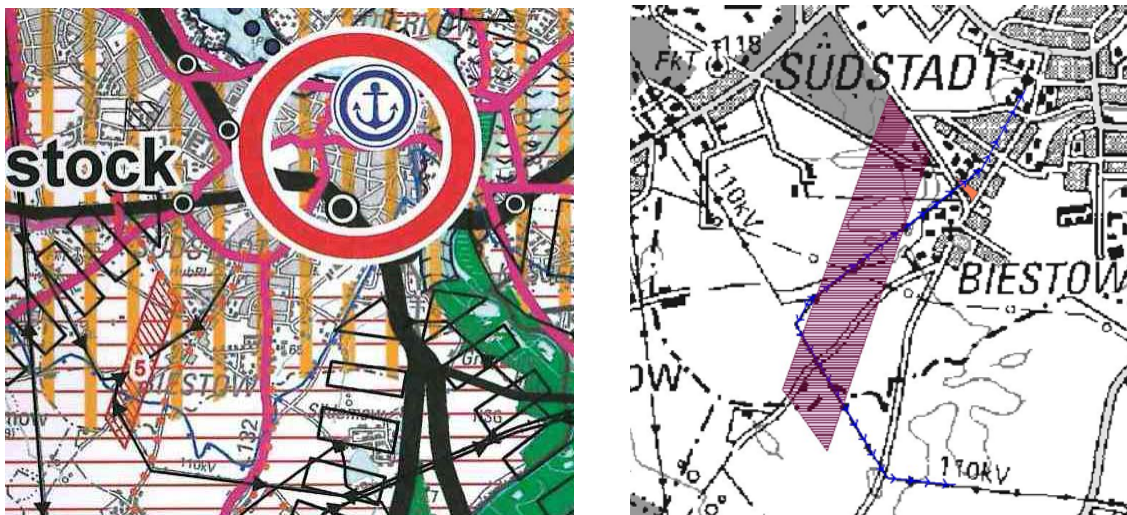
Eine ganz genaue Lage ist dabei aus der Karte M 1: 100.000 nicht abschließend abzuleiten, entscheidend sind die Beschreibung und der ZWECK der Zäsur.

Die Änderungsfläche geht in ihrer räumlichen westlichen Ausdehnung nicht über die bereits in westlicher Richtung gelegenen Siedlungsflächen hinaus. Südwestlich der Änderungsfläche befinden sich bebaute Grundstücke, die auch im Bebauungsplan Nr. 09.W.57 „Dorflage Biestow“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurden. Nordwestlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Garagenkomplex. Beide Siedlungsflächen bestimmen den westlichen Ortsrand. Mit der jetzigen Erweiterung der Baufläche wird die äußere Verbindungslinie beider vorgenannten Gebiete gerade erreicht, keinesfalls aber überschritten. Durch die Änderung werden die mit der Ausweisung der Zäsur verbundenen Ziele gewahrt.

Eine für den Siedlungsraum relevante Frischluftbahn führt nicht über das Plangebiet oder angrenzende Bereiche. Durch die hinzukommende Versiegelung wird kleinräumig eine klimaaktive Fläche für die Frischluftproduktion entzogen. Allerdings weist diese keinen direkten Bezug zu besiedelten Wirkungsräumen auf und ist als gering empfindlich gegenüber Nutzungsänderungen einzuschätzen.

Somit wird die für den Siedlungsraum relevante Frisch- und Kaltluftproduktion aufgrund der Größe und Lage der Bauflächenerweiterung nicht beeinträchtigt.

Auch unabhängig davon kann selbst bei einem Vergleich der Lage in der Karte kann zumindest nicht gefolgert werden, dass die 12. Änderung in der Zäsur liegt.



Darstellung der Lage der Zäsur im RREP und auf der Grundlage der Topografischen Karte M 1:20.000,

Über den Biestower Damm verläuft der internationale **Radwanderweg** Berlin - Kopenhagen. Unter Punkt 13.9. der Begründung des Flächennutzungsplans wird er auch als wichtige touristische Infrastruktur mit landesweiter und internationaler Bedeutung aufgeführt und im Beiplan 15 dargestellt.

Die eigentliche Route wird durch die Darstellungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt. Ein touristisches Angebot direkt an diesem Fahrradweg mit Wellnessangeboten wird aber eher als förderlich für die Attraktivität der Strecke eingeschätzt.

Das für die Belange der Raumordnung und Landesplanung zuständige Amt für Raumordnung Region Rostock hat mitgeteilt, dass die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

2. STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG, GRÖSSE + AUSDEHNUNG DER PLANUNG

Ausweisung eines Sondergebietes ohne irgendwelche Abgrenzungen mit der Zweckbestimmung Hotel und Gastronomie - Zerschneidung des betroffenen Bereichs (Wohngebiet)

Die Änderung des Flächennutzungsplans widerspricht dem jetzigen Charakter als Allgemeines Wohngebiet. - Ein Beherbergungsbetrieb ist im Allgemeinen Wohngebiet nur in Ausnahmefällen zulässig. keine positive Entwicklung für den Ortsteil zumutbare Belastungen erreicht oder überschritten Einzelinteressen, nicht zum Wohle der Nachbarschaft - ausschließlich überregionale Nutzung

Der Geltungsbereich der 12. Änderung befindet sich im südlichen Stadtgebiet im Ortsteil Biestow. Die ehemals eigenständige Dorflage Biestow grenzt heute im Norden und im Osten an die ab 1961 ent-

standene Südstadt und ist über den Biestower Damm an das Straßennetz der Hansestadt Rostock angebunden.

Die Bebauung des Biestower Damms ist durch straßenbegleitende Einzel- und Doppelhäuser auf relativ schmalen und tiefen Grundstücken geprägt. Diese ehemaligen „Häuslerwohnstätten“ sind durch An- und Ausbauten z.T. stark überformt und es gibt teilweise eine Hauptnutzung in zweiter Reihe. Es überwiegt die Wohnbebauung. Einige gewerbliche Nutzungen sind eingestreut. Der Raum wird stark durch den Biestower Damm als Erschließungsstraße für den Garagenkomplex, den Friedhof und den alten Dorfkern geprägt. (FNP W.9.7)

Das eigentliche Änderungsgebiet mit dem ehemaligen neuen Schulgebäude liegt räumlich am Ende dieser Reihe, unmittelbar am Biestower Damm, an der Gabelung zum Dammerower Weg und bildet gleichzeitig den nördlichen Rand des historischen Dorfkerns, zu dessen Denkmalschutzbereich es z.T. gehört. (FNP W.9.7)

Im Nordwesten grenzt das Änderungsgebiet direkt an die Freiflächen eines Reiterhofes, der gemeinsam mit dem als Radwanderweg genutzten Damerower Weg zur Attraktivität dieses Bereiches als Naherholungsgebiet beiträgt. (FNP SPA.9.2)

Im Südosten grenzen auf der Ostseite des Biestower Damms der Friedhof und eine Reihe Einzel- und Doppelhäuser, die außer dem historischen Gebäude der „Alten Schule“ (Biestower Damm 55 +55a) nach 1990 entstanden sind, an. (FNP FRD.9.1 und W.9.11)

Der südwestlich angrenzende ehemalige Dorfkern befindet sich in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (B-Plan Nr. 09.W.57 „Dorflage Biestow“). (FNP W.9.11)

Im südlichen und westlichen Bereich stellt die Ortslage Biestow den „grünen Stadtrand“ als Übergang zum Freiraum mit überwiegend weiten landwirtschaftlich genutzten Flächen, die teilweise durch Kleingewässer, Feldgehölz und Hecken gegliedert sind, dar. (FNP LW.9.1)

Die Ortslage befindet sich in der Spannungszone zwischen Großstadt und Landschaft.

Die Änderungsfläche befindet sich zwischen einem faktischen allgemeinen Wohngebiet im Norden und einem durch Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet im Süden.

In dieser Lage, am Rand des Dorfkerns, am Übergang zur „städtischen“ Siedlungsreihe am Biestower Damm wird ein sonstiges Sondergebiet „Hotel und Gastronomie“ (SO) dargestellt. Das SO wird entsprechend dem Bestand eines ansässigen Hotelbetriebes mit Gaststätte und einer moderaten Erweiterungsfläche abgegrenzt. Das sonstige Sondergebiet SO 9.5 umfasst eine Fläche von insgesamt 0,75 ha; 0,25 ha Bestand und 0,5 ha für eine mögliche Erweiterung.

Der konkrete Zeitpunkt der Änderung des Flächennutzungsplans ist durch die beabsichtigte Vergrößerung des bereits ansässigen Pensionsbetriebes bestimmt.

Doch unabhängig davon wird aus stadtplanerischer Sicht die Erweiterung eines touristischen Angebots zur Stärkung des Ortsteils Biestow an dem Standort zwischen der Südstadt und dem historischen Dorfkern als besonders geeignet angesehen.

Neben der Schaffung von Arbeitsplätzen wird auch nach wie vor eine Stärkung der Attraktivität für den Ortsteil Biestow gesehen.

Das in den „Leitlinien zur Stadtentwicklung der Hansestadt Rostock“ formulierte Ziel, dass insbesondere die Tourismuswirtschaft zu stärken ist und Angebote im Gesundheits- und Wellnessbereich zu schaffen sind, kann umgesetzt werden und die Stadt wird für einen nachhaltigen und ganzjährigen Städte-, Tagungs-, Gesundheits- und Eventtourismus noch attraktiver gemacht.

Planungsziel der 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die Erweiterung eines touristischen Angebots zur Stärkung des Ortsteils Biestow zu ermöglichen. Dazu wird die Baufläche vergrößert und es erfolgt die Ausweisung als SO 9.5.

Die Ausweisung eines SO-Gebietes wird als erforderlich angesehen, um das Planungsziel bereits auf Flächennutzungsplan-Ebene zu verdeutlichen und durch die Behandlung möglicher Konflikte eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten.

Wie angemerkt, ist die Einordnung von Beherbergungsbetrieben in Wohnnähe durchaus kritisch zu betrachten. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass diese beiden Nutzungen in Nachbarschaft zueinander nicht von vornherein ausgeschlossen sind.

Die Schutzbedürftigkeit und die nachbarlichen Interessen der angrenzenden Nutzungen können durch eine verträgliche Ausgestaltung der Sondergebietsnutzung gewahrt bleiben. Dieses vermag der Flä-

Flächennutzungsplan als vorbereitende Stufe der Konfliktminimierung im Bauleitplanverfahren aber nicht abschließend zu leisten. Die letztendliche Konfliktbewältigung ist durch das konkrete Vorhaben zu berücksichtigen und kann nur in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden bzw. hat in den Vorhabengenehmigungen zu erfolgen.

Ein Gebietserhaltungsanspruch aus den benachbarten allgemeinen Wohngebieten besteht grenzüberschreitend nicht. Dennoch besteht für die hinzukommende Nutzung ein Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Umgebung. Das Maß des Zumutbaren darf durch ein hinzutretendes Vorhaben nicht überschritten werden.

3. ORTSBILD UND DENKMALPFLEGE, FREIRAUM

Zielsetzung der Denkmalschutzverordnung

Vorhaben widerspricht der Ortsgestaltungskonzeption Biestow, das Dorf als hochwertiges teilweise denkmalgeschütztes reines Wohngebiet zu erhalten.

Vorhaben verstößt gegen den Rahmenplan Biestow Teil I März 1996: die Erhaltung des Dorfes Biestowals Hauptziel

Biestows dörflicher Charakter muss gewahrt werden und würde durch die Hotelerweiterung verloren gehen. Biestow als Erholungsgebiet muss unbedingt naturbelassen bleiben.

Der **Denkmalbereich** „Biestow“ ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Der vordere Teil des neuen Sondergebietes (Restaurant, bestehendes Hotelgebäude) ist Bestandteil und gleichzeitig nördlicher Abschluss des Denkmalbereiches „Biestow“.

Schutzgegenstand des Denkmalbereichs ist der überlieferte historische Dorfgrundriss um die Dorfkirche mit Kirchhof, das Pfarrgehöft und den Dorfteich sowie die historischen Bauerngehöfte (Hufen). Schutzgegenstand ist weiterhin das historische Erscheinungsbild, welches getragen wird von der überlieferten historischen Substanz und bestimmt wird durch: die baulichen Anlagen und die Gestaltung der nach außen sichtbaren Bauteile, die Maßstäblichkeit der Bebauung, die räumlichen Bezüge und die Frei- und Verkehrsflächen.

Mit der Nutzungsaufnahme des alten Schulhauses als Restaurant wurde ein ortsbildprägendes Gebäude bewahrt. Die Erweiterung der Baufläche liegt bereits außerhalb des Denkmalbereichs Biestow. Der Erhalt der Gesamtstruktur sollte aber bei der Erweiterung durch einheitliche Strukturen, eine lockere Bebauung und gute Einbindung in die Grünstrukturen besondere Beachtung finden.

Maßnahmen, die in den Schutzgegenstand nach § 3 (Grundriss und Erscheinungsbild) eingreifen, bedürfen nach der „Verordnung der Hansestadt Rostock über die Ausweisung des Denkmalbereiches Biestow“ vom 27. April 2011, der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Dies ist am konkreten Vorhaben zu berücksichtigen und kann nur in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in den Vorhabengenehmigungen geregelt werden.

Aufgrund der Bebauungsstruktur in der unmittelbaren Dorflage, die auch gerade im Denkmalbereich eine Reihe von Gebäuden mit großem Bauvolumen aufweist und der Baustruktur im Bereich des Biestower Damms wird auch die Einordnung eines größeren Baukörpers - wie für die geplante Nutzung durchaus üblich - als verträglich angesehen. Damit werden die Belange der Denkmalpflege im FNP ausreichend berücksichtigt.

Der **Rahmenplan Biestow** liegt in der Form des Zwischenberichtes vom März/Mai 1996 vor.

Dabei ist der

- der Teil I der eigentliche Zwischenbericht des Rahmenplans und
- der Teil II enthält als Materialsammlung Planungen, auf die der Rahmenplan aufbaut.

Unter Anlage 1 ist hier die Ortsgestaltungskonzeption Rostock-Biestow aus dem Jahr 1984 (geringfügig aktualisiert) zu finden.

Anlass für den Zwischenbericht war die beabsichtigte Aufstellung des B-Planes 09.W.57 „Dorflage Biestow“. Die in dem übergeleiteten FNP (Generalbebauungsplan "Plan der Flächennutzung" von 1977) für den Bereich "Dorflage Biestow" dargestellten Planinhalte waren zu einem großen Teil nicht mehr relevant. Daher wurde für die Entwicklung des B-Planes „Dorflage Biestow“ der Entwurf des Rahmenplanes zu Grunde gelegt und der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Eine Fortführung des Rahmenplans gab es nicht.

Seit 2006 liegt für die Hansestadt Rostock der gültige Flächennutzungsplan vor, der auch die Grundzüge der Entwicklung in der Ortslage Biestow darstellt. Die Inhalte des Rahmenplans als informeller Plan finden ihre Umsetzung – soweit sie noch aktuell waren – im Flächennutzungsplan.

Als Ziele sah der im Rahmenplan unter Pkt. 3.3 vor:

3.3 Planungsziele

Der Rahmenplan sieht für den Bereich südlich der Linie Damerower Weg - Alter Friedhof zunächst die Sicherung des alten Dorfkerns mit dem dazugehörigen Bestand vor, der Gebäude und Freiflächen umfaßt.

Die Aufgabe des MBH-Geländes südlich der Kirche ist die entscheidende Voraussetzung zur Entwicklung einer hochwertigen Wohnbaufläche an seiner Stelle. Dadurch würde auch der Ziel- und Quellverkehr mit hohem Schwerlastanteil reduziert und damit das gesamte Dorf erheblich entlastet werden.

Durch Festsetzung von Bauflächen auf der südlich gelegenen Ackerfläche und östlich der Straße soll das Gebiet abgerundet werden.

Dazu kommt die Sicherung der Kleingartenanlage und der östlich des Biestower Dammes gelegenen Freiflächen.

Hinter der östlichen Bebauung am Biestower Damm sollen keine weiteren Hochbauten wie z.B. eine Tennishalle entstehen.

Weitere Ziele:

- Erhalt und Pflege historischer Bausubstanz;
- Gestalterische Auflagen für Neubauten;
- Ausschließliche Festsetzung der Wohnbebauung (Einzelhäuser, Doppelhäuser jeweils eingeschossig mit ausbaubarem Dachgeschoß).
- Sanierung des Dorfteiches und der anderen Gewässer, Vergrößerung der Wasserfläche, Neuanlage der Freiflächen, Einleitungsstopp in den Dorfteich;
- Reduzierung der Verkehrsbelastungen
- Herstellung eines Festplatzes mit Mehrfachnutzung in der Nähe des Hernteiches;
- Modernisierung der technischen Infrastruktur (Abwasser);

In Umsetzung des Bebauungsplans 09.W.57 sind in der Dorflage Biestow ca. 60 Einzel- und Doppelhäuser errichtet worden und durch mehr oder weniger gelungenen Um- und Ausbau historischer Substanz weiterer Wohnraum geschaffen worden. Seit 1990 sind auch außerhalb des Bebauungsplans im unmittelbar an das Änderungsgebiet angrenzenden südöstlichen Bereich weitere Wohnbauten entstanden. Entsprechende Infrastrukturmaßnahmen, insbesondere der Ausbau der Verkehrswege ist erfolgt.

Dies bedeutete eine sehr große Veränderung für die Dorflage und das Ortsbild.

Trotzdem wird von den Einwendern eingeschätzt, dass dies den Planungszielen entspricht und der ländliche Charakter gewahrt wurde.

Es wird nicht gesehen, dass die nun vorgesehene Änderung zu einem Verlust des jetzigen Charakters des Ortsteils führen wird.

Im Rahmenplan wurde von einem großen Impuls für die Entwicklung des Ortsteils durch die Entwicklung des ZOO ausgegangen. In der Ortsgestaltungskonzeption 1984 wurde die „neue Schule als öffentliches zentrales Zoogebäude gesehen, das – in Nachbarschaft des Dorfkruges – mit einem Spielplatz den Dorfkern als kleines gesellschaftliches Zentrum abrundet.“

Auch noch im Rahmenplan 1996 wird unter „8. Zielkonzept und Prognose“ von einer weiteren Entwicklung des ZOOs am Standort Biestow ausgegangen: „Die Erhaltung des Dorfes Biestow, das durch die Pferdezucht, den Haustierzoo und die damit verbundenen Anlagen zusätzlich zum Institut für nachwachsende Rohstoffe einen ländlichen Charakter behält, ist als Hauptziel zu sehen.“

Der ZOO hat für den Ortsteil Biestow keine eigenen Nutzungs- oder Planungsabsichten mehr. (Abtretung des Erbbaurechts). Das Institut für nachwachsende Rohstoffe hat seinen Sitz aus Biestow verlagert.

So war es wichtig, dass für den Ortsteil eine angemessene, in die ländlich geprägte Umgebung zu integrierende Nutzung, gefunden wurde. Seit 1996 beleben das bestehende Hotel und die Gastronomie den Ortsteil. Funktional passt sich somit auch die Erweiterung dieser Nutzung in die Struktur der Ortslage ein.

Auch zu der Schlussbemerkung des Rahmenplans 1996 wird kein Widerspruch gesehen:

„Mit dem städtebaulichen Rahmenplan Biestow wird der Versuch vorgelegt, ein Dorf zu erhalten und zu entwickeln, das in einer Spannungszone zwischen Großstadt und Landschaft liegt. Dabei soll keinesweges ein bewohntes Freilichtmuseum, aber auch kein Wohnpark im Landhausstil entstehen. Es müßte im Interesse aller Beteiligten liegen, diesen Versuch positiv enden zu lassen, so daß es die Stadt, das Dorf und auch die Landschaft später noch gibt.“

Im Sinne der Schlussbemerkung des Rahmenplans wird mit der Bestandswahrung des touristischen Angebotes durch die Möglichkeit einer qualitativen Weiterentwicklung in dem geplanten Erweiterungsrahmen der Gefahr, Biestow zu einem städtischen „Schlafdorf“ werden zu lassen, entgegengewirkt.

Gerade in Verbindung mit der Funktion Biestows als „grüner Stadtrand“ hat der Ortsteil auch eine Naherholungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet zu erfüllen (bereits Ziel der Ortsgestaltungskonzeption). Durch die Lage am Internationalen Radweg bekommt dieses Angebot auch überörtliche Bedeutung.

Auch eine **Zerstörung des Landschaftsbildes und eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion** erfolgen durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht.

Die Entwicklung in den Außenbereich ist eher gering.

Der Innenbereich im Bereich der Änderungsfläche erstreckt sich bis hinter das bestehende Pensionsgebäude. Daran schließt sich eine unbebaute Fläche an, die im Norden durch ein in zweiter Reihe stehendes Wohngebäude und im Süden durch das „Bauernhaus Biestow“ begrenzt wird. Die Entfernung zwischen beiden Gebäuden beträgt ca. 130 m, so dass der Bereich zwar nicht mehr als Baulücke, aber als sogenannter Außenbereich im Innenbereich, also durchaus integriert, angesehen werden kann.

Die Flächenausweisung des SO.9.5 orientiert sich an den nördlich und südlich angrenzenden Nutzungen. Nur eine geringe Fläche von ca. 0,25 ha geht über die unmittelbar angrenzenden Nutzungen hinaus. Bei Einbeziehung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen des nördlichen Garagenstandortes und des Dorfkerns findet keine Überschreitung statt.

Es wird davon ausgegangen, dass bei einer künftigen Entwicklung der SO – Nutzung dieser Bereich auch nicht für die hochbauliche Nutzungen, sondern zur Lösung des sich mit der Erweiterung ergebenden Stellplatzbedarfes – wie bei dem konkreten Vorhaben auch – oder für Freiflächen des Wellnessbereiches genutzt wird. Eine separate Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt aber nicht, da die Fläche nur ca. 0,25 ha groß ist.



Der von der Planung betroffene Landschaftsbildraum ist eher klein und wird von verschiedener Bebauung und vereinzelt Grünstrukturen begrenzt. Insgesamt ist eine starke anthropogene Ausprägung vorhanden. Die nördliche Erweiterung findet im Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraum statt. Der Dammerower Weg hat eine Funktion als Wander- und Radweg im Stadtrandbereich von Rostock. Prägend ist hier die Abwechslung von offenen und bebauten Bereichen.

In der Vergangenheit wurde die Fläche durch den ZOO/Fohlenhof für Nebenanlagen (Eingang, Behausung für Kleintiere) genutzt. Der ZOO hat für diese Flächen aber keine eigenen Nutzungs- oder Planungsabsichten mehr. (Abtretung des Erbbaurechts).

Auch die westlich angrenzenden Flächen mit dem Fohlenhof Biestow stellen keinen völlig freien Landschaftsraum dar, sondern sind durch eingefriedete Einzelgehöfte und den Fohlenhof geprägt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsraums wird somit – schon aufgrund der Größe der Fläche – nicht gesehen.

Durch die Sondergebietsnutzung wird es zu Versiegelungen kommen. Künftige Vorhaben lassen in ihrer Gestaltung der Freiflächen aber eine hohe Qualität erwarten, die sich alleine schon aus der auf das Wohlbefinden der Gäste zielende Nutzung ergibt.

4. VERKEHR

Es wird befürchtet, dass die Unfallgefahr auf dem Damerower Weg insbesondere für Fußgänger, Radfahrer und Kinder zunimmt. Konfliktpunkte seien u.a. die enge Einmündung in den Biestower Damm, die geringe Querschnittsbreite, die perspektivische Verkehrszunahme sowie die Nutzung durch Lieferfahrzeuge.

Die Verkehrsbelastung des Biestower Damm liegt nach Zählung des Tief- und Hafenbauamtes Rostock in 2014 bei durchschnittlich 3.060 Kfz/d. Der Schwerverkehrsanteil (3,5 t) beträgt 1,8 %. Der Biestower Damm stellt eine innerstädtische Sammelstraße da, die im Wesentlichen auf Betreiben der Anwohner als Zone 30 ausgewiesen und mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen versehen wurde. Entsprechende Straßen sind im Grundsatz für die Aufnahme von Verkehrsmengen zwischen 4.000 bis 8.000 Fahrzeugen je Tag geeignet.

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Hotel und Gastronomie“ ist es möglich, die Beherbergungskapazität an diesem Standort bis zur Verträglichkeitsgrenze mit den umgebenden Nutzungen zu erhöhen und weitere touristische Angebote wie Wellness-Einrichtungen oder Tagungsangebote zu schaffen.

Damit werden sich Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf erhöhen.

Als Hilfe für die Bewertung der Bewegungshäufigkeit wird die Bayerischer Parkplatzlärmstudie (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 6. überarbeitete Auflage) für kleine Hotels (Hotels < 100 Betten) herangezogen.

In der verwendeten Parkplatzlärmstudie wird ein Mittelwert der Bewegungshäufigkeit im Zeitraum Tag (6-22 Uhr) von 0,07 Bewegungen je Bett/Stunde ermittelt. Die Maximalwerte der Bewegungshäufigkeiten tags betragen 0,11 Bewegungen je Bett/Stunde. Bei angenommenen 100 Betten im Plangebiet und Vollauslastung des Hotels ergibt sich eine mittlere Bewegungshäufigkeit von 7 Fahrten/Stunde. Der Maximalwert der Bewegungshäufigkeit beträgt 11 Fahrten/Stunde. Die größten Fahrzeugbewegungen bei Hotelgästen erfolgen zwischen 18 und 19 Uhr.

Legt man somit eine mittlere Fahrtenhäufigkeit von 7 Fahrten/Stunde über einen Zeitraum von 18 Stunden (6.00 Uhr bis 24.00 Uhr) für Hotel- und Pensionsgäste zugrunde, dann ergeben sich aus der Beherbergung 126 Fahrten mit dem Pkw täglich.

Für die bestehende Gaststätte mit 120 Plätzen, deren Kapazität sich nicht erhöht, werden entsprechend einschlägiger Analysen 150 Fahrten mit dem PKW täglich angenommen.

Schwerer lassen sich unabhängig vom konkreten Vorhaben die Verkehrsbewegungen z.B. von Wellnessgästen und von Tagungsteilnehmern bestimmen. Für die Bewegungshäufigkeit sowie die Fahrtenhäufigkeit sind die konkreten Nutzungsarten und das Betreiberkonzept maßgebend. Daher ist es sinnvoll, auf das Beispiel eines konkreten Vorhabens zurückzugreifen. Bei der Größe des derzeit geplanten Vorhabens wird eine mittlere Bewegungshäufigkeit von 5 Fahrten/Stunde über einen Zeitraum von 16 Stunden (6.00 (!) Uhr bis 22.00 Uhr) erreicht. Das ergibt eine Anzahl von 80 Fahrten täglich.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Lieferverkehr nicht zwangsläufig, insbesondere nicht in größerem und unzumutbarem Umfang erhöhen wird.

Die Betrachtung der mittleren Fahrtenhäufigkeit geht hier von absoluten Obergrenzen bei den Übernachtungen und bei den Gaststättenbesuchen des gesamten Vorhabens auf der Sondergebietsfläche aus. Es werden auch die vorhandenen 30 Betten und die bestehende Gaststätte in die Betrachtung einbezogen, um die Gesamtauswirkung der Sondergebietsfläche erfassen zu können und bei den angenommenen Werten für künftige Vorhaben werden die Betrachtungen für eine sehr intensive Nutzung für den vollen Tageszeitraum ausgelegt.

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche (0,5 ha Erweiterungsfläche) und der umgebenen Nutzungen (und wie das gegenwärtige Vorhaben zeigt) kann von einer realistischen Bewertbarkeit der Entwicklung ausgegangen werden. Die ermittelte Gesamtverkehrsbelastung für das Plangebiet beträgt danach bei Annahme einer sehr intensiven Nutzung 356 PkW/Tag. Angesichts der Tagesbelegung des Biestower Damms bedeutet dies einen Anteil von ca. 11 % an der Verkehrsmenge, der insgesamt durch das Sondergebiet hervorgerufen werden könnte.

Werden die Verkehrsbewegungen der vorhandenen 30 Betten und der bestehenden Gaststätte nicht in Ansatz gebracht, ergibt sich für die angenommene Erweiterung des Vorhabens eine Verkehrszunahme von 170 Fahrten. Das entspricht ca. 5,5 % der Gesamtverkehrsmenge des Biestower Damms.

Bei der zu erwartenden Verkehrsbelastung wird die Ausweisung des Sondergebietes „Hotel und Gastronomie“ als verträglich angesehen und für die Ausweisung auf Flächennutzungsplanebene kein weiterer Regelungsbedarf gesehen.

Ein eventuell erforderlicher Ausbau der Verkehrswege berührt nicht die Maßstabsebene des Flächennutzungsplans.

Die konkrete Zulässigkeit künftiger Vorhaben wird von der Verträglichkeit mit den umgebenen Nutzungen bestimmt. Die letztendliche Konfliktbewältigung ist durch das konkrete Vorhaben zu berücksichtigen und kann nur in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in den Vorhabengenehmigungen geregelt werden.

Durch die laufende Planung ist bekannt, dass durch entsprechende Ausbau- und Gestaltungsmaßnahmen bereits bestehende und zu erwartende Probleme hinsichtlich der Verkehrsbelastung gelöst werden können. Das Vorhaben, das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 09.SO.156.1 vorbereitet wird, bleibt hinter der hier angenommenen Größenordnung der Verkehrsbelastung zurück (Zunahme der Verkehrsbelastung um 3,3 %).

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Lärm, Geruch, Abgase

Eine verträgliche Einordnung von künftigen Vorhaben auf der Sondergebietsfläche ist jedenfalls dann gegeben, wenn in der näheren Umgebung Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Die Schutzbedürftigkeit und die nachbarlichen Interessen der angrenzenden Nutzungen können durch eine verträgliche Ausgestaltung der Sondergebietsnutzungen gewahrt bleiben. Dieses vermag der Flächennutzungsplan als vorbereitende Stufe der Konfliktminimierung im Bauleitplanverfahren aber nicht abschließend zu leisten. Die letztendliche Konfliktbewältigung ist durch das konkrete Vorhaben zu berücksichtigen und kann nur in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in den Vorhabengenehmigungen zu erfolgen.

Zur Minderung der von dem Vorhaben ausgehenden Lärmemissionen auf die Umgebung des Plangebietes kommen insbesondere bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz sowie Betriebsbeschränkungen in Betracht.

Das derzeit mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben zeigt, dass dies möglich ist.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 1,12 (Unterschriftenlisten),13,14,16

EW Biestow, Stadtgebiet, Nachbargemeinden

Schreiben vom Mai 2015

Posteingang 27.- 29.05.15

lfd. Seite 1

STELLUNGNAHME

Mit diesem Schreiben und meiner Unterschrift erhebe ich Einwendungen

gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplans

– Erweiterung von Bauflächen in Biestow –

Begründung:

Selbst das Verwaltungsgericht in Schwerin und das Obergericht in Greifswald stoppten im Jahr 2013 das begonnene Bauvorhaben u.a. mit dem Hinweis,

„...ob der Bebauungsplan dem Gebot der Konfliktbewältigung gerecht wird, wenn er mitten zwischen zwei allgemeine Wohngebiete einen gebietsunverträglichen Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb zulässt“.

Weil sich aus der gesetzlichen Definition in § 4 der BauNVO ergibt, dass ein Hotel mit einer angeschlossenen Gaststätte, ... und eine Gaststätte, die hauptsächlich gebietsfremden Personen zu versorgen bestimmt ist, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind...“

Die Änderung des Flächennutzungsplans spaltet unser Wohngebiet.

1. Ein Sondergebiet soll ohne irgendwelche Abgrenzungen mit der Zweckbestimmung Hotel und Gastronomie ausgewiesen werden.
2. Dieses Gebiet dient allein den Interessen eines einzelnen Investors, sein bestehenden Pensions- und Gaststättenbetrieb zu Lasten der unmittelbaren Anwohner zu erweitern.
3. Unser Umfeld als Allgemeines Wohngebiet hat sich nicht geändert und es ist zweifelhaft, ob die geplante Hotelenerweiterung hier zulässig ist. Die Größe des jetzigen Hotels ist für unsere Umgebung vollkommen ausreichend, wenn nicht schon zu groß.
Die Änderung des Flächennutzungsplans widerspricht unserer Wohnlage als Allgemeines Wohngebiet.
4. Der ländliche Charakter von Biestow soll gem. der Ortsgestaltungskonzeption erhalten werden. Die geplante Änderung des FNP widerspricht diesem Ziel.
Der Beherbergungsbetrieb dient ausschließlich der überregionalen Nutzung und schränkt die Bewohner von Biestow in ihrer bisherigen Lebensweise stark ein.
3. Ein Beherbergungsbetrieb ist im Allgemeinen Wohngebiet nur in Ausnahmefällen zulässig. Diese Ausnahme wurde mit Baugenehmigung des vorhandenen Hotels einmalig gewährt. Die geplante deutliche Erweiterung der vorhandenen Hotelanlage stößt auf massive Kritik.

Ich fordere / Wir fordern alle beteiligten kommunalen Entscheidungsträger auf, sich gewissenhaft mit dem vorgetragenen Einspruch auseinanderzusetzen.
Insbesondere die dargelegten erheblichen Sicherheitsbedenken geben Anlass zu einer sorgfältigen Abwägung der Interessenlagen.

BEHANDLUNG

zu 1.:

In Lage am Rand des Dorfkerns, am Übergang zur „städtischen“ Siedlungsreihe am Biestower Damm wird ein sonstiges Sondergebiet „Hotel und Gastronomie“ (SO) dargestellt. Das SO wird entsprechend dem Bestand eines ansässigen Hotelbetriebes mit Gaststätte und einer moderaten Erweiterungsfläche abgegrenzt. Das sonstige Sondergebiet SO 9.5 umfasst eine Fläche von insgesamt 0,75 ha; 0,25 ha Bestand und 0,5 ha für eine Erweiterung.

zu 2.:

Der konkrete Zeitpunkt der Änderung des Flächennutzungsplans ist durch die beabsichtigte Vergrößerung des bereits ansässigen Pensionsbetriebes als Grundlage für eine dauerhaft rentable Betreibung bestimmt. Aber auch unabhängig davon ist aus stadtplanerischer Sicht die Erweiterung eines touristischen Angebots zur Stärkung des Ortsteils Biestow an dem Standort zwischen der Südstadt und dem historischen Dorfkern besonders zu befürworten.

Neben der Schaffung von Arbeitsplätzen wird auch nach wie vor eine Stärkung der Attraktivität für den Ortsteil gesehen. Auch der Naherholungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet in Verbindung mit der Funktion Biestows als grüner Stadtrand wird der Ortsteil so besser gerecht.

Das in den „Leitlinien zur Stadtentwicklung der Hansestadt Rostock“ formulierte Ziel, dass insbesondere die Tourismuswirtschaft zu stärken ist und Angebote im Gesundheits- und Wellnessbereich zu schaffen sind, kann umgesetzt werden und die Stadt wird für einen nachhaltigen und ganzjährigen Städte-, Tagungs-, Gesundheits- und Eventtourismus noch attraktiver gemacht.

zu 3.:

Planungsziel der 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die Erweiterung eines touristischen Angebots zur Stärkung des Ortsteils Biestow zu ermöglichen. Dazu wird die Baufläche vergrößert und es erfolgt die Ausweisung als SO 9.5.

Die Ausweisung eines SO-Gebietes wird als erforderlich angesehen, um das Planungsziel bereits auf Flächennutzungsplan-Ebene zu verdeutlichen und durch die Behandlung möglicher Konflikte eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten.

Wie angemerkt, ist die Einordnung von Beherbergungsbetrieben in Wohnnähe durchaus kritisch zu betrachten. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass diese beiden Nutzungen in Nachbarschaft zueinander nicht von vornherein unverträglich sind. Die Schutzbedürftigkeit und die nachbarlichen Interessen der angrenzenden Nutzungen können durch eine verträgliche Ausgestaltung der Sondergebietsnutzungen gewahrt bleiben.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 1, 12 (Unterschriftenlisten), 13,14,16

EW Biestow, Stadtgebiet, Nachbargemeinden

Schreiben vom Mai 2015

Posteingang 27.- 29.05.15

lfd. Seite 2

STELLUNGNAHME

Mit diesem Schreiben und meiner Unterschrift erhebe ich Einwendungen

gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplans

– Erweiterung von Bauflächen in Biestow –

Begründung:

Selbst das Verwaltungsgericht in Schwerin und das Oberverwaltungsgericht in Greifswald stoppten im Jahr 2013 das begonnene Bauvorhaben u.a. mit dem Hinweis,

„...ob der Bebauungsplan dem Gebot der Konfliktbewältigung gerecht wird, wenn er mitten zwischen zwei allgemeine Wohngebiete einen gebietsunverträglichen Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb zulässt“.

Weil sich aus der gesetzlichen Definition in § 4 der BauNVO ergibt, dass ein Hotel mit einer angeschlossenen Gaststätte, ... und eine Gaststätte, die hauptsächlich gebietsfremden Personen zu versorgen bestimmt ist, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind...

Die Änderung des Flächennutzungsplans spaltet unser Wohngebiet.

1. Ein Sondergebiet soll ohne irgendwelche Abgrenzungen mit der Zweckbestimmung Hotel und Gastronomie ausgewiesen werden.
2. Dieses Gebiet dient allein den Interessen eines einzelnen Investors, sein bestehenden Pensions- und Gaststättenbetrieb zu Lasten der unmittelbaren Anwohner zu erweitern.
3. Unser Umfeld als Allgemeines Wohngebiet hat sich nicht geändert und es ist zweifelhaft, ob die geplante Hotelerweiterung hier zulässig ist. Die Größe des jetzigen Hotels ist für unsere Umgebung vollkommen ausreichend, wenn nicht schon zu groß.
Die Änderung des Flächennutzungsplans widerspricht unserer Wohnlage als Allgemeines Wohngebiet.
4. Der ländliche Charakter von Biestow soll gem. der Ortsgestaltungskonzeption erhalten werden. Die geplante Änderung des FNP widerspricht diesem Ziel.
Der Beherbergungsbetrieb dient ausschließlich der überregionalen Nutzung und schränkt die Bewohner von Biestow in ihrer bisherigen Lebensweise stark ein.
3. Ein Beherbergungsbetrieb ist im Allgemeinen Wohngebiet nur in Ausnahmefällen zulässig. Diese Ausnahme wurde mit Baugenehmigung des vorhandenen Hotels einmalig gewährt. Die geplante deutliche Erweiterung der vorhandenen Hotelanlage stößt auf massive Kritik.

Ich fordere / Wir fordern alle beteiligten kommunalen Entscheidungsträger auf, sich gewissenhaft mit dem vorgetragenen Einspruch auseinanderzusetzen.
Insbesondere die dargelegten erheblichen Sicherheitsbedenken geben Anlass zu einer sorgfältigen Abwägung der Interessenlagen.

BEHANDLUNG

Dieses vermag der Flächennutzungsplan als vorbereitende Stufe der Konfliktminimierung im Bauleitplanverfahren aber nicht abschließend zu leisten. Die letztendliche Konfliktbewältigung ist durch das konkrete Vorhaben zu berücksichtigen und kann nur in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in den Vorhabengenehmigungen zu erfolgen.

zu 4.:

Die Erweiterung der Baufläche und Änderung in ein sonstiges Sondergebiet „Hotel und Gastronomie“ konkretisiert die stadtgestalterischen, denkmalpflegerischen und wirtschaftlichen Ziele des städtebaulichen Konzeptes für den Ortsteil Biestow.

Der Rahmenplan Biestow liegt in der Form des Zwischenberichtes vom März/Mai 1996 vor. Der Teil II enthält als Materialsammlung Planungen, auf die der Rahmenplan aufbaut. Unter Anlage 1 ist hier die Ortsgestaltungskonzeption Rostock-Biestow aus dem Jahr 1984 (geringfügig aktualisiert) zu finden.

Die Inhalte und Ziele des Rahmenplans als informeller Plan finden ihre Umsetzung – soweit sie noch aktuell waren - im Flächennutzungsplan.
Es wird nicht gesehen, dass die vorgesehene Änderung zu einem Verlust des Charakters für den Ortsteil führen wird.

Zum weiteren Verständnis wird insbesondere auf die unter den Abwägungsschwerpunkten 2 und 3 gemachten Aussagen verwiesen.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 2/1	Einwohner BPL Dorf Biestow	Schreiben vom 25.05.2015	Posteingang am 27.05.2015	lfd. Seite 3
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<p>Hiermit lege ich Einspruch gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Hansestadt Rostock ein.</p> <p>Begründung: Es steht in Abrede, dass „eine dauerhafte rentable Betreibung durch eine Vergrößerung des Hotels „Landhotel Rittmeister“ sinnvoll ist“.</p> <p>„Wohnen in herrlicher Ruhe - Am südlichen Stadtrand der Hansestadt Rostock im idyllischen, ehemaligen Dorfmittelpunkt von Biestow, befindet sich das Landhotel Rittmeister nahe Warnemünde an der Ostsee. Eingerahmt von großen Linden und in unmittelbarer Nachbarschaft eines Pferdegestütes finden Sie hier ein modern eingerichtetes Hotel mit Restaurant, Vinothek, Schnapsbrennerei, Sauna-Bereich und Konferenzräumen.“ (Quelle: http://www.landhotel-rittmeister.de/Das_Hotel/Willkommen vom 24.05.2015)</p> <p>So soll es bleiben! So erleben auch die Besucher, aber insbesondere die Anwohner „ihren“ historischen und denkmalgeschützten Dorfkern Biestow.</p> <p><i>Denkmalschutz</i></p> <p>Dagegen spricht der Neubau eines modernen Gebäudes mit einer Flachdachkonstruktion. Denkmalschutz kann nicht an einer planerischen Grenze enden. Entscheidend ist die Gesamtprägung des Bereiches durch Kirche und umliegende Satteldächer.</p> <p><i>Stadtplanung</i></p> <p>Dagegen spricht die Lage in allgemeinen Wohngebieten in Verbindung mit einem Versiegelungsgrad von 30 % und weniger gegenüber ca. 60 %.</p> <p><i>Verkehr</i></p> <p>Durch die vorhandene Infrastruktur ist die Erschließung für die Erweiterung des Hotel einschl. aller Erweiterungsbedürfnisse nicht gesichert.</p> <p><i>Natur, Klima, Tiere, Luft, Erholung</i></p> <p>Durch die Erweiterung werden diese Bereiche nachhaltig beeinträchtigt, gestört bzw. in Teilen zerstört.</p> <p><i>Gastronomie und Hotel</i></p> <p>Durch die vorhandenen Möglichkeiten von „Rittmeister“ und „Bauernhaus“ ist die Versorgung des unmittelbaren Stadtreils und angrenzender Räume gesichert.</p>		<p>Die offensichtliche Verträglichkeit des jetzigen Vorhabens wird bestätigt. Die Einschätzung des Betreibers, dass für eine dauerhaft rentable Betreibung eine Vergrößerung des Hotels erforderlich ist und auch durch entsprechende Angebote im Wellness- und Gesundheitsbereich gestärkt werden muss, ist mit Blick auf die Tourismuswirtschaft nachvollziehbar. Das bei dem gesetzten Entwicklungsschwerpunkt eine verträgliche Einordnung durchaus im Interesse des Betreibers ist, drängt sich auf.</p> <p><u>Denkmalschutz</u></p> <p>Die Einordnung eines konkreten Gebäudes ist nicht Gegenstand des FNP. Aufgrund der Bebauungsstruktur in der unmittelbaren Dorflage und im Bereich des Biestower Damms, die auch gerade im Denkmalbereich eine Reihe von Gebäuden mit großem Bauvolumen aufweist, wird die Einordnung eines größeren Baukörpers im Sondergebiet als verträglich angesehen. Damit werden die Belange der Denkmalpflege im FNP ausreichend berücksichtigt.</p> <p><u>Stadtplanung</u></p> <p>Im FNP wird kein konkretes Maß der künftigen Nutzung ausgewiesen. Die Änderungsfläche befindet sich am Rand des Dorfkerns, am Übergang zur „städtischen“ Siedlungsreihe am Biestower Damm. Aus stadtplanerischer Sicht wird die Erweiterung eines touristischen Angebots an dem Standort als besonders geeignet angesehen. Mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebiet „Hotel und Gastronomie“ (SO) wird verdeutlicht, dass es durchaus nutzungsbedingte Abweichungen zur Umgebung geben kann. Diese können sich aber nur in dem Rahmen bewegen, wie die nachbarlichen Interessen der angrenzenden Nutzungen gewahrt bleiben.</p> <p><u>Verkehr</u></p> <p>Bei der ermittelten Zunahme der Verkehrsbelastung wird die Ausweisung des Sondergebietes als verträglich angesehen und für die Ausweisung auf Flächennutzungsplanebene kein weiterer Regelungsbedarf gesehen.</p> <p><u>Natur, Klima, Luft und Erholung</u></p> <p>Eine nachhaltige Beeinträchtigung oder Störung werden durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht gesehen. Die Flächenausweisung des SO.9.5 orientiert sich an den angrenzenden Nutzungen. Nur eine geringe Fläche von ca. 0,25 ha geht über die unmittelbar angrenzenden Nutzungen hinaus.</p> <p><u>Gastronomie und Hotel</u></p> <p>Gerade auch in Verbindung mit der Funktion Biestows als grüner Stadtrand hat der Ortsteil auch eine Naherholungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet zu erfüllen und durch die Lage am Internationalen Radweg auch darüber hinaus.</p> <p>Zum weiteren Verständnis wird auf die in den Abwägungsschwerpunkten gemachten Aussagen verwiesen.</p>		



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 2/2	Einwohner BPL Dorf Biestow	Schreiben vom 25.05.2015	Posteingang am 27.05.2015	lfd. Seite 4
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<p>Die Gründe, dass sich der Betrieb an diesem Standort etabliert hat und erhebliche Investitionen getätigt wurden, werden aus hiesiger Sicht nicht bestritten, wohl aber die mit der Erweiterung verbundene Stärkung des Ortsteils Biestow und die in der Begründung erwähnte besondere Befürwortung der Erweiterung. Gerade die Lage spricht für den Erhalt des Bestandes.</p> <p>Der Anbau des Hotels findet aus stadtplanerischer Sicht hinter der vorhandenen Bebauung und abseits der Straße in einem Naherholungsgebiet statt. Damit findet keine stadtplanerische Stärkung des Stadtteils statt. Unter Wikipedia findet sich der Eintrag: „Das Dorf (Biestow – der Verf.) wurde am 1. Juli 1950 nach Rostock eingemeindet und bildet heute den Ortsteil Biestow. 1995/96 entstanden um die historische Ortslage, die ihren ländlichen Charakter erhalten hat, zwei Wohngebiete für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, von denen eines (Wohnpark Biestow – der Verf.) nun auch städtebaulich den Anschluss an die Rostocker Südstadt herstellt.“ Die Werbung „ländlicher Charakter“ ist die Stärke des Stadtteils, die durch zwei Restaurantbetriebe „Bauernhaus“ und „Rittmeister“ ausreichend Kapazität für Radfahrer (Europ. Radwanderweg Berlin – Kopenhagen) und Ausflügler bereithält. Der denkmalgeschützte Bereich verfügt über keine weiteren Kapazitäten, auch wenn Wellness tourismus die Stadt stärken soll, wie es in den Zielstellungen formuliert wurde. Beispiele der Überangebote in den Küstenregionen existieren ausreichend, da die Verkehrsinfrastrukturen dem anwachsenden Besucherverkehr nicht gewachsen sind und wenn, sind Emissionen einhergehend und beeinträchtigen die Anwohner und auch die Besucher, die die Lage suchen. Dies wäre mit der Erweiterung unvermeidbar verbunden.</p> <p>Von Bedeutung ist weiterhin, dass sich der Erweiterungsbereich am Rande des denkmalgeschützten Dorfkerns, neben einer zweiten gastronomischen Einrichtung „Bauernhaus“ und zwischen zwei allgemeinen Wohngebieten befindet. Die Erweiterung um die genannten Kapazitäten insbesondere mit der Schaffung von 64 Kfz-Stellplätzen nun am Damerower Fuß- und Radweg ergeben hier im Naherholungs- und Freizeitgebiet „Fohlenhof“, welches unmittelbar an die Erweiterungsfläche angrenzt und Ausritte ermöglicht, erhebliche Beeinträchtigungen und damit verbundene Gefahren. Damit wird die angrenzende Wohnsituation nachhaltig gestört und dauerhaft beeinträchtigt. Die Aussicht, dass der Wellnessbereich nicht nur von Hotelgästen, sondern auch Kurzbesuchern genutzt wird und die Verkehrsdichte damit ansteigt, ist nachgewiesen. Lärm, Verschmutzung und Gefährdung insbesondere von Radfahrern und Besuchern des Fohlenhofes steigen. Die Erschließung über den Damerower Weg ist für eine derartige Befahrung nicht ausgelegt (Breite der Fahrbahn, Hecken, keine Ausweichmöglichkeiten durch Randzonen) und kann aufgrund der engen baulichen Situation auch nicht ansatzweise durch Aufpflasterungen, Geschwindigkeitsbegrenzungen oder andere Arten der Entschleunigung entschärft werden. Die Einschbarkeit im Kurvenbereich des vorhandenen ehemaligen Schulgebäudes „Rittmeister“ führt bei Begegnungsverkehr zu Verkehrssituationen, die durch die Kraftfahrer unter Beachtung von Radfahrern und Fußgängern (und hierbei insbesondere Kinder, die zum Reiten zum Fohlenhof über diesen Weg gelangen müssen) nur schwer beherrscht werden können, da ggf. rückwärts dem Begegnungsverkehr ausgewichen werden würde. Eine Veränderung zugunsten des Fahrverkehrs würde wiederum die ländliche Prägung dieses Bereiches zerstören.</p> <p>Durch die Erweiterung der Flächen für Gastronomie und Hotelgewerbe (Versiegelung durch Neubau von ca. 60 % der Gesamtfläche) werden die als Koppel und ehemals Streuobstwiese genutzten Vegetationsflächen bebaut. Der Naherholungseffekt wird hierdurch erheblich beeinträchtigt, zumal in den anliegenden Wohngebieten ein Versiegelungsgrad von nur 30 % zulässig ist.</p> <p>Die betroffenen unmittelbaren Anwohner dieses unter Denkmalschutz stehenden Bereiches verlieren einen weiteren erheblichen Anteil an Lebens- und Wohnqualität, da mit der Erweiterung die mit Hotel und Gastronomie verbundenen Angebote insbesondere an Wochenenden, Feiertä-</p>				



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 2/3

Einwohner BPL Dorf Biestow

Schreiben vom 25.05.2015

Posteingang am 27.05.2015

lfd. Seite 5

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

gen und in den Sommermonaten nicht nur im Inneren der Anlage, sondern auch außerhalb stattfinden. Mit der Erweiterung verbunden ist eine Verlängerung von Lieferzeiten zur Versorgung des Hotels und der Gastronomie, was die Anwohner weiter beeinträchtigt. Gerade in Wintermonaten ist damit zu rechnen, dass Lieferfahrzeuge die Motoren laufen lassen, was weitere Emissionen erwarten lässt.

Die Aktivitäten des „Fohlenhofes“ werden durch die Erweiterung wie oben bereits geschildert eingeschränkt. Damit ist dessen Zukunft ggf. gefährdet, wenn Kinder an der Gefahrenstelle der Erschließung verunfallen würden und der Wegfall der „Kunden“ damit verbunden wäre. Auch die Sportanlagen, welche sich am weiterverlaufenden Damerower Weg befinden, sind hiervon betroffen.

Die entstehende zusätzliche erhebliche Bebauung ist nicht offen. In unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Strukturen sind von Grün durchzogen und locker bebaut. Der Neubau stellt sich für den Betrachter als „Klotz“, als zweigeschossige Baumasse dar.

Ein geplantes „Gewässer“ kann keinesfalls als klimaökologischer Ausgleich eines zweigeschossigen Gebäudes und einer hohen Versiegelung gelten! Gerade die bestehende lockere Bebauung ist ein ökologisch wichtiger Bereich, der bis an die Stadtteilgrenze zur Südstadt reicht. Mit dem Neubau verbunden ist, dass notwendige Frischluft nur noch eingeschränkt in tiefere Bereiche des Stadtgebietes gelangt. Insgesamt ist der Umweltbericht nicht in allen Teilen richtig bewertet, insbesondere trifft das auf das Landschaftsbild und die Naherholung zu – diese werden als nicht beeinträchtigt dargestellt. Das Landschaftsbild wird durch den Neubau erheblich beeinträchtigt, da nicht nur der Neubau, sondern auch die damit verbundenen Erschließungen auch die weitergehende Zerschneidung des Naherholungsgebietes vornimmt und damit zu einer erhöhten Verfremdung des Orts- und Landschaftsbildes führt.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 3-7, 17-20

Einwohner Biestow, Stadtgebiet

Schreiben vom Mai 2015

Posteingang am 27.05.2015

lfd. Seite 6

STELLUNGNAHME

Stellungnahme / Anregungen / Einwände zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Folgende Einwände zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen meinerseits/ unsererseits:

1. - Biestow als Naherholungsgebiet muss unbedingt naturbelassen erhalten bleiben,
2. - Wanderweg vom Neuen Friedhof Richtung Biestow ist bei Spaziergängern sehr beliebt (aufgrund des bestehenden Reiterhofes besonders bei Familien mit Kindern) und sollte deshalb nicht durch Parkplätze und somit erhöhtes Verkehrsaufkommen gefährdet werden,
3. - die bisherigen Flächen des Reiterhofes sollten diesem erhalten bleiben und im ursprünglichen Zustand belassen werden,
4. - keine Zubetonierung der Flächen durch Hotelbauten und Parkplätze.

BEHANDLUNG

zu 1.:

In der Änderung des FNP werden für das Sondergebiet zusätzlich 0,5 ha einer jetzt als Grünfläche dargestellten Fläche in Anspruch genommen. Die tatsächliche Entwicklung in den Außenbereich ist aber noch geringer. Die Flächenausweisung des SO.9.5 orientiert sich an den nördlich und südlich angrenzenden Nutzungen. Nur eine geringe Fläche von ca. 0,25 ha geht über die unmittelbar angrenzenden Nutzungen hinaus. Bei Einbeziehung des nördlichen Garagenstandortes und der weiteren Bebauung des Dorfkerns findet keine Überschreitung der jetzigen baulichen Nutzungsgrenzen statt, so dass eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion

BEHANDLUNG

zu 2.:

Spezielle Darstellungen zum ruhenden Verkehr sind nicht Gegenstand der Änderung des FNP. Die Einordnung von Stellplätzen am Dammerower Weg – außerhalb des Denkmalschutzbereiches – wird aber (wie auch im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 09.SO.156.1) durchaus als sinnvoll angesehen.

Eine Berechnung ergab, dass selbst bei der Anordnung aller Stellflächen am Dammerower Weg und künftig 100 Betten im Plangebiet bei Vollausslastung des Hotels die mittlere Bewegungshäufigkeit 7 Fahrten/Stunde in der Zeit von 6-24 Uhr für die Beherbergung beträgt. Dazu kommen in der Zeit von 6-22 Uhr Fahrzeugbewegungen durch Wellness- oder Tagungsgäste, die entsprechend dem geplanten Vorhaben mit 5 Fahrten/Stunde angenommen werden können.

Dies wird auf FNP-Ebene als verträglich angesehen. Erforderliche konkrete Maßnahmen für die Verkehrssicherheit können nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans sein. Die letztendliche Konfliktbewältigung kann nur in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in den Vorhabengenehmigungen erfolgen oder muss ggf. sogar durch Maßnahmen des Straßenverkehrsrechts erfolgen.

zu 3.+ 4.:

Durch die Änderung werden keine Flächen in Anspruch genommen, die noch durch den Reiterhof genutzt werden.

In der Vergangenheit wurde die Fläche durch den ZOO/Fohlenhof für Nebenanlagen (Eingang, Behausung für Kleintiere) genutzt. Der ZOO hat für diese Flächen aber keine eigenen Nutzungs- oder Planungsabsichten mehr. (Abtretung des Erbbaurechts).

Auch die westlich an die Änderungsfläche angrenzenden Flächen mit dem Fohlenhof Biestow stellen keinen völlig freien – naturbelassenen - Landschaftsraum dar, sondern sind durch eingefriedete Einzelgehöfte und den Fohlenhof geprägt.

Durch die Sondergebietsnutzung wird es ohne Frage zu einer Erhöhung der Versiegelung kommen. Künftige Vorhaben lassen in ihrer Gestaltung der Freiflächen aber eine hohe Qualität erwarten, die sich alleine schon aus der auf das Wohlbefinden der Gäste zielende Nutzung ergibt.

Eine Zerstörung des Landschaftsbildes oder eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion werden aufgrund der Lage und Größe der in Anspruch genommenen Fläche durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht gesehen.

Zum weiteren Verständnis wird insbesondere auf die in den Abwägungsschwerpunkten 3 und 4 gemachten Aussagen verwiesen.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 8/1

Einwohner BPL Dorf Biestow

Schreiben vom 27.05.2015

Posteingang am 29.05.2015

lfd. Seite 7

STELLUNGNAHME

Ich nehme Bezug auf die beiden o.g. Dokumente, die durch Sie u.a. im Internet veröffentlicht wurden.

Im Zusammenhang mit der darin vorgestellten Baumaßnahme hinsichtlich des „Landhotel Rittmeister“ habe ich folgende gravierende Einwände.

1. Starke Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit

Dieses Bauvorhaben soll offensichtlich die Schaffung weiterer ca. 50 PKW-Stellplätze (Parkplatz), befahrbar vom Biestower Damm aus über den Dammerower Weg, beinhalten.

Wie Sie aus den beiliegenden Bildern entnehmen können, ist der Dammerower Weg sehr eng gestaltet. Daher ist der Dammerower Weg als Fußgänger- und Fahrradweg ausgewiesen mit tolerierter Zufahrt für Anlieger.

Die Einfahrt vom Biestower Damm in den Dammerower Weg ist extrem eng (s.Bild 1). Zwei sich begegnende PKW müssen sich entsprechend § 1 der STVO gütlich einigen, damit ein Passieren möglich wird. Radfahrer und Fußgänger müssen bereits jetzt sehr vorsichtig sein, um diesen Bereich unbeschadet passieren zu können.

Auf Bild 1 sind ein Radfahrer sowie 2 sich begegnende PKW zu erkennen.

Dieses Bild ist eine Zufallsaufnahme, nicht etwa gestellt.

Derartige Ereignisse geschehen bereits jetzt bei dem aktuellen Verkehrsaufkommen in diesem Bereich mehrere Male pro Tag.

Aus der vorgestellten geplanten Baumaßnahme ergibt sich im Fertigstellungsfalle eine starke Erhöhung des regelmäßigen Verkehrsaufkommens, da es sich bei den zusätzlichen Verkehrsteilnehmern (PKW) nicht nur um Hotelgäste handeln wird, sondern ebenfalls um Nutzer des SPA-Angebots der neu zu errichtenden Gebäude. Damit wird die Gefahr für unsere Bürger und Gäste, die von dieser unübersichtlichen

Stelle ausgeht, enorm vergrößert und die Sicherheit der Spaziergänger und Radfahrer in noch viel stärkerem Maße gefährdet als bisher.

BEHANDLUNG

zu 1.:

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Hotel und Gastronomie“ ist es möglich, die Beherbergungskapazität an diesem Standort bis zur Verträglichkeitsgrenze mit den umgebenden Nutzungen zu erhöhen und weitere touristische Angebote wie Wellness-Einrichtungen oder Tagungsangebote zu schaffen.

Damit werden sich Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf erhöhen.

Die Betrachtung geht von absoluten Obergrenzen bei den Übernachtungen und bei den Gaststättenbesuchen aus. So werden auch die vorhandenen 30 Betten im Sinne eines Worst-Case-Szenarios in der Betrachtung mit betrachtet, um die Gesamtauswirkung der Sondergebietsfläche erfassen zu können.

Eine Berechnung ergab, dass selbst bei der Anordnung aller Stellflächen am Dammerower Weg und künftig 100 Betten im Plangebiet bei Vollausslastung des Hotels die mittlere Bewegungshäufigkeit 7 Fahrten/Stunde in der Zeit von 6-24 Uhr für die Beherbergung beträgt.

Schwerer lassen sich unabhängig vom konkreten Vorhaben die Verkehrsbewegungen z.B. von Wellness- oder Tagungsgästen bestimmen. Für die Bewegungshäufigkeit sowie die Fahrtenhäufigkeit sind die konkreten Nutzungsarten und das Betreiberkonzept maßgebend. Daher ist es sinnvoll, auf das Beispiel eines konkreten Vorhabens zurückzugreifen. Bei der Größe des derzeit geplanten Vorhabens wird eine mittlere Bewegungshäufigkeit von 5 Fahrten/Stunde erreicht.

Bei der zu erwartenden Verkehrsbelastung wird die Ausweisung des Sondergebietes „Hotel und Gastronomie“ als verträglich angesehen und für die Ausweisung auf Flächennutzungsplanebene kein weiterer Regelungsbedarf gesehen.

Gegebenenfalls erforderliche konkrete bauliche Maßnahmen zur Berücksichtigung der Verkehrssicherheit können nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans sein. Die letztendliche Konfliktbewältigung ist durch das konkrete Vorhaben zu berücksichtigen und kann nur in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in den Vorhabengenehmigungen geregelt werden.

Bei der zu erwartenden Verkehrsbelastung wird die Ausweisung des Sondergebietes „Hotel und Gastronomie“ als verträglich angesehen und für die Ausweisung auf Flächennutzungsplanebene kein weiterer Regelungsbedarf gesehen.

Durch laufende Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist bekannt, dass durch entsprechende Ausbau- und Gestaltungsmaßnahmen bereits bestehende und zu erwartende Probleme hinsichtlich der Verkehrsbelastung gelöst werden können.

Zum weiteren Verständnis wird insbesondere auf die im Abwägungs-



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 8/2

Einwohner BPL Dorf Biestow

Schreiben vom 23.05.2015

Posteingang am 27.05.2015

lfd. Seite 8

STELLUNGNAHME

2. Widerrechtliche Nutzung öffentlicher Flächen

Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt erfolgt meines Wissens eine widerrechtliche Nutzung auf Basis einer Bebauung und Abgrenzung öffentlicher Flächen durch den Betreiber des „Landhotel Rittmeister“.

Im Bereich der Einmündung des Dammerower Wegs in den Biestower Damm wurde auf der Seite des gelben Gebäudes „Landhotel Rittmeister“ ein Teil der öffentlichen Straße der öffentlichen Nutzung entzogen durch Anlegen einer abgesenkten Zufahrt zum Hof der „Landhotel Rittmeister“ sowie durch Installieren eines Tores und Ziehen einer Bretter-Abgrenzung(Mauer) gegenüber dem Wirtschaftshof (s.Bild 1 zwischen dem gelben Haus und dem rechten PKW).

Durch diese Maßnahme seitens des Betreibers des „Landhotel Rittmeister“ wurde die aus Sicht der Verkehrssicherheit kritische Situation an der Einmündung des Dammerower Wegs in den Biestower Damm erheblich verschärft.

Aus diesen genannten Gründen muß ich auf einer Überarbeitung des o.g. Flächennutzungsplans und auf einer Überarbeitung des o.g. B-Plans bestehen. Bauliche Maßnahmen dürfen nicht zulasten der Verkehrssicherheit und damit zulasten unserer Bürger und Gäste der Hansestadt Rostock durchgeführt werden.



Bild 1: Einfahrt vom Biestower Damm in den Dammerower Weg; Ansicht von Süd-Ost



Bild 2: Ansicht des "Landhotel Rittmeister" von Nord-West; im Vordergrund der Dammerower Weg

BEHANDLUNG

zu 2.:

Der Belang ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans.

Erforderliche konkrete Maßnahmen für die Verkehrssicherheit können nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans sein. Die letztendliche Konfliktbewältigung kann nur in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in den Vorhabengenehmigungen erfolgen oder muss ggf. sogar durch Maßnahmen des Straßenverkehrsrechts erfolgen.

Die Verkehrszunahme wie unter Punkt 1 ermittelt, lässt die Konfliktbewältigung als offensichtlich erscheinen.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 9/1

Einwohner Dorf Biestow / Anwohner gegenüber

Schreiben vom 28.05.2015

Posteingang am 29.05.2015

lfd. Seite 9

STELLUNGNAHME

Mit der geplanten Erweiterung des Hotels Rittmeister, die erst durch die Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes möglich wäre, erweitert sich der Betrieb mit allen Konsequenzen um etwa das Doppelte und logischerweise steigen dadurch auch alle Unannehmlichkeiten, die schon jetzt für uns als doch mehr oder weniger direkte Nachbarn hart an der Grenze des Zumutbaren liegen.

Die Lärmbelästigungen nehmen zu. Schon jetzt machen sich besonders Feierlichkeiten im sogenannten Kaminzimmer - natürlich mehr in den Sommermonaten als im Winter - sehr störend bemerkbar, da die Schallwellen quasi direkt auf unser Schlafzimmer treffen und trafen und damit unsere Nachtruhe erheblich stören. Ähnlich ist die Situation bei Festlichkeiten oder anderen Events im Biergartenbereich. Den vorgegebenen Richtlinien über Beendigungszeiten ect. durch den Investor wird von mir überhaupt kein Glaube geschenkt. Eine Schallimmission am Biestower Damm im Lärmgutachten ist **NUR** für das Gebäude 55 a dargestellt. Die Raumausnutzung im Gebäude 55 a ist eine ganz andere als im Haus Biestower Damm 55. Für dieses Haus liegt eine gewerbliche Doppelt- bzw. sogar Dreifachbelastung (Durch den Lieferverkehr) vor, denn das Gebäude Biestower Damm 55 ist unglücklicherweise auch noch den Lärmbelastungen aller Feierlichkeiten des gegenüberliegenden Bauernhauses ausgesetzt. In diesem Zusammenhang bin ich auch sehr erstaunt über die Angaben des Investors, die die Ent- und Beladungsfrequenzen sowie die Standdauer der Fahrzeuge betreffen, wobei teilweise die Motore länger als 30 Minuten laufen. Sie entsprechen in keiner Weise den gemachten Angaben, die wesentlich zu niedrig angesetzt sind. Hinzu kommt, dass die ersten **Versorgungsfahrzeuge schon zwischen 04:30 und etwa 05:00 Uhr vorfahren und immer wieder unsere Nachtruhe stören**. Die ausgewiesene Ladezone wird lediglich vom Wäschezulieferer angenommen. Alle anderen Versorgungsfahrzeuge stehen an der Einmündung Biestower Damm/Damerower -Weg. Die ausgewiesene Lieferzone ist Augenwischerei, denn der **Zugang zu den Wirtschaftsräumen kann eigentlich nur über die Hofeinfahrt am Damerower-Weg erfolgen**.



BEHANDLUNG

Planungsziel der 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die Erweiterung eines touristischen Angebots zur Stärkung des Ortsteils Biestow zu ermöglichen. Dazu wird die Baufläche vergrößert und es erfolgt die Ausweisung als SO 9.5. Die Ausweisung eines SO-Gebietes wird als erforderlich angesehen, um das Planungsziel bereits auf Flächennutzungsplan-Ebene zu verdeutlichen und durch die Behandlung möglicher Konflikte eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten.

Die Einordnung von Beherbergungsbetrieben in Wohnnähe ist durchaus kritisch zu betrachten. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass diese beiden Nutzungen in Nachbarschaft zueinander nicht von vornherein ausgeschlossen sind.

Die hinzukommende Nutzung hat ein Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Umgebung. Das Maß des Zumutbaren darf durch ein hinzutretendes Vorhaben nicht überschritten werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Lieferverkehr nicht zwangsläufig, insbesondere nicht in größerem und unzumutbarem Umfang erhöhen wird.

Die Schutzbedürftigkeit und die nachbarlichen Interessen der angrenzenden Nutzungen können durch eine verträgliche Ausgestaltung der Sondergebietsnutzung gewahrt bleiben. Dieses vermag der Flächennutzungsplan als vorbereitende Stufe der Konfliktminimierung im Bauleitplanverfahren aber nicht abschließend zu leisten. Die letztendliche Konfliktbewältigung ist durch das konkrete Vorhaben zu berücksichtigen und kann nur in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden bzw. hat in den Vorhabengenehmigungen zu erfolgen oder ggf. durch Regelungen im Durchführungsvertrag.

Bei der zu erwartenden Verkehrsbelastung wird die Ausweisung des Sondergebietes „Hotel und Gastronomie“ als verträglich angesehen und für die Ausweisung auf Flächennutzungsplanenebene kein weiterer Regelungsbedarf gesehen. Durch laufende Planungen ist bekannt, dass durch entsprechende Ausbau- und Gestaltungsmaßnahmen bereits bestehende und zu erwartende Probleme hinsichtlich der Verkehrsbelastung gelöst werden können.

Zum weiteren Verständnis wird insbesondere auf die im Abwägungsschwerpunkt 4 gemachten Aussagen verwiesen.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 9/2	Einwohner BPL Dorf Biestow / Anwohner gegenüber	Schreiben vom 28.05.2015	Posteingang am 29.05.2015	lfd. Seite 10
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<p>Im B-Plan „Erweiterung Hotel Rittmeister“ wird nur in einer unwesentlichen Bemerkung auf die Erweiterung des Küchenbaues hingewiesen. Logischerweise bedarf die doppelte Menge an Beherbergungsgästen einer größeren Küchenkapazität.</p> <p>Bei entsprechender Witterung kommt es immer wieder zu Geruchsbelästigung durch die Kochdünste aus dem Hotel Rittmeister, die bei größerer Belastung natürlich zunehmen werden. Für Geruchsbelästigungen gibt es konkrete gesetzliche Bestimmungen, deren Einhaltung ich in den Planvorlagen nicht finden konnte.</p> <p>Ob die Abzugsrohre der Küche technisch richtig dimensioniert sind, sei dahingestellt. Konkrete Hinweise dafür sind mir unbekannt und wären nachzuweisen für die jetzigen und erst Recht zu den zu erwartenden Anforderungen.</p> <p>Ich habe bei der Auswertung der Unterlagen festgestellt, dass die Erweiterung der Küche in einem empfindsamem.Sektor des Landhotels liegt. Soweit meine Kenntnisse reichen, befindet sich die geplante Küchenerweiterung im denkmalgeschützten Bereich. Mir ist bekannt, dass Veränderungen darin der Zustimmung des Amtes für Denkmalschutz bedürfen. Davon habe ich aber keinerlei Bestätigung finden können.</p> <p>Da auch jegliche Veränderung von Ansichten, Straßenwidmungen und Straßenführungen im zuständigen Bereich der Genehmigung des Denkmalschutzes bedürfen, erwarte ich z. B. auch für den Damerower -Weg eine Stellungnahme des Denkmalschutzes.</p> <p>Von diesen, meine Frau und mich betreffenden Problemen unabhängig, bestehen die Proteste, die in der Unterschriftensammlung sich gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und die damit bedingte Zerstückelung des gesamten betroffenen Biestower Bereiches wenden. Ein derartig vergrößerter Betrieb mit seinen unangenehmen Konsequenzen gehört einfach nicht hierher. Schon die Genehmigung des Hotelbetriebes war ein großer Fehler. Bedauerlich, dass man für solche Fehlentscheidungen niemanden im Nachhinein zur Rechenschaft zieht.</p>		<p>Der Belang ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans.</p> <p>Erforderliche konkrete Maßnahmen können nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans sein. Die letztendliche Konfliktbewältigung kann nur in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in den Vorhabengenehmigungen erfolgen oder muss ggf. durch Regelungen im Durchführungsvertrag erfolgen.</p> <p>Diese eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend separat in die Abwägung eingestellt und beantwortet.</p>		



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 10/1

RA eines Einwohner Dorf Biestow, Nachbar

Schreiben vom 29.05.2015

Posteingang am 29.05.2015

lfd. Seite 11

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

[Namens und in Vollmacht meines Mandanten habe ich gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes nachfolgende

Einwendungen:

1. Bei dem Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt eine reine Gefälligungsplanung dar. Entgegen den Darstellungen in der Begründung würde die Erweiterung des Hotel- und Gastronomiebetriebes für die Entwicklung des Ortsteiles Biestow keine positive Entwicklung bewirken, sondern die bereits bestehenden Konflikte zu den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten unzumutbar verstärken. Allein die Grundfläche und Größe der geplanten Baukörper würden das historische Ortsbild massiv verändern. Der historisch gewachsene und denkmalgeschützte Dorfkern würde dadurch in seinem Erscheinungsbild völlig verändert. Der Dorfgebietscharakter ginge vollends verloren.
2. Entgegen den Darstellungen in der Begründung stehen die im regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Hansestadt Rostock vom 18.10.1994 nebst 1. Teilfortschreibung vom 08.03.1999, insbesondere der westlich von Biestow durch die Siedlungszäsuren bezeichneten Freiräume, die von Bebauung freizuhalten sind, entgegen.

Ich fordere Sie auf, die oben aufgeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.

zu 1.:

Der konkrete Zeitpunkt der Änderung des Flächennutzungsplans ist durch die beabsichtigte Vergrößerung des bereits ansässigen Pensionsbetriebes bestimmt. Doch unabhängig davon wird aus stadtplanerischer Sicht die Erweiterung eines touristischen Angebots zur Stärkung des Ortsteils Biestow an dem Standort zwischen der Südstadt und dem historischen Dorfkern als besonders geeignet angesehen.

Neben der Schaffung von Arbeitsplätzen wird auch nach wie vor eine Stärkung der Attraktivität für den Ortsteil Biestow gesehen.

Das in den „Leitlinien zur Stadtentwicklung der Hansestadt Rostock“ formulierte Ziel, dass insbesondere die Tourismuswirtschaft zu stärken ist und Angebote im Gesundheits- und Wellnessbereich zu schaffen sind, kann umgesetzt werden und die Stadt wird für einen nachhaltigen und ganzjährigen Städte-, Tagungs-, Gesundheits- und Eventtourismus noch attraktiver gemacht

Das Plangebiet befindet sich gemäß des RREP in einem **Tourismusschwerpunkt** im Übergangsbereich Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Ein vielfältiges, zeitgemäßes und aufeinander abgestimmtes Angebot an Beherbergungs- und Freizeitangeboten und eine hohe Dienstleistungsqualität sind Voraussetzungen für eine weitere touristische Entwicklung.

In diesen Räumen soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

Gerade durch die Schaffung eines attraktiven ergänzenden Angebotes in geeigneten Stadtgebieten kann eine Entlastung für die schon jetzt intensiv genutzten Bereichen direkt an der Ostsee geschaffen werden und damit die Stadt für einen nachhaltigen und ganzjährigen Tourismus noch attraktiver gemacht werden. Biestow mit seiner Lage im Stadtgebiet und seiner naturräumlichen Ausstattung wird dafür als besonders geeignet angesehen.

Der Denkmalbereich „Biestow“ ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Der vordere Teil des neuen Sondergebietes (Restaurant, bestehendes Hotelgebäude) ist Bestandteil und gleichzeitig nördlicher Abschluss des Denkmalbe-



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 10/2

RA eines Einwohner Dorf Biestow, Nachbar

Schreiben vom 29.05.2015

Posteingang am 29.05.2015

lfd. Seite 12

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

[Namens und in Vollmacht meines Mandanten habe ich gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes nachfolgende

Einwendungen:

1. Bei dem Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt eine reine Gefälligkeitsplanung dar. Entgegen den Darstellungen in der Begründung würde die Erweiterung des Hotel- und Gastronomiebetriebes für die Entwicklung des Ortsteiles Biestow keine positive Entwicklung bewirken, sondern die bereits bestehenden Konflikte zu den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten unzumutbar verstärken. Allein die Grundfläche und Größe der geplanten Baukörper würden das historische Ortsbild massiv verändern. Der historisch gewachsene und denkmalgeschützte Dorfkern würde dadurch in seinem Erscheinungsbild völlig verändert. Der Dorfgebietscharakter ginge vollends verloren.
 2. Entgegen den Darstellungen in der Begründung stehen die im regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Hansestadt Rostock vom 18.10.1994 nebst 1. Teilfortschreibung vom 08.03.1999, insbesondere der westlich von Biestow durch die Siedlungszäsuren bezeichneten Freiräume, die von Bebauung freizuhalten sind, entgegen.
- Ich fordere Sie auf, die oben aufgeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.

ches „Biestow“.

Aufgrund der Bebauungsstruktur in der unmittelbaren Dorflage, die auch gerade im Denkmalsbereich eine Reihe von Gebäuden mit großem Bauvolumen aufweist und der Baustruktur im Bereich des Biestower Damms wird auch die Einordnung eines größeren Baukörpers - wie für die geplante Nutzung durchaus üblich - als verträglich angesehen. Damit werden die Belange der Denkmalpflege im FNP ausreichend berücksichtigt.

zu 2.:

Westlich von Biestow ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm MM/R vom 22.08.2011 eine Siedlungszäsur festgelegt. Siedlungszäsuren dienen vor allem der Beschränkung der Siedlungsentwicklung in den betreffenden Bereichen und sollen die Erhaltung des noch verbliebenen Freiraums garantieren und ein Zusammenwachsen einzelner Siedlungskörper verhindern. Ziel dieser Zäsur ist die Freiraumsicherung und die Frisch- und Kaltluftproduktion.

Eine ganz genaue Lage ist dabei aus der Karte M 1: 100.000 nicht abschließend abzuleiten, entscheidend sind die Beschreibung und der Zweck der Zäsur.

Die Änderungsfläche geht in ihrer räumlichen westlichen Ausdehnung nicht über die bereits in westlicher Richtung gelegenen Siedlungsflächen hinaus. Südwestlich der Änderungsfläche befinden sich bebaute Grundstücke, die auch im Bebauungsplan Nr. 09.W.57 „Dorflage Biestow“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurden. Nordwestlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Garagenkomplex. Beide Siedlungsflächen bestimmen den westlichen Ortsrand. Mit der jetzigen Erweiterung der Baufläche wird die äußere Verbindungslinie beider vorgenannten Gebiete gerade erreicht, keinesfalls aber überschritten. Durch die Änderung werden die mit der Ausweisung der Zäsur verbundenen Ziele gewahrt. Die Sicherung des Freiraums und auch die Frisch- und Kaltluftproduktion werden aufgrund der Größe und Lage der Bauflächenerweiterung nicht beeinträchtigt. Das für die Belange der Raumordnung und Landesplanung zuständige Amt für Raumordnung Region Rostock hat mitgeteilt, dass die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Zum weiteren Verständnis wird insbesondere auf die in den Abwägungsschwerpunkten 1, 2 und 3 gemachten Aussagen verwiesen.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 11/1

Einwohner Dorf Biestow, Anwohner gegenüber

Schreiben vom 29.05.2015

Posteingang am 01.06.2015

lfd. Seite 13

STELLUNGNAHME

hiermit erhebe ich Einwände gegen den Entwurf zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. öffentlicher Bekanntmachung im Städtischen Anzeiger vom 15.04.2015 (Plan und Begründung). Die geplante Änderung widerspricht rechtlichen Festsetzungen der Raumordnung und stadtplanerischen Zielstellungen. Insbesondere widerspricht die Ausweisung eines Sondergebietes „Hotel und Gastronomie“

1. den Festsetzungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms,
2. den stadtplanerischen Zielstellungen der Rahmenplanung Biestow inkl. Ortsgestaltungskonzeption,
3. den Zielstellungen der Denkmalschutzverordnung Biestow,
4. den Zielstellungen der Landschaftsplanung,
5. den Bestrebungen zum Erhalt des „Fohlenhofes“ und
6. den von der Bürgerschaft beschlossenen „Leitlinien zur Stadtentwicklung“.

BEHANDLUNG

Die zu den Punkten 1 – 6 gemachten Hinweise und Anregungen werden im Folgenden behandelt.

Zum weiteren Verständnis wird auf die in den Abwägungsschwerpunkten gemachten Aussagen verwiesen.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 11/2

Einwohner Dorf Biestow, Anwohner gegenüber

Schreiben vom 29.05.2015

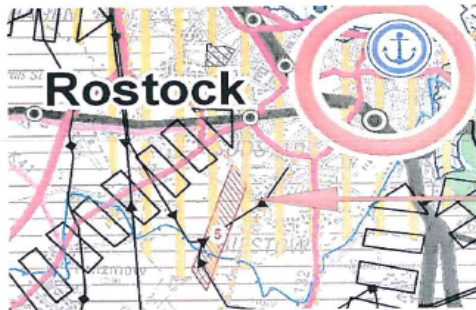
Posteingang am 01.06.2015

lfd. Seite 14

STELLUNGNAHME

Zu 1.

Die geplante Änderung widerspricht den Festsetzungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg / Rostock - Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011.



In der rechtlich bindenden „Grundkarte der räumlichen Ordnung“ des RREP MM/R ist für den Bereich westlich von Biestow eine Siedlungszäsur (lfd. Nr. 5) festgesetzt.

Geplantes Sondergebiet

Im geänderten FNP liegt das geplante Sondergebiet „Hotel und Gastronomie“ überwiegend in dem Bereich dieser Siedlungszäsur.

Während des ersten Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des RREP MM/R wurde seitens der Hansestadt Rostock der Vorschlag gemacht, die Ränder dieser Siedlungszäsur genauer zu beschreiben:

"Kapitel 4.1: Z (6) Siedlungszäsuren

Die genaue Lage, der beabsichtigte Entwicklungs- bzw. Freihaltezweck sollten für die einzelnen Siedlungszäsuren deutlicher beschrieben werden, da der Darstellung der Siedlungszäsuren eine zu befürchtende und ungewollte Siedlungsentwicklung zugrunde liegt.

Sinnvoll wäre die konkrete Siedlungsranddarstellung der zu stabilisierenden und zu erhaltenen Siedlungsgränder. Die Siedlungszäsuren auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock ... und Nr. 5 westlich von Biestow sind entsprechend der vorgenannten Hinweise auf ihre Darstellung hin zu überprüfen." (Schreiben des Oberbürgermeisters vom 19.05.2008)

Diesem Vorschlag wurde nicht stattgegeben mit folgender Begründung:

„Für eine konkrete Darstellung von Siedlungsgrändern reicht der Maßstab 1:100.000 nicht aus. In der Begründung zu Programmsatz 4.1 (6) RREP MM/R sind Zweck und Lage der einzelnen Siedlungszäsuren hinreichend beschrieben."

BEHANDLUNG

zu 1.:

Westlich von Biestow ist im RREP vom 22.08.2011 eine Siedlungszäsur festgelegt. Siedlungszäsuren dienen vor allem der Beschränkung der Siedlungsentwicklung in den betreffenden Bereichen und sollen die Erhaltung des noch verbliebenen Freiraums garantieren und ein Zusammenwachsen einzelner Siedlungskörper verhindern. Ziel dieser Zäsur ist die Freiraumsicherung und die Frisch- und Kaltluftproduktion.

Eine ganz genaue Lage ist dabei aus der Karte M 1: 100.000 nicht abschließend abzuleiten, entscheidend sind die Beschreibung und der ZWECK der Zäsur.

Die Änderungsfläche geht in ihrer räumlichen westlichen Ausdehnung nicht über die bereits in westlicher Richtung gelegenen Siedlungsflächen hinaus. Südwestlich der Änderungsfläche befinden sich bebaute Grundstücke, die auch im Bebauungsplan Nr. 09.W.57 „Dorflage Biestow“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurden. Nordwestlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Garagenkomplex. Beide Siedlungsflächen bestimmen den westlichen Ortsrand. Mit der jetzigen Erweiterung der Baufläche wird die äußere Verbindungslinie beider vorgenannten Gebiete gerade erreicht, keinesfalls aber überschritten. Durch die Änderung werden die mit der Ausweisung der Zäsur verbundenen Ziele gewahrt. Die Sicherung des Freiraums sowie auch die Frisch- und Kaltluftproduktion werden durch die Größe und Lage der Bauflächenerweiterung nicht beeinträchtigt.

Das für die Belange der Raumordnung und Landesplanung zuständige Amt für Raumordnung Region Rostock hat mitgeteilt, dass die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 11/3

Einwohner Dorf Biestow, Anwohner gegenüber

Schreiben vom 29.05.2015

Posteingang am 01.06.2015

lfd. Seite 15

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

Im beschlossenen Textteil zum RREP MM/R wird unter dem Programmsatz 4.1 zur Begründung und zum Zweck und der Lage der festgesetzten Siedlungszäsuren ausgeführt:

*"Siedlungszäsuren sind in der Grundkarte der räumlichen Ordnung festgelegt. Trotz weitgehender Befriedigung des Nachholbedarfs im Bereich der Siedlungsentwicklung sind Teile der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock weiterhin von einer starken Entwicklungsdynamik gekennzeichnet, insbesondere gilt dies für den Stadt-Umland-Raum Rostock. Besonders im Zuge von Siedlungsachsen besteht die Gefahr des bandartigen Zusammenwachsens von Siedlungseinheiten und deren ungesteuerter Erweiterung in noch vorhandene Freiräume. Die Regionalplanung hat daher dafür Sorge zu tragen, dass **unbesiedelte Freiräume soweit wie möglich geschützt werden**. Siedlungszäsuren dienen vor allem der **Beschränkung der Siedlungsentwicklung** in den betreffenden Bereichen und sollen die **Erhaltung des noch verbliebenen Freiraums garantieren** und ein Zusammenwachsen einzelner Siedlungskörper verhindern. Dieses dient u.a. auch dem **Erhalt notwendiger mikroklimatischer Verhältnisse** (Frischluftversorgung).*

...

Die Siedlungszäsuren fixieren in ihrer räumlichen Wirkung die Grenzen der vorhandenen Siedlungsflächen, auf welche sie sich jeweils beziehen. Siedlungszäsuren können dazu dienen, sowohl Siedlungsachsenfrei- als auch Siedlungsachsenzwischenräume zu sichern. Im Einzelnen begründet sich die Festlegung der Siedlungszäsuren wie folgt:

...

5. Freiraumsicherung; Frisch- und Kaltluftproduktion"

In der ersten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms Mittleres Mecklenburg / Rostock vom 08.03.1999 (Stand zum Zeitpunkt der Erstellung des FNP HRO) wurden die „Siedlungszäsuren“ noch als „Grünzäsuren“ bezeichnet und die Grenzen dieser Grünzäsuren noch deutlicher definiert:

„Im Ordnungsraum Rostock herrscht ein besonderer Siedlungsdruck. Dadurch entsteht die Gefahr, daß benachbarte Ortslagen entlang von Verkehrsverbindungen zusammenwachsen oder unkontrolliert in die Landschaft hineinwuchern. Dabei können wesentliche Funktionen der unbesiedelten Landschaft, wie die Klimastabilisierung, Frischluftproduktion und -versorgung, Lebensraumsicherung für Flora und Fauna, die Erholungsfunktion sowie die Landschafts- und Ortsbilderhaltung verloren gehen.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 11/4

Einwohner Dorf Biestow, Anwohner gegenüber

Schreiben vom 29.05.2015

Posteingang am 01.06.2015

lfd. Seite 16

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

Diesen Tendenzen soll durch Ausweisung von Grünzäsuren entgegengewirkt werden. Durch die Grünzäsuren soll die Ausweitung von Ortslagen in bestimmten raumordnerisch unerwünschten Richtungen verhindert werden.

Die Grünzäsuren fixieren in ihrer räumlichen Wirkung die im Zusammenhang bebauten Ortsteile auf dem gegenwärtigen Stand, einschließlich baurechtlich verbindlicher Satzungen.

Von Grünzäsuren berührte Räume können land- und forstwirtschaftlich oder als Grünflächen genutzt werden. Sie können aber auch Funktionen im Natur- und Landschaftsschutz, in der Trinkwassersicherung und für die Naherholung übernehmen.“

Die Grenzen der „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ mit Stand von 1999 bzw. die "Grenzen der vorhandenen Siedlungsflächen" und damit die Bereiche der zu sichernden Freiräume wurden mit dem bestehenden Flächennutzungsplan sehr konkret fixiert!

Mit der Ausweisung des Sondergebietes „Hotel und Gastronomie“ in der bisherigen Grünfläche im Außenbereich werden diese Grenzen überschritten und der weiteren baulichen Entwicklung in diesem bisher weitgehend unbesiedelten Freiraum Vorschub geleistet (siehe hierzu auch die aktuelle Diskussion um die Verkehrsanbindung der beiden geplanten Wohngebiete in Biestow - Bau einer dritten Hauptverkehrsstraße mitten durch die geschützten Grünflächen westlich von Biestow). Damit wird unmittelbar die Erholungsfunktion erheblich beeinträchtigt und die Funktion des unbesiedelten Freiraumes zur Landschafts- und Ortsbilderhaltung geht verloren. Bislang wurden in mehreren Fällen Um- oder Ausbaupläne der wenigen Anwohner am Damerower Weg (ortstypische ehemalige Büdnereien) unter Hinweis auf das zu erhaltende Landschafts- und Ortsbild und wegen der Beeinträchtigung der Frischluftproduktion abgelehnt.

Anmerkung: Der Widerspruch zu der Festsetzung des RREP MM/R westlich von Biestow wurde bereits im ersten Auslegungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09.SO.156 angeführt. In der Abwägungsdokumentation wurde seitens der Stadtplanung - vermutlich irrtümlich - behauptet, diese Siedlungszäsur beziehe sich auf einen Bereich südlich von Biestow.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 11/5

Einwohner Dorf Biestow, Anwohner gegenüber

Schreiben vom 29.05.2015

Posteingang am 01.06.2015

lfd. Seite 17

STELLUNGNAHME

Zu 2.

Die geplante Änderung des FNP widerspricht den in der „Rahmenplanung Biestow“ (Teil I - Zwischenbericht - und Teil II - Materialsammlung, u. a. Ortsgestaltungskonzeption -, bearbeitet vom Amt für Stadtplanung Rostock mit Stand vom März/Mai 1996) vorgegebenen stadtplanerischen Zielstellungen für den Ortsteil Biestow, insbesondere den Entwicklungszielen für das „alte Dorf“ und die westlich an den Ortskern angrenzenden Grünflächen inklusive Damerower Weg.

In der Begründung zum unmittelbar an das geplante Sondergebiet angrenzenden Bebauungsplan Nr. 09.W.57 „Dorflage Biestow (ehem. Maschinenbauhandel)“ mit Stand vom 22.03.1999 wurde besagte Rahmenplanung als **verbindliche übergeordnete Bauleitplanung** angeführt:

„1.5 Entwicklung des B-Planes aus der übergeordneten Bauleitplanung

Es existiert ein übergeleiteter Flächennutzungsplan FNP (Generalbebauungsplan „Plan der Flächennutzung“ von 1977) für den Bereich der „Dorflage Biestow“. Die Planinhalte sind jedoch zu einem großen Teil nicht mehr relevant. Für die Entwicklung des B-Planes wurde der Entwurf des Rahmenplanes mit Stand vom Mai 1996 (Zwischenbericht) zu Grunde gelegt.“

Von einem Vertreter der Stadtplanung wurde anlässlich einer Informationsveranstaltung am 30.03.2011 bestätigt, dass die Ortsgestaltungskonzeption Biestow nach wie vor aktueller Planungsstand ist. In den Begründungen zum Entwurf der 12. Änderung des FNP bzw. zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 09.SO.156.1 werden die Rahmenplanung inklusive Ortsgestaltungskonzeption allerdings mit keiner Silbe erwähnt!

Die Rahmenplanung beschäftigt sich nicht nur mit dem Dorfkern von Biestow (Geltungsbereich des B-Planes 09.W.57), sondern explizit mit dem gesamten historischen Ortsteil Biestow.

In Teil I der Rahmenplanung wird unter Punkt 6 eine Bestandsaufnahme aufgeführt:

„Bereits Anfang der 80er Jahre gab es Bestrebungen, Bausubstanz und Dorfcharakter mit Mitteln des Denkmalschutzes vor dem städtischen Einfluß zu bewahren. Nach der Ortsgestaltungskonzeption sollte der größte Teil des Dorfkerns unter Denkmalschutz gestellt werden, in dem die Gebäude überwiegend ein Alter zwischen 100 und 200 Jahren haben und unterschiedliche Nutzungen und Erhaltungszustände aufweisen. [die „Verordnung für den Denkmalbereich Dorfkern Biestow“ wurde am 03.06.1994 veröffentlicht] ...

BEHANDLUNG

zu 2.:

Der Rahmenplan Biestow liegt in der Form des Zwischenberichtes vom März/Mai 1996 vor.

Dabei ist der

- der Teil I der eigentliche Zwischenbericht des Rahmenplans und
- der Teil II enthält als Materialsammlung Planungen, auf die der Rahmenplan aufbaut.

Unter Anlage 1 ist hier die Ortsgestaltungskonzeption Rostock-Biestow aus dem Jahr 1984 (geringfügig aktualisiert) zu finden.

Anlass für den Zwischenbericht war die beabsichtigte Aufstellung des B-Planes 09.W.57 „Dorflage Biestow“. Die in dem übergeleiteten FNP (Generalbebauungsplan "Plan der Flächennutzung" von 1977) für den Bereich "Dorflage Biestow" dargestellten Planinhalte waren zu einem großen Teil nicht mehr relevant. Daher wurde für die Entwicklung des B-Planes „Dorflage Biestow“ der Entwurf des Rahmenplanes zu Grunde gelegt und der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Eine Fortführung des Rahmenplans gab es nicht.

Seit 2006 liegt für die Hansestadt Rostock der gültige Flächennutzungsplan vor, der auch die Grundzüge der Entwicklung in der Ortslage Biestow darstellt. Die Inhalte des Rahmenplans als informeller Plan finden ihre Umsetzung – soweit sie noch aktuell waren - im Flächennutzungsplan.

(Anmerkung: Die Punkte 6 und 7 des Rahmenplans werden nur auszugsweise wiedergegeben)



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 11/6

Einwohner Dorf Biestow, Anwohner gegenüber

Schreiben vom 29.05.2015

Posteingang am 01.06.2015

lfd. Seite 18

STELLUNGNAHME

Außerhalb des projektierten Denkmalschutzbereiches in nördlicher Richtung entlang des Biestower Dammes, der Mitte des vorigen Jahrhunderts gebaut wurde, liegen beidseitig sogenannte „Häuslerwohnstätten“, kleine Doppelhäuser auf langen schmalen Grundstücken. ... Diese schlichten Siedlerhäuser sind meist traufständig zur Straße ausgerichtet und rückwärtig mit Neben- und Wirtschaftsgebäuden ergänzt worden. ... Entlang des „Biestower Dammes“ bis zum Krinkelgraben herrschen weiterhin Einzel- und Doppelhäuser vor.

Besonders dorfuntypisch sind der Garagenkomplex westlich vom Biestower Damm und südlich der „Neuen Reihe“ sowie die benachbarten Gebäudekomplexe des ehem. VEB Geflügelwirtschaft, in dem mittlerweile die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern ihre Niederlassung hat, in zweiter Reihe die Hallen der Telekom.“

Unter Punkt 7 der Rahmenplanung folgt eine Analyse der Bestandsaufnahme:

„Biestow ist eines von den Dörfern, aus denen Rostock im Laufe der Jahrzehnte zusammengewachsen ist, wobei hier ein guter Teil der ehemaligen Substanz erhalten geblieben ist. Biestow bildet den Übergang von der Komplexbauweise der „Südstadt“ zur offenen Landschaft, der als städtebaulicher Abschluß zu erhalten und zu pflegen ist. ... Der alte Dorfkern Biestows konzentriert sich auf zwei Bereiche. Ein „Band“ ist die Ost-West-Richtung mit der Kirche in der Mitte und der beidseitigen Straßenrandbebauung entlang des Biestower Dammes in Nord-Süd-Richtung. Die hier vorzufindenden Gebäude sind überwiegend noch geprägt von der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung und den traditionellen Bauweisen. ... Ummatzungs-, Ausbau- und Neubauanträge sind mangels Regelungs- und Versagemöglichkeiten immer häufiger die Ursache für das Verschwinden oder Zerstören jahrhundertalter Siedlungskultur. ... Die Bausubstanz ist in Biestow, von wenigen Ausnahmen abgesehen, zufriedenstellend erhalten, dank der Eigeninitiative der Bewohner, die, wie oft in ländlichen Regionen, auch Eigentümer sind. ... Der Erhalt der verbliebenen Bausubstanz sollte jedoch Priorität besitzen. ... damit Biestow nicht ein ähnliches trauriges Ende nimmt wie viele andere Dörfer, von denen einige Überreste auch im Stadtgebiet von Rostock zu finden sind.“

2a

In der Vergangenheit wurde seitens der Stadt zielgerichtet an der Reparatur der als „besonders dorfuntypisch“ eingestuften Bereiche gearbeitet. Das ehemalige Maschinenbaugelände wurde zu einem kleinen und dem dörflichen Umfeld vorbildlich angepassten Wohngebiet umgestaltet. Der ehemalige Ausbildungsbetrieb der Telekom am Biestower Damm wurde komplett abgebaut und verlagert. Ein auf dem Gelände verbliebener und seit längerer Zeit leerstehender Containerbau wurde eben-

BEHANDLUNG

zu 2a.:

In Umsetzung des Bebauungsplans 09.W.57 sind in der Dorflage Biestow ca. 60 Einzel- und Doppelhäuser errichtet worden und durch mehr oder weniger gelungenen Um- und Ausbau historischer Substanz weiterer Wohnraum geschaffen worden. Seit 1990 sind auch außerhalb des Bebauungsplans im unmittelbar an das Änderungsgebiet angrenzenden südöstlichen Bereich weitere Wohnbauten entstanden. Entsprechende Infrastrukturmaßnahmen, insbesondere der Ausbau der Verkehrswege ist erfolgt.

Dies bedeutete eine sehr große Veränderung für die Dorflage und das Ortsbild. Trotzdem wird von den Einwendern eingeschätzt, dass dies den Planungszielen entspricht und der ländliche Charakter gewahrt wurde.

Es wird nicht gesehen, dass die nun vorgesehene Änderung zu einem Verlust des jetzigen Charakters des Ortsteils führen wird.

Die Bestandswahrung eines touristischen Angebotes durch die Möglichkeit einer qualitativen Weiterentwicklung in dem geplanten Erweiterungsrahmen wird als ortsverträglicher als die angeführten gewerblichen Nutzungen angesehen.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 11/7

Einwohner Dorf Biestow, Anwohner gegenüber

Schreiben vom 29.05.2015

Posteingang am 01.06.2015

lfd. Seite 19

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

2b

falls kürzlich verkauft. Mit dieser Aufgabe von Gewerbestandorten wurden auch zahlreiche Arbeitsplätze aus dem Dorfgebiet hinaus verlagert - nun soll mit dem Argument der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen ein gebietsunverträglicher Sonder-Gewerbestandort neu geschaffen werden!

Zu dem oben angesprochenen Garagenkomplex hat die Bürgerschaft bereits am 01.02.2006 den Beschluss zur Verlagerung gefasst. In der Beschlussvorlage Nr. 1077/05-BV „Kategorienliste der Garagenstandorte in der Hansestadt Rostock auf stadteigenen Flächen mit dem Stand März 2005“ wurde seitens der Stadtplanung mit der Begründung „Städtebauliche Neuordnung“ und der Bemerkung „Der Garagenstandort ist auf Grund der Größe und der Lage nicht wohngebietstypisch und gehört aus städtebaulichen Gründen verlagert“ eine Bestandsgarantie nur noch bis Ende 2010 vorgegeben. In der im Jahre 2011 turnusmäßig nachfolgenden Kategorienliste ist dieser Garagenstandort nicht mehr enthalten, da die Fläche zwischenzeitlich an die Wohnungsgesellschaft WIRO übergeben wurde und somit nicht mehr zu den stadteigenen Flächen zählt. Die WIRO selbst gibt Bestandsgarantien nur noch für jeweils zwei Jahre, bis in absehbarer Zeit die Fläche als Wohnbaustandort überplant wird. Das Bürogebäude der Landgesellschaft/Entwicklungsgesellschaft genießt Bestandsschutz. Nach Auskunft einer Mitarbeiterin wird das Gebäude an normalen Tagen von etwa 5 bis 10 Besuchern aufgesucht.

In der Begründung zum Entwurf zur 12. Änderung des FNP wird nun - offensichtlich mangels besserer Argumente - in einer Grafik die nicht mehr existente Telekom, ein durch Beschluss der Bürgerschaft bereits zur Verlagerung vorgesehener Garagenkomplex zusammen mit der Wohn- und Büroadresse eines Taxiunternehmers als Beleg für eine angebliche gewerbliche Durchmischung des Wohngebietes rund um das geplante Sondergebiet angeführt. Damit soll eine 1,25 ha umfassende Sondergebietsfläche für ein 70-Betten-Hotel nebst großzügigem Wellnesskomplex legitimiert werden.

2c

Unter Punkt 7.1 der Rahmenplanung wird auch auf die besondere Bedeutung der westlich von Biestow vorhandenen naturnahen Freiräume eingegangen:

„Biestow zeichnet sich im alten Dorfkern durch große Grün- und Freiflächen aus, die typisch für landwirtschaftlich geprägte Siedlungsformen sind. ... Der westlich des Biestower Damms gelegene Bereich ist Kulturlandschaft mit abwechslungsreicher Vegetation, natürlichen Feuchtgebieten und extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Weißstörche und Graureiher nutzen diese Gebiete als Nahrungsreservoir. Die Vernetzung der Grünbereiche reicht bis in das Dorf hinein. Der Schutz dieser Bereiche ist angeraten und auch durchsetzbar.“

zu 2b:

In der Begründung des Entwurfs der 12. Änderung heißt es dazu:

„Die nördlich der ehemaligen Schule angrenzende Bebauung des Biestower Damms ist geprägt durch straßenbegleitende Einzel- und Doppelhäuser auf ca. 20 m breiten und ca. 90 m tiefen Grundstücken sowie einer teilweise vorhandenen Bebauung in der 2. Reihe. Es überwiegt die Wohnnutzung. In die vorhandene Bebauung sind einige gewerbliche Nutzungen eingestreut. Der Raum wird weiter durch den Biestower Damm als Erschließungsstraße für den alten Dorfkern, den Friedhof und den Garagenkomplex geprägt. Im Flächennutzungsplan ist der an die bestehende Wohnbebauung angrenzende Außenbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Diese Flächen werden zum Teil derzeit nicht genutzt, ermöglichen aber durchaus Nutzungen, die mit erhöhten Immissionen für die bestehende Wohnbebauung einhergehen. Die Wohnsituation ist also historisch, gegenwärtig und auch durch bereits mögliche Planungen nicht als störungsarm zu werten. Dies gilt auch im Hinblick auf den bereits existierenden Beherbergungsbetrieb.“

In der Begründung wird eine Bestandsbeschreibung zum Zeitpunkt des Entwurfs, in der die Aufzählung der gewerblichen Nutzungen nur ein Punkt ist, vorgenommen. Aus stadtplanerischer Sicht wird die Erweiterung eines touristischen Angebots zur Stärkung des Ortsteils Biestow an dem in der Spannungszone zwischen der Südstadt und dem historischen Dorfkern gelegenen Bereich als besonders geeignet angesehen. In der Lage am Rand des Dorfkerns, am Übergang zur „städtischen“ Siedlungsreihe am Biestower Damm wird daher ein sonstiges Sondergebiet „Hotel und Gastronomie“ (SO) dargestellt.

Das SO wird entsprechend dem Bestand eines ansässigen Hotelbetriebes mit Gaststätte und einer moderaten Erweiterungsfläche abgegrenzt. Das sonstige Sondergebiet SO 9.5 umfasst eine Fläche von insgesamt 0,75 ha; 0,25 ha Bestand und 0,5 ha für eine mögliche Erweiterung.

Dies ändert aber nichts an der Einschätzung, dass es sich um ein faktisches allgemeines Wohngebiet handelt und der entsprechende Schutzstatus zu wahren ist. Die Einordnung von Beherbergungsbetrieben in Wohnnähe ist durchaus kritisch zu betrachten. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass diese beiden Nutzungen in Nachbarschaft zueinander nicht von vornherein ausgeschlossen sind. Die Schutzbedürftigkeit und die nachbarlichen Interessen der angrenzenden Nutzungen können durch eine verträgliche Ausgestaltung der Sondergebietsnutzung gewahrt bleiben.

zu 2c:

Eine Zerstörung des Freiraumes und eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgen durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 11/8

Einwohner Dorf Biestow, Anwohner gegenüber

Schreiben vom 29.05.2015

Posteingang am 01.06.2015

lfd. Seite 20

STELLUNGNAHME

Unter Punkt 8 der Rahmenplanung wird schließlich das entsprechende Zielkonzept formuliert:

„Dieses Dorf, das neben der Kirche, dem Dorfeich und der umgebenden Bebauung, durch die Sölle und die Landschaft noch soviel Potential aufzuweisen hat, sollte nicht, wie z.B. Dierkow, Evershagen oder Krummendorf, derart von der Stadt „überwuchert“ werden.

Ein Dorf lebt von und in der Landschaft, die es umgibt, und im Norden ist auf breiter Front nur Stadt, im Osten kommt noch mehr Stadt dazu. Nur im Süden und im Westen sind noch größere Freiflächen vorhanden, die auch mit dem Ziel der Erhaltung von Naherholungsbereichen geschützt werden müßten.

Viele große Städte sind ins Umland gewuchert, haben ihre wohnungsnahen Freiräume zugebaut, den Rest der Landschaft mit Verkehrswegen zerschnitten und damit für enorme Ein- und Auspendelbewegungen gesorgt, die die Wohnqualität im Umland weiter herabsetzen. Dieser Trend darf sich hier im Interesse stadtnaher Erholungsräume und Frischluftschneisen nicht fortsetzen.“

2d Faktisch wurde das oben beschriebene Zielkonzept bereits durch die entsprechende Festsetzung der Raumordnung und darauf aufbauend durch entsprechende Darstellungen im derzeit geltenden Flächennutzungsplan festgeschrieben. In der Begründung zum Entwurf zur 12. Änderung des FNP wird die Abweichung von den bisherigen Festsetzungen mit einer angeblichen „Stärkung der Attraktivität für den städtebaulich bedeutenden Ortsteil Biestow“ gerechtfertigt. Tatsächlich wird durch die vorgesehene Änderung des FNP die besondere Attraktivität an dieser Stelle nicht „gestärkt“, sondern zerstört.

Die bisherigen Bemühungen zur Umsetzung der Ortsgestaltungskonzeption und zum Erhalt und zur Aufwertung der westlich an den Dorfkern anschließenden naturnahen Naherholungsbereiche werden ad absurdum geführt durch die Ausweisung eines völlig isolierten großflächigen Sondergebietes „Hotel und Gastronomie“ mitten in die historisch gewachsenen Bebauungszusammenhänge und darüber hinaus in die angrenzenden Freiräume, verbunden mit einer ortsbildzerstörenden Bebauung nebst Versiegelung von Grünflächen durch einen notwendigerweise überdimensionierten Parkplatz.

Letztlich wird der Boden bereitet für die weitere Zerstörung des stadtnahen Erholungsraumes westlich von Biestow durch die bereits im Planspiel angedachte Zerschneidung der Grünflächen mit einer weiteren Verkehrsanbindung in die Innenstadt.

Die Erhaltung eines „schönen Dorfes“ mit attraktiven Naherholungsflächen und touristische Ange-

BEHANDLUNG

Die Entwicklung in den Außenbereich ist eher gering.

Die Flächenausweisung des SO.9.5 orientiert sich an den nördlich und südlich angrenzenden Nutzungen. Nur eine geringe Fläche von ca. 0,25 ha geht über die unmittelbar angrenzenden Nutzungen hinaus. Bei Einbeziehung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen des nördlichen Garagenstandortes und des Dorfkerns findet keine Überschreitung statt.

In der Vergangenheit wurde die Fläche durch den ZOO/Fohlenhof für Nebenanlagen (Eingang, Behausung für Kleintiere) genutzt.

Auch die westlich angrenzenden Flächen mit dem Fohlenhof Biestow stellen keinen völlig freien Landschaftsraum dar, sondern sind durch eingefriedete Einzelgehöfte und den Fohlenhof geprägt. Eine Beeinträchtigung des angrenzenden Freiraumes wird somit – schon aufgrund der Größe der Fläche – nicht gesehen.

Durch die Sondergebietsnutzung wird es zu Versiegelungen kommen. Künftige Vorhaben lassen in ihrer Gestaltung der Freiflächen aber eine hohe Qualität erwarten, die sich alleine schon aus der auf das Wohlbefinden der Gäste zielende Nutzung ergibt.

zu 2d:

Durch die Entwicklung des ZOO wurde von einem großen Impuls für die Entwicklung des Ortsteils ausgegangen. In der Ortsgestaltungskonzeption 1984 wurde die „neue Schule als öffentliches zentrales Zoogebäude gesehen, das – in Nachbarschaft des Dorfkruges – mit einem Spielplatz den Dorfkern als kleines gesellschaftliches Zentrum abrundet.“

Auch noch im Rahmenplan 1996 wird unter „8. Zielkonzept und Prognose“ von einer weiteren Entwicklung des ZOOs am Standort Biestow ausgegangen:

„Die Erhaltung des Dorfes Biestow, das durch die Pferdezucht, den Haustierzoo und die damit verbundenen Anlagen zusätzlich zum Institut für nachwachsende Rohstoffe einen ländlichen Charakter behält, ist als Hauptziel zu sehen.“



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 11/9

Einwohner Dorf Biestow, Anwohner gegenüber

Schreiben vom 29.05.2015

Posteingang am 01.06.2015

lfd. Seite 21

STELLUNGNAHME

bote müssen sich keineswegs gegenseitig ausschließen. In der Rahmenplanung Biestow werden unter Punkt 8 „Zielkonzept und Prognose“ entsprechende gebietsverträgliche Vorstellungen entwickelt:

„Überlegenswert ist, ob angesichts des hohen Freizeitpotentials (Reithalle, Rad- und Wanderweg, Haustierzoo, Landschaftsbild, Sportanlagen) ... eine Pension mit/und Fahrradverleih eingerichtet werden sollten, mit „gutbürgerlichem“ Standard, Kapazität etwa 30 Gästebetten, mit Mietfahrrädern, Radanhängern, Kindersitzen und -rädern. Die Zielgruppe wären Familien, Radwanderer und „Bauernhof-Urlauber“, Pferde- (Tier-) freunde, Hobbysportler, Fußwanderer, Segler etc.“

Eine Pension mit 30 Gästebetten ist bereits entstanden. Das nun geplante 4-Sterne-Hotel mit 70 Betten nebst angeschlossenem Wellnessbereich geht weit über die Vorstellung eines gebietsverträglichen Tourismus an diesem Standort hinaus. Zudem hat der Investor den Betrieb auf eine gänzlich andere Zielgruppe ausgerichtet, so dass Synergieeffekte mit umliegenden Betrieben (z.B. Fohlenhof) kaum zu erwarten sind. In den Gästekomentaren wird regelmäßig auch nur der erholsame Schlaf in der besonders ruhigen Umgebung und die leichte Erreichbarkeit der Stadt und der Ostsee mit dem eigenen PKW gelobt. Das Dorf Biestow mitsamt der landschaftlich reizvollen Umgebung kommt in den Gästekomentaren so gut wie gar nicht vor. Von dem Betreiber selbst wird vor allem das „Schlafen in herrlicher Ruhe bei offenem Fenster“ besonders beworben. Auch das vom Betreiber vorgestellte Konzept für den geplanten Wellnessbereich grenzt sich bewusst von der Umgebung ab, indem es den vor der Tür liegenden „nassen Biestower Wiesen“ die Vorzüge der innerhalb des Hauses geplanten Angebote gegenüber stellt. Eine solche Anlage könnte auch in jedem x-beliebigen Gewerbegebiet stehen. Sie stellt jedenfalls keine Bereicherung für den Ortsteil Biestow dar.

Anmerkung: Im gerichtlichen Schriftverkehr anlässlich des Widerspruches gegen den bereits beschlossenen B-Plan 09.SO.156 wurde seitens des Investors die „Rahmenplanung Biestow“ als „subjektive Wunschvorstellungen“ einer Nachbarin diffamiert, „wie sich der Ortsteil Biestow nach ihrer eigenen Meinung darstellt und entwickeln sollte“. Diese Nachbarin wurde auf der Grundlage der Rahmenplanung durch Satzungsbeschluss ganz erheblich in den Gestaltungsmöglichkeiten auf ihrem Grundstück eingeschränkt. Der Investor fordert mithin für sich auf seinem Grundstück „Narrenfreiheit“, während die umliegenden Nachbarn für die „ländliche Folklore“ zuständig sein sollen. Die Hansestadt Rostock hat sich im gerichtlichen Schriftverkehr zu dieser Thematik überhaupt nicht geäußert.

BEHANDLUNG

Der ZOO hat für den Ortsteil Biestow keine eigenen Nutzungs- oder Planungsabsichten mehr. Das Institut für nachwachsende Rohstoffe hat seinen Sitz aus Biestow verlagert.

So war es wichtig, dass für den Ortsteil eine angemessene, in die ländlich geprägte Umgebung zu integrierende Nutzung, gefunden wurde. Seit 1996 beleben das bestehende Hotel und die Gastronomie den Ortsteil.

Funktional passt sich somit auch die Erweiterung dieser Nutzung in die Struktur der Ortslage ein. Dabei muss aber die vertretbare Einordnung in die umgebenen Nutzungen beachtet und gewährleistet werden. Die Schutzbedürftigkeit und die nachbarlichen Interessen der angrenzenden Nutzungen können durch eine verträgliche Ausgestaltung der Sondergebietsnutzung gewahrt bleiben. Dieses vermag der Flächennutzungsplan als vorbereitende Stufe der Konfliktminimierung im Bauleitplanverfahren aber nicht abschließend zu leisten. Die letztendliche Konfliktbewältigung ist durch das konkrete Vorhaben zu berücksichtigen und kann nur in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden bzw. hat in den Vorhabengenehmigungen zu erfolgen.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 11/10

Einwohner Dorf Biestow, Anwohner gegenüber

Schreiben vom 29.05.2015

Posteingang am 01.06.2015

lfd. Seite 22

STELLUNGNAHME

Zu 3.

Die geplante Änderung des FNP widerspricht den Zielstellungen der Denkmalschutzverordnung Biestow, da sie vordergründig nur dem Zweck dient, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 09.SO.156.1 planungsrechtlich abzusichern und die dort vorgesehene zusätzliche Bebauung zu ermöglichen.

Eine „Verordnung für den Denkmalbereich Dorfkern Biestow“ wurde bereits am 03.06.1994 veröffentlicht. Ziel der Unterschutzstellung war „die *Erhaltung des städtebaulich dörflichen Grundrisses ... und des Erscheinungsbildes seiner baulichen Anlagen und Strukturen, die durch ihre historische Substanz geprägt werden.*“

Der Geltungsbereich dieser Verordnung umfasste u. a. das gesamte Grundstück der ehemaligen „Neuen Schule“ (jetzt „Rittmeister“). Das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen in diesem Bereich bestand aus dem als „bedeutendem Bau alter Dörfer“ klassifizierten historischen Schulgebäude und einem abseits stehenden Toilettenhäuschen. Das Erscheinungsbild der Struktur bestand aus den beiden genannten Gebäuden und dem nördlich angrenzenden, ursprünglich von dem Gärtner und Gaststättenbetreiber H. Niekrenz mit Lindenreihen gestalteten Schulgartengelände.

Das Erscheinungsbild der Struktur wurde bereits durch die Überbauung des ehemaligen Schulgartens mit der Pension nebst Parkplätzen weitgehend aufgelöst. Das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen wurde mit immer neuen Zugeständnissen an die Betreiber und ansonsten nicht nachvollziehbaren Gründen ebenfalls stark verändert. So wurden die ursprünglich klar getrennten Gebäude zu einem funktionalen Zweckbau vereint. Durch immer weitere An- und Umbauten hat sich die ursprüngliche Grundfläche des historischen Gebäudebestandes mittlerweile mehr als verdoppelt und soll gemäß Plandarstellung noch weiter vergrößert werden (in der Abwägungsdokumentation zum B-Plan 09.SO.156 wurde diese zusätzlich vorgesehene Erweiterung des Restaurantgebäudes in das Flurstück des Damerower Weges hinein - vermutlich irrtümlich - bestritten).

Erkennbar von dem ursprünglichen historischen Gebäudebestand ist mittlerweile nur noch die Schauffassade und der Dachstuhl in Richtung Biestower Damm. Nach Errichtung der geplanten baulichen Erweiterung der bestehenden Pension und dem Neubau des Wellnesskomplexes würden die historischen Anlagen und Strukturen aus allen Blickrichtungen von den Neubauten dominiert, in Widerspruch zu Sinn und Zweck der Unterschutzstellung.

Anmerkung: Im gerichtlichen Schriftverkehr anlässlich des Widerspruches gegen den bereits be-

BEHANDLUNG

zu 3.:

Der konkrete Zeitpunkt der Änderung des Flächennutzungsplans ist durch die beabsichtigte Vergrößerung des bereits ansässigen Pensionsbetriebes bestimmt. Doch unabhängig davon wird aus stadtplanerischer Sicht die Erweiterung eines touristischen Angebots zur Stärkung des Ortsteils Biestow an dem Standort zwischen der Südstadt und dem historischen Dorfkern für die Entwicklung Biestows als besonders geeignet angesehen.

Der Denkmalbereich „Biestow“ ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Der vordere Teil des neuen Sondergebietes (Restaurant, bestehendes Hotelgebäude) ist Bestandteil und gleichzeitig nördlicher Abschluss des Denkmalbereiches „Biestow“.

Schutzgegenstand des Denkmalbereichs ist der überlieferte historische Dorfgrundriss um die Dorfkirche mit Kirchhof, das Pfarrgehöft und den Dorfteich sowie die historischen Bauerngehöfte (Hufen). Schutzgegenstand ist weiterhin das historische Erscheinungsbild, welches getragen wird von der überlieferten historischen Substanz und bestimmt wird durch: die baulichen Anlagen und die Gestaltung der nach außen sichtbaren Bauteile, die Maßstäblichkeit der Bebauung, die räumlichen Bezüge und die Frei- und Verkehrsflächen.

Mit der Nutzungsaufnahme des alten Schulhauses als Restaurant wurde ein ortsbildprägendes Gebäude bewahrt. Die Erweiterung der Baufläche liegt bereits außerhalb des Denkmalbereichs Biestow.

Aufgrund der Bebauungsstruktur in der unmittelbaren Dorflage, die auch gerade im Denkmalbereich eine Reihe von Gebäuden mit großem Bauvolumen aufweist und der Baustruktur im Bereich des Biestower Damms wird auch die Einordnung eines größeren Baukörpers - wie für die geplante Nutzung durchaus üblich - als verträglich angesehen. Damit werden die Belange der Denkmalpflege im FNP ausreichend berücksichtigt.

Der Erhalt der Gesamtstruktur sollte bei der Erweiterung durch einheitliche Strukturen, eine lockere Bebauung und gute Einbindung in die Grünstrukturen besondere Beachtung finden. Dies ist am konkreten Vorhaben zu berücksichtigen und kann nur in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in den Vorhabengenehmigungen geregelt werden.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 11/11

Einwohner Dorf Biestow, Anwohner gegenüber

Schreiben vom 29.05.2015

Posteingang am 01.06.2015

lfd. Seite 23

STELLUNGNAHME

schlossenen B-Plan 09.SO.156 wurde seitens des Investors die Rechtswirksamkeit sowohl der „Verordnung für den Denkmalbereich Dorfkern Biestow“ vom 03.06.1994, als auch der „Verordnung der Hansestadt Rostock über die Ausweisung des Denkmalbereichs Biestow“ vom 27.04.2011 aus formalen Gründen bestritten. Gleichwohl hat die Denkmalbehörde bisher, zumindest überall in der Nachbarschaft, auf einer sehr engen Auslegung der Verordnung bestanden.

Zu 4.

Die geplante Änderung des FNP widerspricht der Zielstellung des Landschaftsplanes der Hansestadt Rostock.

Als Maßnahme der Zielkonzeption des Landschaftsplanes der Hansestadt Rostock, Erste Aktualisierung 2013, ist die Sicherung des Damerower Weges als wichtige Wegeverbindung für die Erholung vorgesehen.

Die besondere Bedeutung des Weges ergibt sich zum einen aus der Verbindung zu den zahlreichen Sportanlagen, zum parkähnlich angelegten Neuen Friedhof und zu den Kleingärten westlich des Kringelgrabens, zum besonders für Kinder attraktiven Fohlenhof Biestow und wegen der Verknüpfung mit weiteren vorhandenen und in der Zielkonzeption des Landschaftsplanes vorgesehenen Wegen in der Biestower Feldflur. Bei den im Landschaftsplan im Rahmen der Erholungsvorsorge dargestellten Sportplätzen wird die Reitsportanlage am Damerower Weg mitsamt Stallanlagen und Weideflächen ausdrücklich erwähnt.

Zum anderen ist der Damerower Weg selbst, eingebettet in eine ländlich geprägte und historisch gewachsenen Kulturlandschaft, besonders gut geeignet für vielfältige Freizeitaktivitäten wie Joggen, Radfahren und Reiten, Spazierengehen etc., da man hier noch in völliger Ruhe und weitgehend unbelastet von störendem PKW-Verkehr die Natur genießen kann. An sonnigen Tagen und besonders am Wochenende ist der Damerower Weg entsprechend bevölkert.

An mehreren Stellen der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 09.SO.156.1 wird auf diese Bedeutung für die Naherholung hingewiesen:

„... Freiflächen eines Reiterhofes, der gemeinsam mit dem als Radwanderweg genutzten Damerower Weg zur Attraktivität dieses Bereiches als Naherholungsgebiet beiträgt“,

BEHANDLUNG

zu 4.:

Als Maßnahme der Zielkonzeption des Landschaftsplanes der Hansestadt Rostock, 1. Aktualisierung 2013, ist die Sicherung des Damerower Weges als wichtige Wegeverbindung für die Erholung vorgesehen.

Durch die Ausweisung des Sondergebietes wird dieses Ziel nicht in Frage gestellt.

Spezielle Darstellungen zum Verkehr sind nicht Gegenstand der Änderung des FNP. Durch mögliche Vorhaben wird es aber (wie auch im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 09.SO.156.1) zur Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen.

Eine Berechnung ergab, dass selbst bei der Anordnung aller Stellflächen am Damerower Weg und künftig 100 Betten im Plangebiet bei Vollausslastung des Hotels die mittlere Bewegungshäufigkeit 7 Fahrten/Stunde in der Zeit von 6-22 Uhr beträgt. Dazu kommen in der Zeit von 6-22 Uhr Fahrzeugbewegungen durch Wellness- oder Tagungsgäste, die entsprechend dem geplanten Vorhaben mit 5 Fahrten/Stunde angenommen werden können.

Dies wird auf FNP-Ebene als verträglich angesehen, zumal die Betrachtung der mittleren Fahrtenhäufigkeit von absoluten Obergrenzen bei den Übernachtungen und bei den Gaststättenbesuchen des gesamten Vorhabens auf der Sondergebietsfläche ausgeht. Es werden auch die vorhandenen 30 Betten und die bestehende Gaststätte in die Betrachtung einbezogen, um die Gesamtauswirkung der Sondergebietsfläche erfassen zu können und bei den angenommenen Werten für künftige Vorhaben werden die Betrachtungen für eine sehr intensive Nutzung für den vollen Tageszeitraum ausgelegt.

Die letztendliche Konfliktbewältigung kann nur in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in den Vorhabengenehmigungen erfolgen oder muss ggf. sogar durch Maßnahmen des Straßenverkehrsrechts erfolgen.

Es wird eine Veränderung, aber keine Beeinträchtigung der Erholungsqualität durch die absehbare Entwicklung gesehen, die die Ausweisung der Sondergebietsnutzung in Frage stellen würden.

Auch ist die Entwicklung der Fläche in den Außenbereich so gering, dass damit keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion gesehen wird. (vgl. auch zu 2c.)



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 11/12

Einwohner Dorf Biestow, Anwohner gegenüber

Schreiben vom 29.05.2015

Posteingang am 01.06.2015

lfd. Seite 24

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

*"... ist ein wichtiger Fuß- und Radweg und Bestandteil eines Fernradweges",
"Der Damerower Weg ist ein Fuß- und Radweg, der für die Nutzung durch die Anlieger freigegeben ist. Er hat den Charakter eines ländlichen Weges und ist im vorderen Bereich asphaltiert. Über den Damerower Weg läuft ein internationaler Radweg"*

Im Umweltbericht, innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan, wird dann unter dem Punkt „5.1.3.1 Mensch / menschliche Gesundheit“ eine völlig andere Einschätzung wiedergegeben. Diese Einschätzung stammt aus einer vom Investor beauftragten Schalltechnischen Untersuchung, die „von der Hansestadt Rostock inhaltlich nachvollzogen wurde“:

„Das Gebiet selbst hat für die Erholungsnutzung der wohnumfeldbezogenen Naherholung eine untergeordnete Bedeutung. Im Lärmaktionsplan ist für diesen Stadtbereich weder ein Ruhiges Gebiet noch eine Stadtoase kartiert.“

Wieso ein Schallgutachter bei der Bewertung der Erholungsqualität der westlich von Biestow gelegenen Freiflächen zu einer gänzlich anderen Einschätzung gelangt, als z. B. das Stadtplanungsamt im „Rahmenplan Biestow“, und wieso „die Hansestadt Rostock“ diese Einschätzung „inhaltlich nachvollziehen“ kann, ist völlig schleierhaft!

Der Verweis auf den Lärmaktionsplan unterschlägt, welche Kriterien bei der Auswahl der „Ruhigen Gebiete“ zu Grunde gelegt wurden. Tatsächlich wurde der Bereich westlich von Biestow im Rahmen der Bürgerbeteiligung als einer der wenigen besonders ruhigen Gebiete benannt. Dort ist es mit Sicherheit wesentlich ruhiger, als innerhalb der tatsächlich kartierten „Ruhigen Gebiete“ in der unmittelbaren Nachbarschaft, z.B. im Bereich des Neuen Friedhofes unmittelbar angrenzend an die Satower Straße oder innerhalb des Grüngürtels quer zur Nobelstraße.

Auch unter Punkt „5.1.3.7 Landschafts- und Ortsbild“ wird im Umweltbericht eine diffuse Bewertung wiedergegeben:

„Der Damerower Weg hat eine Funktion als Wander- und Radweg im Stadtrandbereich von Rostock. Prägend ist hier die Abwechslung von offenen und bebauten Bereichen. Eine Bewertung der Schutzwürdigkeit im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock wurde mit der Landschaftsbildbewertung des Gutachtlichen Landschaftsplan MM-R in Übereinstimmung gebracht. Danach liegt das Bebauungsplangebiet in einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit. Durch die Neubebauung wird die anthropogene Wirkung eines bereits baulich geprägten Landschaftsraumes in gerin-



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 11/13

Einwohner Dorf Biestow, Anwohner gegenüber

Schreiben vom 29.05.2015

Posteingang am 01.06.2015

lfd. Seite 25

STELLUNGNAHME

gem Umfang erhöht. Aufgrund der Stadtrandlage und der optischen Wirkungen der in der Nähe angrenzenden Siedlungen ist diese Wirkung insgesamt gering. Beeinträchtigungen der Erholungsfunktionen ergeben sich nicht, so dass mit der Bebauungsplanung insgesamt geringe Auswirkungen, Stufe 1 auf das Landschaftsbild einhergehen.“

Die anthropogene Wirkung eines durch historische bäuerliche Wohn- und Lebensweisen baulich geprägten Kulturlandschaftsraumes ist mit Sicherheit eine andere, als die anthropogene Wirkung eines störenden Parkplatzes für ein 70-Betten-Hotel innerhalb dieses Kulturlandschaftsraumes! Entsprechend verändert sich auch die Erholungsqualität.

Bezeichnend ist, dass bei der Planentwicklung Planungsalternativen offenbar überhaupt nicht geprüft wurden bzw. dass nur auf die angrenzende Wohnnutzung abgestellt wurde, während die Naherholungsqualität innerhalb der westlich gelegenen Grünflächen überhaupt nicht beachtet wurde:

„Im Zuge der Planentwicklung wurden verschiedene Möglichkeiten für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze geprüft. Die geringsten Auswirkungen für angrenzende Wohnnutzungen ergeben sich bei einer Anordnung direkt am Damerower Weg und auf der nördlichen Erweiterungsfläche. Weitere bauliche und verkehrliche Varianten wurden nicht geprüft.“

Jedenfalls ergeben sich durch die Anordnung direkt am Damerower Weg „die geringsten Auswirkungen“ auf die finanzielle Zusatzbelastung des Investors.

Vom Umweltamt wurde bereits bei der Erstellung des B-Planes 09.SO.156 die Möglichkeit einer Beauftragung zum Bau einer Tiefgarage vorgeschlagen. Auch in der Beratung der Bürgerschaft zur Anzahl der notwendigen Stellplätze wurde diese Möglichkeit in Betracht gezogen. Nachdem vom Verwaltungsgericht der Baustopp verhängt wurde, hat die Hansestadt Rostock den Weiterbau des halbfertigen Kellers erlaubt unter der Bedingung, dass durch die weiteren Baumaßnahmen die Option zum Bau einer Tiefgarage erhalten bliebe. Unter dieser Bedingungen haben auch die klagenden Nachbarn einem Weiterbau zugestimmt. Die Planung einer Tiefgarage mit Zufahrt vom Biestower Damm aus wäre auch die einzige Möglichkeit gewesen, dieses Vorhaben noch in eine halbwegs gebietsverträgliche Richtung zu lenken.

Da nun ein beträchtlicher Teil des bisher als Rad- und Fußweg genutzten Damerower Weges zu einer Hotelzufahrt umfunktioniert werden soll, ergeben sich erhebliche negativen Auswirkungen für die Nutzung des Damerower Weges als Naherholungsfläche.

BEHANDLUNG



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 11/14

Einwohner Dorf Biestow, Anwohner gegenüber

Schreiben vom 29.05.2015

Posteingang am 01.06.2015

lfd. Seite 26

STELLUNGNAHME

Zu 5.

Die geplante Änderung des FNP gefährdet den für die Erholungsvorsorge wichtigen "Fohlenhof Biestow" in seinem Bestand.

Der Fohlenhof steht seit längerer Zeit zum Verkauf. Um die Anlage wirtschaftlich betreiben zu können, wird eine Mindestzahl von Einstellern benötigt. Hierfür muss dann auch genügend Weidefläche vorhanden sein. Von seriösen Interessenten wurde bereits die zu geringe Weidefläche bemängelt, so dass das Liegenschaftsamt zur Unterstützung der Interessenten privaten Grundstücksbesitzern in der Umgebung Kaufangebote unterbreitet hat, um zusätzliche Pachtflächen als Weidefläche bereitstellen zu können.

Vor diesem Hintergrund ist es völlig unverständlich, dass ein Teil der bisherigen Weideflächen in ein Sondergebiet zum Bau eines Parkplatzes umgewandelt werden soll. Offensichtlich hat die „Retung“ des Projektes „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ eine höhere Priorität als der Erhalt des Fohlenhofes.

Zu 6.

Die geplante Änderung des FNP widerspricht den von der Bürgerschaft beschlossenen „Leitlinien zur Stadtentwicklung“

In der Begründung zur geplanten 12. Änderung des FNP wird aus den „Leitlinien zur Stadtentwicklung der Hansestadt Rostock“ genau eine Zielstellung zitiert, wonach „insbesondere die Tourismuswirtschaft zu stärken ist und neue Angebote im Gesundheits- und Wellnessbereich zu schaffen sind, ... und die Stadt ... für einen nachhaltigen und ganzjährigen Städte-, Tagungs-, Gesundheits- und Eventtourismus noch attraktiver gemacht“ werden soll.

Diese Grundzielstellung ist sicherlich richtig. Das bedeutet aber nicht, dass jeder x-beliebige Standort innerhalb des Stadtgebietes für die Entwicklung beliebiger touristischer Angebote geeignet ist.

In den Leitlinien werden weitere Ziele definiert:

„Ressourcenschonender, nachhaltiger Tourismus heißt u. a. ... attraktive Angebote für den Mobilitäts-Umweltverbund“ - ist z.B. am geplanten Standort in Biestow nicht gegeben.

BEHANDLUNG

zu 5.:

Durch die Änderung werden keine Flächen in Anspruch genommen, die noch durch den Reiterhof genutzt werden.

In der Vergangenheit wurde die Fläche durch den ZOO/Fohlenhof für Nebenanlagen (Eingang, Behausung für Kleintiere) genutzt. Der ZOO hat für diese Flächen aber keine eigenen Nutzungs- oder Planungsabsichten mehr. (Abtretung des Erbbaurechts).

Anmerkung:

Durch die Änderung wird die Baufläche um 0,5 ha erweitert. In NRW wird die Genehmigung für die Haltung eines Pferdes nur erteilt, wenn pro Pferd 0,5 ha Weideland nachgewiesen werden können.

zu 6.:

Biestow gehört, wie richtig festgestellt, nicht zu den drei touristischen Aktionsräumen einer komplexen touristischen Erlebniswelt.

Diesem Leitbild entspricht auch nicht die Ausweisung einer Sondergebietes der vorgesehenen Größe und den zulässigen Nutzungen in Biestow.

Das Plangebiet befindet sich aber auch gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm MM/R in einem Tourismusschwerpunktraum.

Ein vielfältiges, zeitgemäßes und aufeinander abgestimmtes Angebot an Beherbergungs- und Freizeitangeboten und eine hohe Dienstleistungsqualität werden dort als Voraussetzungen für eine weitere touristische Entwicklung benannt.

In diesen Räumen soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 11/15

Einwohner Dorf Biestow, Anwohner gegenüber

Schreiben vom 29.05.2015

Posteingang am 01.06.2015

lfd. Seite 27

STELLUNGNAHME

"Die drei touristischen Aktionsräume - Rostock Zentrum, Warnemünde und die Rostocker Heide stehen mit ihren Potenzialen im Mittelpunkt der Entwicklung und sind, verbunden durch die Warnow, als komplexe maritime Erlebniswelt für den Tourismus zu erschließen."

Das Dorf Biestow gehört nicht zu den drei touristischen Aktionsräumen, sondern wurde bislang zielgerichtet zu einem ruhigen Wohnstandort und Naherholungsgebiet entwickelt.

"Identität und Charakter der Stadtteile sind durch spezifische Stadtteilkonzepte zu stärken. Damit werden ihre Entwicklungspotenziale aktiviert, wichtige Funktionen gestärkt und Ressourcen gebündelt. ... Die Zentren der Stadtteile werden über ihre Versorgungsfunktion hinaus zu Orten der Begegnung, der Freizeitgestaltung, der Bildung, der Kultur und des Sports weiterentwickelt. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Identifikation der Einwohnerinnen und Einwohner mit ihrem Stadtteil."

Für den Ortsteil Biestow liegt ein „spezifisches Stadtteilkonzept“ in Form des „Rahmenplanes Biestow“ mit zugehöriger Ortsgestaltungskonzeption vor, mit dem Identität und Charakter des Ortsteiles gestärkt werden soll. In diesem Rahmenplan werden die Entwicklungspotentiale ausführlich beschrieben. Viele Einwohner Biestows identifizieren sich mit den im Rahmenplan formulierten stadtplanerischen Zielen und lehnen die Erweiterungspläne ab.

„Luft- und Lärmbelastungen sind auf ein Maß zu senken, welches die Gesundheit der Einwohnerinnen und Einwohner nicht gefährdet. Ruhige Gebiete sind zu definieren, zu erfassen und zu erhalten.“

Die Grünflächen westlich von Biestow gehören zu den ruhigsten Gebieten im südlichen Stadtrandbereich, da sie weit ab liegen von allen Hauptverkehrsstraßen in der Umgebung. Statt diese Ruhezone zu erhalten, soll mittendrin ein Parkplatz für ein 70-Betten-Hotel entstehen.

"Die speziellen Grünflächen wie Parkanlagen, Kleingärten, Friedhöfe, Spielbereiche, Grünzüge und Grünverbindungen sowie wohnungsnahe Grünanlagen sind als bedeutende Bestandteile des Grünverbundes in ihrer ökologischen Funktion zu stabilisieren und in ihrer Benutzbarkeit zu sichern. Ihr Erholungswert und ihre Attraktivität sind weiter zu erhöhen, sie sind noch stärker in ein begrüntes Fuß- und Radwegenez zu integrieren. Die Umwidmung von Grünflächen ... zu Stellplätzen ist zu unterbinden" - die geplante Änderung des FNP bezweckt genau das Gegenteil!

BEHANDLUNG

Gerade durch die Schaffung eines attraktiven ergänzenden Angebotes in geeigneten Stadtgebieten kann eine Entlastung für die schon jetzt intensiv genutzten Bereiche direkt an der Ostsee geschaffen werden und damit die Stadt für einen nachhaltigen und ganzjährigen Tourismus noch attraktiver gemacht werden. Biestow mit seiner Lage im Stadtgebiet und seiner naturräumlichen Ausstattung wird dafür als besonders geeignet angesehen.

Ganz im Sinne der Schaffung eines spezifischen Stadtteilkonzeptes im Sinne der Leitlinien.

Auch zu der Schlussbemerkung des Rahmenplans 1996 wird kein Widerspruch gesehen:

„Mit dem städtebaulichen Rahmenplan Biestow wird der Versuch vorgelegt, ein Dorf zu erhalten und zu entwickeln, das in einer Spannungszone zwischen Großstadt und Landschaft liegt. Dabei soll keineswegs ein bewohntes Freilichtmuseum, aber auch kein Wohnpark im Landhausstil entstehen. Es müßte im Interesse aller Beteiligten liegen, diesen Versuch positiv enden zu lassen, so daß es die Stadt, das Dorf und auch die Landschaft später noch gibt.“

Im Sinne der Schlussbemerkung des Rahmenplans wird mit der Bestandswahrung des touristischen Angebotes durch die Möglichkeit einer qualitativen Weiterentwicklung in dem geplanten Erweiterungsrahmen der Gefahr, Biestow zu einem städtischen „Schlafdorf“ werden zu lassen, entgegengewirkt.

Gerade in Verbindung mit der Funktion Biestows als „grüner Stadtrand“ hat der Ortsteil auch eine Naherholungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet zu erfüllen (bereits Ziel der Ortsgestaltungskonzeption).

Durch die Lage am Internationalen Radweg bekommt dieses Angebot auch überörtliche Bedeutung.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 15/1

Einwohner Dorf Biestow

Schreiben vom 15.05.2015

Posteingang am 29.05.2015

lfd. Seite 28

STELLUNGNAHME

Die Änderung des Flächennutzungsplans spaltet unser Wohngebiet.

1. Ein Sondergebiet soll ohne irgendwelche Abgrenzungen mit der Zweckbestimmung Hotel und Gastronomie ausgewiesen werden.

2. Dieses Gebiet dient allein den Interessen eines einzelnen Investors, sein bestehender Pensions- und Gaststättenbetrieb zu Lasten der unmittelbaren Anwohner zu erweitern.

3. Unser Umfeld als Allgemeines Wohngebiet hat sich nicht geändert und es ist zweifelhaft, ob die geplante Hotelerweiterung hier zulässig ist. Die Größe des jetzigen Hotels ist für unsere Umgebung vollkommen ausreichend, wenn nicht schon zu groß.

Die Änderung des Flächennutzungsplans widerspricht unserer Wohnlage als Allgemeines Wohngebiet.

4. Der ländliche Charakter von Biestow soll gem. der Ortsgestaltungskonzeption erhalten werden. Die geplante Änderung des FNP widerspricht diesem Ziel.

3. Der Beherbergungsbetrieb dient ausschließlich der überregionalen Nutzung und schränkt die Bewohner von Biestow in ihrer bisherigen Lebensweise stark ein.

Ein Beherbergungsbetrieb ist im Allgemeinen Wohngebiet nur in Ausnahmefällen zulässig. Diese Ausnahme wurde mit Baugenehmigung des vorhandenen Hotels einmalig gewährt. Die geplante deutliche Erweiterung der vorhandenen Hotelanlage stößt auf massive Kritik.

BEHANDLUNG

zu 1.:

In Lage am Rand des Dorfkerns, am Übergang zur „städtischen“ Siedlungsreihe am Biestower Damm wird ein sonstiges Sondergebiet „Hotel und Gastronomie“ (SO) dargestellt. Das SO wird entsprechend dem Bestand eines ansässigen Hotelbetriebes mit Gaststätte und einer moderaten Erweiterungsfläche abgegrenzt. Das sonstige Sondergebiet SO 9.5 umfasst eine Fläche von insgesamt 0,75 ha; 0,25 ha Bestand und 0,5 ha für eine Erweiterung.

zu 2.:

Der konkrete Zeitpunkt der Änderung des Flächennutzungsplans ist durch die beabsichtigte Vergrößerung des bereits ansässigen Pensionsbetriebes als Grundlage für eine dauerhaft rentable Betreibung bestimmt. Aber auch unabhängig davon ist aus stadtplanerischer Sicht die Erweiterung eines touristischen Angebots zur Stärkung des Ortsteils Biestow an dem Standort zwischen der Südstadt und dem historischen Dorfkern besonders zu befürworten.

Neben der Schaffung von Arbeitsplätzen wird auch nach wie vor eine Stärkung der Attraktivität für den Ortsteil gesehen. Auch der Naherholungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet in Verbindung mit der Funktion Biestows als grüner Stadtrand wird der Ortsteil so besser gerecht.

Das in den „Leitlinien zur Stadtentwicklung der Hansestadt Rostock“ formulierte Ziel, dass insbesondere die Tourismuswirtschaft zu stärken ist und Angebote im Gesundheits- und Wellnessbereich zu schaffen sind, kann umgesetzt werden und die Stadt wird für einen nachhaltigen und ganzjährigen Städte-, Tagungs-, Gesundheits- und Eventtourismus noch attraktiver gemacht.

zu 3.:

Planungsziel der 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die Erweiterung eines touristischen Angebots zur Stärkung des Ortsteils Biestow zu ermöglichen. Dazu wird die Baufläche vergrößert und es erfolgt die Ausweisung als SO 9.5.

Die Ausweisung eines SO-Gebietes wird als erforderlich angesehen, um das Planungsziel bereits auf Flächennutzungsplan-Ebene zu verdeutlichen und durch die Behandlung möglicher Konflikte eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten.

Wie angemerkt, ist die Einordnung von Beherbergungsbetrieben in Wohnnähe durchaus kritisch zu betrachten. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass diese beiden Nutzungen in Nachbarschaft zueinander nicht von vornherein unverträglich sind. Die Schutzbedürftigkeit und die nachbarlichen Interessen der angrenzenden Nutzungen können durch eine verträgliche Ausgestaltung der Sondergebietsnutzungen gewahrt bleiben.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Ö Nr. 15/2

Einwohner Dorf Biestow

Schreiben vom

Posteingang am 29.05.2015

lfd. Seite 29

STELLUNGNAHME

Selbst das Verwaltungsgericht in Schwerin und das Oberverwaltungsgericht in Greifswald stoppten im Jahr 2013 das begonnene Bauvorhaben u.a. mit dem Hinweis, „ob der Bebauungsplan dem Gebot der Konfliktbewältigung gerecht wird, wenn er mitten zwischen zwei allgemeine Wohngebiete einen gebietsunverträglichen Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb zulässt“.

Als Biestower Bürgerin/Bürger fordere ich alle beteiligten kommunalen Entscheidungsträger auf, sich gewissenhaft mit dem vorgetragenen Einspruch auseinanderzusetzen.

Insbesondere die dargelegten erheblichen Sicherheitsbedenken geben Anlass zu einer sorgfältigen Abwägung der Interessenlagen.

BEHANDLUNG

Dieses vermag der Flächennutzungsplan als vorbereitende Stufe der Konfliktminimierung im Bauleitplanverfahren aber nicht abschließend zu leisten. Die letztendliche Konfliktbewältigung ist durch das konkrete Vorhaben zu berücksichtigen und kann nur in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in den Vorhabengenehmigungen zu erfolgen.

zu 4.:

Die Erweiterung der Baufläche und Änderung in ein sonstiges Sondergebiet „Hotel und Gastronomie“ konkretisiert die stadtgestalterischen, denkmalpflegerischen und wirtschaftlichen Ziele des städtebaulichen Konzeptes für den Ortsteil Biestow.

Der Rahmenplan Biestow liegt in der Form des Zwischenberichtes vom März/Mai 1996 vor. Der Teil II enthält als Materialsammlung Planungen, auf die der Rahmenplan aufbaut. Unter Anlage 1 ist hier die Ortsgestaltungskonzeption Rostock-Biestow aus dem Jahr 1984 (geringfügig aktualisiert) zu finden.




Die Inhalte und Ziele des Rahmenplans als informeller Plan finden ihre Umsetzung – soweit sie noch aktuell waren - im Flächennutzungsplan. Es wird nicht gesehen, dass die vorgesehene Änderung zu einem Verlust des Charakters für den Ortsteil führen wird.

Zum weiteren Verständnis wird insbesondere auf die unter Abwägungsschwerpunkt 2 und 3 gemachten Aussagen verwiesen.

HANSESTADT ROSTOCK
12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
- ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW -

**ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
BEHANDLUNG EINGEGANGENER STELLUNGNAHMEN**

Die in den Stellungnahmen zu den Entwürfen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Hinweise und Anregungen **VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE** werden wie folgt abgewogen (A):

		HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN		
TÖB Nr. 2/1		StALU MM		Schreiben vom 26.05.2015
				Posteingang am 02.06.2015
				lfd. Seite 1A
STELLUNGNAHME		STELLUNGNAHME		
<div> <p> Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg </p> <hr/> <p> <small>StALU Mittleres Mecklenburg Postanschrift und Sitz des Amtsläters Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock</small> </p> <hr/> <p> Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock </p> </div> <div>   </div> <div> <p> <small>Telefon: 0381 331-67 122 Telefax: 03843 777 8005 E-Mail: kety.bulok@stalumm.mv-regierung.de www.stalu-mittleres-mecklenburg.de</small> </p> <p> <small>Ihr Zeichen: 61.21/pmv/AZ: 61.30.10 Bearbeitet von: Frau Bulok Aktenzeichen: 12c-052/15 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</small> </p> <p> Rostock, 26. Mai 2015 </p> </div> <p> 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock, Erweiterung von Bauflächen in Biestow Ihr Schreiben vom 17.04.2015 </p> <p> Sehr geehrte Damen und Herren, </p> <p> zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab: </p> <p> 1. Zuständige Naturschutzbehörde ist die untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock. </p> <p> Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)¹ sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen zuständig. </p> <p> Die Stellungnahme der Hansestadt Rostock ist für die im Planungsgebiet ggf. gelegenen Altlastverdachtsflächen einzuholen. </p> <p> Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 10 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWVG)² verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 41 KrWVG. </p> <p> Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG³ Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)⁴ sind zu beachten. </p> <p> Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen. </p> <div> <p> Hausanschriften: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock E-Mail: poststelle@stalumm.mv-regierung.de Tel.: 0381/331-670 Fax: 0381/331-67799 </p> <p> Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg Schloßplatz 6, 18246 Bützow Sprechzeiten: Dienstag und Donnerstag 09.00 – 11.30 Uhr und 13.30 – 15.30 Uhr und nach Vereinbarung </p>  </div>		<p> 2. Seitens des Fachbereiches Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten verweise ich auf meine zeitgleiche Stellungnahme (12c-049/15 vom 26.05.2015) zu der im Parallelverfahren erfolgten Aufstellung des vorhabenverzogenen Bebauungsplanes Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ Rostock-Biestow. Die darin aufgeführten Hinweise sollten beachtet werden. </p> <p> Sonstige von meiner Behörde zu vertretenden Belange sind nicht betroffen. </p> <p> Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen. Eine E-Mail mit dem gleichen Inhalt dieses Schreibens geht Ihnen zur Erleichterung Ihrer Bearbeitung ebenfalls zu. </p> <p> Mit freundlichen Grüßen </p> <p> Jean Weiß </p>		
		BEHANDLUNG		
		<p> zu 1.: Die entsprechenden unteren Behörden wurden in dem Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. </p> <p> Die angesprochenen Belange zu Bodenschutz und Altlasten werden durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt. Sie sind Gegenstand der weiterführenden Planung und der Baudurchführung. </p> <p> zu 2.: In der Stellungnahme Az. 12c-049/15 werden keine Hinweise des Fachbereiches Landwirtschaft gegeben. Das ist bereits in der der Stellungnahme Az. 12c-131/14 zum Vorentwurf gegeben. Eine Kopie wird zur Verfahrensakte genommen und in der Anlage zur Kenntnis gegeben. </p>		



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

TÖB Nr. 2/2

StALU MM

Schreiben vom 26.05.2015

Posteingang am 02.06.2015

lfd. Seite 2A

ANLAGE – STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg



StALU Mittleres Mecklenburg
Postanschrift und Sitz des Amtsleiters
Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Telefon: 0381 331-67 122
Telefax: 03843 777 6003
E-Mail: katy.bulok@stalumm.mv-regierung.de
www.stalu-mittleres-mecklenburg.de

Hansestadt Rostock	FE-Nr.:
Amt für Stadtplanung	1471
eingeg. am:	04. AUG. 2014
weitergeleitet an:	6.1.30 bul
Ihr Zeichen: 61.31/61.31.10-156-1 (umwelt_09_so_156-1.doc.1) Bearbeitet von: Frau Bulok Aktenzeichen: 12c-131/14 Rostock, 30. Juli 2014 StALU MM 04/08/14	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel
Rittmeister“ (Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung)
Ihr Schreiben vom 07.07.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:

Da landwirtschaftliche Nutzflächen für die B-Planerweiterung in Anspruch genommen werden, sind bei der Planung folgende Hinweise zu beachten:

- Die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen oder eine Beeinträchtigung deren Nutzbarkeit ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken.
Bei ggf. erforderlicher zeitweiliger Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, ist deren Nutzbarkeit nach Beendigung der Inanspruchnahme vollständig wiederherzustellen.
- Die Erreichbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen.
- Von den Planungen betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen.
Über die Flächeninanspruchnahme sind einvernehmliche Regelungen anzustreben.

Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Flächen in Anspruch genommen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden und es werden auch keine landwirtschaftlich genutzten Flächen beeinträchtigt.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

TÖB Nr. 6/1

Untere Naturschutzbehörde Hansestadt Rostock

Schreiben vom 20.05.2015

Posteingang am 28.05.2015

lfd. Seite 3A

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

von: 67

an: 61

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	FE-Nr. 1005
eingeg. am: 29. MAI 2015	
weiterge- leitet an:	61.20

Rostock, den 20.05.2015
Sachbearbeiter: Frau Matthäus
Tel.: 381 8510 / Fax: 381 8591
birka.matthaeus@rostock.de
Gz.: 67.11-02 Ma

*Stl. 29.05.15 16:21
SCh 01.06.15 → P.M.*

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT ROSTOCK

12. Änderung – Erweiterung von Bauflächen in Biestow

Hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock wurde am 25.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossen.
Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“.

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Da es sich hier um ein Parallelverfahren handelt, werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 09.SO.156.1 gleichzeitig für die Erstellung des Umweltberichtes für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans genutzt. Dem geringeren Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplanverfahrens angemessen, erfolgt hier die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen in abgeschichtetem Umfang.

Zum erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, zu den zu ermittelnden und zu bewertenden Belangen des Umweltschutzes haben wir uns gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.09.2014 geäußert.

Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplans werden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und 7g) BauGB].

Der Planentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht wurden in der vorliegenden Fassung von uns geprüft. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erteilen wir unsere **Zustimmung** bei Berücksichtigung folgender Hinweise:

Der Geltungsbereich der 12. Änderung befindet sich im Ortsteil Biestow, am Nordrand des historischen Dorfkerns. Ein bereits dort ansässiger Pensionsbetrieb soll baulich erweitert werden.

Die 12. Änderung umfasst Teile einer im Flächennutzungsplan in seiner Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009 dargestellten Grünfläche (SPA.9.2) mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und die Wohnbaufläche W.9.7.

0,5 ha der Grünfläche wird bereits für das Wohnen genutzt. Hier soll im Verfahren der 12. Änderung eine Anpassung an den jetzigen Bestand erfolgen und die Fläche als Teil der Wohnbaufläche W.9.7 dargestellt werden.

Die vorgenannte, bereits baulich genutzte Fläche ist im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock als Wohnbaufläche ausgewiesen. Auf Grund des aktuelleren Bearbeitungsstandes (2013) ist die Anpassung an die tatsächlichen Nutzungsgrenzen im Landschaftsplan - im Gegensatz zum Flächennutzungsplan - bereits erfolgt.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

TÖB Nr. 6/2

Untere Naturschutzbehörde Hansestadt Rostock

Schreiben vom 20.05.2015

Posteingang am 28.05.2015

lfd. Seite 4A

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

Die bereits durch das Landhotel baulich genutzte Fläche umfasst ca. 0,25 ha. Sie ist bislang Bestandteil der Wohnbaufläche W.9.7. Zusätzlich müssen für die Erweiterung des Hotels ca. 0,5 ha der derzeit im Flächennutzungsplan (2009) und im Landschaftsplan (2013) ausgewiesenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ als Baufläche dargestellt werden. In der Summe sollen künftig 0,75 ha als sonstiges Sondergebiet SO.9.5 mit der Zweckbestimmung „Hotel und Gastronomie“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Durch die Erweiterung des Hotels (0,5 ha) und die Erweiterung der Wohnbaufläche W.9.7 (0,5 ha) durch Anpassung an tatsächliche Nutzungsgrenzen wird insgesamt 1,0 ha mehr Baufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Letzteres ist eine Berichtigung des Bestandes.

Relevante, im Rahmen des Verfahrens zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans von unserem Amt zu beurteilende Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege [§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und 7g) BauGB] sind entsprechend des geforderten Umfangs der Umweltprüfung:

Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt – Darstellung der bestehenden Situation und Bewertung der Auswirkungen auf Arten, Biotope und biologische Vielfalt

Spezieller Artenschutz

Einfluss der Planung auf den **Biotopverbund**

Eingriffe in Natur und Landschaft/Ausgleich

Landschaftsbild – Beschreibung der Situation und Bewertung der Auswirkungen

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen.

Eingriffe entstehen durch den Verlust von Biotopflächen (Versiegelung) durch Neuerrichtung von baulichen Anlagen und Wegeanbindungen auf einer Fläche von 0,5 ha.

Die vorgenannten naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Belange sind im vorgelegten **Umweltbericht** zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können vollständig mit Maßnahmen, hier Baum- und Gehölzpflanzungen, innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Die Ausweisungen der 12. Änderung widersprechen den **Darstellungen des Landschaftsplans** für den Umfang von 0,5 ha Baufläche (sonstiges Sondergebiet SO.9.5) – für die Erweiterung des Hotels und Parkstellflächen. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock weist hier eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ auf. Für den Teil der Wohnbaufläche W.9.7 (Fnp) von 0,5 ha (bereits baulich genutzte Fläche) ist im Landschaftsplan bereits die Anpassung an die tatsächlichen Nutzungsgrenzen erfolgt.

Auf Grund der Geringfügigkeit des Umfangs der Darstellung von 0,5 ha kann diese Abweichung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung vernachlässigt werden.

Die Notwendigkeit einer Änderung des Entwicklungskonzeptes des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock, Erste Aktualisierung (Beschluss Nr. 2013/BV/5116 vom 14.05.2014), im Rahmen eines Verfahrens ist nicht gegeben.

Die gemachten Aussagen zur Vereinbarkeit mit dem Landschaftsplan werden in die Begründung unter 3.1 übernommen.

Dr.-Ing. Stefan Neubauer



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

TÖB Nr. 8/1

Untere Denkmalschutzbehörde Hansestadt Rostock

Schreiben vom 20.05.2015

Posteingang am 28.05.2015

lfd. Seite 5A

STELLUNGNAHME

von:

45

eingeg. am: 28. MAI 2015	
weitergeleitet an:	61.20

an :

61.20

Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock
12. Änderung – Erweiterung von Bauflächen in Biestow /
Beteiligung der Behörden nach §4 Abs.1 BauGB

Stellungnahme aus baudenkmalspflegerischer Sicht

Nach Prüfung wurde festgestellt, dass es durch die geplanten Veränderungen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes oder der Substanz des Denkmalbereiches „Biestow“ führt.

Dr. Michaela Selling

BEHANDLUNG

Der Denkmalbereich „Biestow“ ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Der vordere Teil des neuen Sondergebietes (Restaurant, bestehendes Hotelgebäude) ist Bestandteil und gleichzeitig nördlicher Abschluss des Denkmalbereiches „Biestow“.

Schutzgegenstand des Denkmalbereichs ist der überlieferte historische Dorfgrundriss um die Dorfkirche mit Kirchhof, das Pfarrgehöft und den Dorfteich sowie die historischen Bauerngehöfte (Hufen). Schutzgegenstand ist weiterhin das historische Erscheinungsbild, welches getragen wird von der überlieferten historischen Substanz und bestimmt wird durch: die baulichen Anlagen und die Gestaltung der nach außen sichtbaren Bauteile, die Maßstäblichkeit der Bebauung, die räumlichen Bezüge und die Frei- und Verkehrsflächen.

Mit der Nutzungsaufnahme des alten Schulhauses als Restaurant wurde ein ortsbildprägendes Gebäude bewahrt. Die Erweiterung der Baufläche liegt bereits außerhalb des Denkmalbereichs Biestow. Der Erhalt der Gesamtstruktur sollte aber bei der Erweiterung durch einheitliche Strukturen, eine lockere Bebauung und gute Einbindung in die Grünstrukturen besondere Beachtung finden.

Dies ist am konkreten Vorhaben zu berücksichtigen und kann nur in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in den Vorhabengenehmigungen geregelt und geprüft werden.

Aufgrund der Bebauungsstruktur in der unmittelbaren Dorflage, die auch gerade im Denkmalbereich eine Reihe von Gebäuden mit großem Bauvolumen aufweist und der Baustruktur im Bereich des Biestower Damms wird auch die Einordnung eines größeren Baukörpers - wie für die geplante Nutzung durchaus üblich - als verträglich angesehen. Damit werden die Belange der Denkmalpflege im FNP ausreichend berücksichtigt.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

TÖB Nr. 10/1

E.DIS AG

Schreiben vom 26.05.2015

Posteingang am 28.05.2015

lfd. Seite 6A

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

e.dis

E.DIS AG - Langewahler Straße 60 - 18517 Fürstenwalde/Spree

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Wirtschaft
Frau Müller
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Neubukow, 26. Mai 2015

**Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock, 12. Änderung, Biestow
Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 "Erweiterung Landhotel Rittmeister"**
Ihre Schreiben vom 17. April 2015
Reg.-Nr.: Plu/14/47

Sehr geehrte Frau Müller,

zu o.g. Planungen haben wir keine weiteren Hinweise.

Es gilt unsere Stellungnahme vom 10.09.2014.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

R. A. Besser
Raik Bessert

K. H. Schurr
Karl-Heinz Schurr

Hansestadt Rostock	
Amt für Stadtplanung	
eingeg.	979
am:	28. MAI 2015
weiterge-	
leitet an:	67.30/67.20

28.05.15
17.61.21
Sch 28.05.15
→ P. 11.

10

E.DIS AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpom
Betrieb Verteilnetze
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Karl-Heinz Schurr
T 038294 75-241
T 038294 75-206
karl-heinz.schurr
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-4

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Bernd Dubberstein
(Vorsitzender)
Manfred Paasch
Dr. Andreas Reichel
Sitz: Fürstenwalde/Spree
Kommunale Kreislinie 1/14



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

TÖB Nr. 10/2

E.DIS AG

STELLUNGNAHME ZUM VORENTWURF



E.DIS AG - Langewahler Straße 60 - 18517 Fürstenwalde/Spree

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Wirtschaft
Frau Müller
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Neubukow, 10. September 2014

Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock, 12. Änderung, Biestow
Ihr Schreiben vom 15. August 2014
Reg.-Nr.: Plu/14/47

Sehr geehrte Frau Müller,

im Geltungsbereich befindet sich eine 110-kV-Freileitung unseres Unternehmens.

In der Anlage übersenden wir Ihnen Bestandsunterlagen mit unserem eingetragenen Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Als weitere Anlage übergeben wir Ihnen unser „Hinweisschreiben 110-kV-Freileitung“.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

i. A. Bessert
Raik Bessert

Karl-Heinz Schurr
Karl-Heinz Schurr

Anlagen: - Lageplan 3310-5994D34 vom 02.09.2014
- Hinweise zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Freileitungen

Hansestadt Rostock	Pl.-Nr.
Amt für Stadtplanung	1895
eingeg. am	15. SEP. 2014
weitergeleitet an:	20

Schurr
15.9.14
467.27
Schurr 16.9.14
→ P. M. M. B.

E.DIS AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Karl-Heinz Schurr
T 038294 75-241
T 038294 75-206
karl-heinz.schurr
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-O-Sch

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König
Vorstand:
Bernd Dubberstein
(Vorsitzender)
Manfred Paasch
Dr. Andreas Reichel
Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HGB 7488
St.Nr. 063/100/00076
Ust-Id. DE 812/739/867
Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 4 507 115
BLZ 170 400 00
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115
BIC COBADE33XXX
Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 2 545 515

Schreiben vom 10.09.2014

Posteingang am 15.09.2014

lfd. Seite 7A

STELLUNGNAHME ZUM VORENTWURF



_ BEHANDLUNG

Die 110-kV-Freileitung ist bereits im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt. Die in der Anlage gegebenen Hinweise berühren nicht die Maßstabsebene des Flächennutzungsplans. Sie sind Gegenstand der weiterführenden Planung und der Baudurchführung und müssen in diesen Verfahren beachtet werden. Die grundsätzliche Realisierbarkeit der mit der Änderung des Flächennutzungsplans verfolgten Planungsabsicht – wie auch das konkrete Vorhaben, das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 09.SO.156-1 „Landhotel Rttmeister“ vorbereitet wird, zeigt – nicht in Frage gestellt.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

TÖB Nr. 11/1

EURAWASSER

Schreiben vom 26.05.2015

Posteingang am 28.05.2015

lfd. Seite 8A

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PF-Nr. 378
eingeg. am: 28. MAI 2015	
weiterge- leitet an:	61.20



(71)

EURAWASSER Nord GmbH · Carl-Hopp-Str. 1 · 18069 Rostock

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Veronika Piwko
Projektplanung
T +49 381 8072-505
F +49 381 8072-502
v.piwko@eurawasser.de

Rostock, 26.05.2015

Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock, 12. Änderung

Sehr geehrte Frau Müller,

den Planzielen stimmen wir zu. Unsere Stellungnahme vom 10.09.2014 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

EURAWASSER Nord GmbH

i. V. Hanno Nispel
Leitung Engineering & Asset Management

i. V. Thomas Köller
Leitung Projektplanung



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

TÖB Nr. 11/2

EURAWASSER

Schreiben vom 10.09.2014

Posteingang am 11.09.2014

lfd. Seite 9A

STELLUNGNAHME ZUM VORENTWURF

BEHANDLUNG



EURAWASSER Nord GmbH | Carl-Hopp-Str. 1 | 18069 Rostock

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Veronika Piwko
Projektplanung
T +49 381 8072-505
F +49 381 8072-502
v.piwko@eurawasser.de

Rostock, 10.09.2014



Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock, 12. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorschlag des Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen keine Einwände. Wir bitten aber um Berücksichtigung nachfolgender Hinweise:

Mit der Ausweisung von weiteren Bauflächen kann es zu stärkeren Oberflächenversiegelungen kommen. Die zusätzlich anfallende Regenwassermenge ist auf den Grundstücken zu belassen. Einer Einleitung von zusätzlichen Mengen ins öffentliche Mischwassernetz wird nicht zugestimmt. Das Plangebiet wird von einer Hauptwasserleitung DN 600 GG gequert, die nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert ist. Eine Schutzstreifenbreite von 4 m beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Zu Gunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Dem Versorgungsträger ist hiermit das Recht eingeräumt, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitung/Zubehör zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren. Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Baumpflanzungen sowie der Anpflanzung von Gehölzen stimmen wir innerhalb des Schutzstreifens nicht zu. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers durchgeführt werden.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

EURAWASSER Nord GmbH

B. Schuster
i. V. Britta Schuster
Leitung Planung/Bau

[Signature]
i. V. Thomas Köller
Leitung Projektplanung

Im Hinblick auf den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wurde im Baugrundgutachten der Nachweis erbracht, dass der Boden im Plangebiet versickerungsfähig ist. Aus dem Integrierten Regenentwässerungskonzept ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Gefährdungssituation im Falle von Starkregenereignissen. Das Auftreten von wild abfließendem Niederschlagswasser ist jedoch nicht vollkommen auszuschließen.

Dies ist in den weitergehenden Verfahren bei der künftigen Bebauung der Grundstücke und beim Bau der Erschließungsstraßen zu berücksichtigen.

Die Hauptwasserleitung ist bereits schematisch im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt.

Die dazu gegebenen Hinweise berühren nicht die Maßstabsebene des Flächennutzungsplans. Sie sind Gegenstand der weiterführenden Planung und der Bau durchführung und müssen in diesen Verfahren beachtet werden.

Die grundsätzliche Realisierbarkeit der mit der Änderung des Flächennutzungsplans verfolgten Planungsabsicht –wie auch das konkrete Vorhaben, das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 09.SO.156-1 „Landhotel Rttmeister“ vorbereitet wird, zeigt – nicht in Frage gestellt.

HANSESTADT ROSTOCK
12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
- ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW -

ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

WEITERE EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN WÄHREND DES GESAMTEN VERFAHRENS

Diese Stellungnahmen **von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** enthalten die Zustimmung zum Entwurf bzw. keine die Planung betreffenden Hinweise oder Anregungen, die abwägungsrelevant sind. Sie werden hiermit zur Kenntnis (K) gegeben.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Raumordnungsbehörde

Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock

Schreiben vom 20.05.2015

Posteingang am 26.05.2015

lfd. Seite 1K

STELLUNGNAHME

Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK

[Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Erich-Schlesinger-Str. 36, 18069 Rostock]

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Amt für Stadtplanung	942
eingeg. am:	26. MAI 2015
weitergeleitet an:	61.30
Bearbeiter:	Herr Butschkau
Tel.	0381-331 89 450
Fax	0381-331 89 470
e-mail:	poststelle@afrr.mv-regierung.de

Ihr Zeichen	Ihre Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
61.31/Wie	17.04.2015	110-506.12/	89463	20.05.2015
61.21/pm/AZ: 61.30.10		09.SO.156.1		

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ sowie zum Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP), Erweiterung von Bauflächen in Biestow, der Hansestadt Rostock**

Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:

- Satzung über den vB-Plan mit Planzeichnung M 1:500 und Textteil (Entwurf, Stand: 20.01.2015)
- Begründung zum vB-Plan mit Umweltbericht (Entwurf, Stand: 24.02.2015)
- 12. Änderung des FNP mit Planzeichnung M 1:20.000 und Textteil (Entwurf, Stand: 25.03.2015)
- Begründung zur 12. Änderung des FNP mit Umweltbericht (Entwurf, Stand: 25.03.2015)

1. Planungsinhalt

Vergrößerung eines ortsansässigen Beherbergungsbetriebes zur Erhöhung der Bettenzahl (auf insgesamt 38) und Schaffung von Wellness-Einrichtungen.
Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 1,02 ha, der Änderungsbereich des FNP ca. 1,25 ha.

2. Ergebnis der Prüfung

Meine Stellungnahmen vom 16.08.2010 zum Entwurf des o. g. vB-Plans (damaliger Planungsstand: 29.04.2010) bzw. vom 25.08.2014 für die 12. Änderung des FNP bleiben weiterhin gültig.

Zu den Umweltberichten des vB-Plans und der FNP-Änderung werden aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise gegeben.

Die Planung ist im Amt unter der Reg.-Nr. 2_034/10 (FNP: 2_037/02) erfasst.

Schäde
Amtsleiter

STELLUNGNAHME ZUM VORENTWURF

Amt für Raumordnung und Landesplanung MITTLERES MECKLENBURG/ROSTOCK

[Amt für Raumordnung und Landesplanung MMR, Erich-Schlesinger-Str. 36, 18069 Rostock
PF 16 10 04 18023 Rostock]



Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Hansestadt Rostock	750
Amt für Stadtplanung	
eingeg. am:	26. AUG. 2014
weitergeleitet an:	61.20

Bearbeiter: Frau Jatzlauk
Tel. 0381-7000 89 457
Fax 0381-7000 89 470
e-mail: poststelle@afrr.mv-regierung.de

Ihr Zeichen	Ihre Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
61.21/AZ: 61.30.10	15.08.2014	220-506_FNP12_A	-89 457	25.08.2014

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock-Erweiterung von Bauflächen in Biestow**

Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:

- Begründung zur 12. Änderung (Entwurf, Stand 14.07.2014)
- Vorläufiger Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung für B-Pl.Nr.09.SO.156.1 und 12. Änderung des FNP (Stand 04.07.2014)

1. Planungsinhalt

Änderung der Festlegungen des Flächennutzungsplanes aufgrund der Erweiterung eines ansässigen Beherbergungsbetriebes ; Erweiterung der Baufläche W.9.7 und Reduzierung der Grünfläche SPA.9.2 mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“.
Die Größe des Planänderungsbereiches beträgt insgesamt 1,0 ha. Davon entspricht die Reduzierung der Grünfläche um ca. 0,6 ha der Anpassung an die derzeit tatsächliche Nutzungsgrenze, 0,4 ha der im FNP ausgewiesenen Grünfläche werden neu als Baufläche ausgewiesen.

2. Erfordernisse der Raumordnung

Die angezeigte Planung wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-MV) vom Mai 2005 und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP MMR LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

3. Ergebnis der Prüfung

Die mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock am Standort Biestow verfolgten Planungsziele sind mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Die Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung. Zur Umweltprüfung werden keine Hinweise gegeben.

Die Planung ist im Amt unter der Reg.-Nr. 2_032/14 erfasst.

Schäde
Amtsleiter

Die Vereinbarkeit mit den Belangen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

TÖB Nr. 1

LUNG M-V

Schreiben vom 03.06.2015

Posteingang am 03.06.2015

lfd. Seite 2K

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

Von: <Kathrin.Fleisch@lung.mv-regierung.de>
An: <p.mueller@rostock.de>
Datum: 03.06.15 10:56
Betreff: S14414, 12. Änd. FNP Rostock, Erweiterung Bauflächen in Biestow

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt zu den eingereichten Unterlagen keine Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

K. Fleisch

Abt. Geologie und Umweltinformation
Bibliothek
Tel. 03843/777-407, 03843/777-406
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern - Güstrow

Es wird davon ausgegangen, dass die Belange des Amtes berücksichtigt sind.

Auch zum Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan erfolgte keine Stellungnahme.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

TÖB Nr. 3

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Schreiben vom 27.05.2015

Posteingang am 02.06.2015

lfd. Seite 3K

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern – Archäologie und Denkmalpflege –

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Hansestadt Rostock
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung
Holbeinplatz 14

18069 Rostock



Ihr Schreiben: 17.04.2015

Ihr Zeichen: 61.21/pm/AZ: 61.30.10

Bearbeitet von: Bauleitplanung

Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny

Mein Zeichen: 01-1-HRO/Rostock, Hansestadt-12-02
(Bitte immer angeben!)

Schwerin, den 27.05.2015

Flächennutzungsplan der Gemeinde Rostock, hier: 12. Änderung - Erweiterung von
Bauflächen in Biestow, hier: Beteiligung der Behörden zum Entwurf mit Umweltbericht
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplanten Änderungen bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde,
HRO

gez. Dr. Detlef Jantzen
Landesarchäologe

gez. Dr. Bettina Gnekow
Dezernatsleiterin Prakt. Denkmalpflege

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

TÖB Nr. 4

Warnow-Wasser- und Abwasserverband

Schreiben vom 24.04.2015

Posteingang am 28.04.2015

lfd. Seite 4K

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

Warnow-Wasser- und Abwasserverband
Wasser- und Bodenverband
Körperschaft des öffentlichen Rechts



Warnow-Wasser- u. Abwasserverband · 18069 Rostock · Carl-Hopp-Straße 1

Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung
Holbeinplatz 14

18069 Rostock

Hansestadt Rostock	PE-Nr.
Amt für Stadtplanung	755
eingeg. am:	28. APR. 2015
weitergeleitet an:	61-20

Verbandsmitglieder:
Hansestadt Rostock
Zweckverband Wasser Abwasser Rostock-Land

Carl-Hopp-Straße 1
18069 Rostock

Telefon: (03 81) 80 72 251
Widerspruchsstelle: (03 81) 80 72 253
Telefax: (03 81) 80 72 252
E-Mail: post@wwav.de
Internet: www.wwav.de

Bearbeiter: Herr Bräunlich
Tel.: 0381 / 80 72 - 264

Rostock, 24.04.2015

Stellungnahme zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock 12. Änderung – Erweiterung von Bauflächen in Biestow

Sehr geehrter Herr Müller,

seitens des Verbandes bestehen zum o. g. Vorhaben grundsätzlich keine Einwände.

Ergänzend zu unseren Ausführungen verweisen wir auf die separate Stellungnahme unserer Betreiberfirma, die EURAWASSER Nord GmbH.

Mit freundlichen Grüßen

Katja Godke

i. A. Rainer Horn

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.
Die Stellungnahme der EURAWASSER Nord GmbH wird beachtet.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

TÖB Nr. 5

Wasser- und Bodenverband Untere Warnow/Küste

Schreiben vom 22.10.2014

Posteingang am 22.10.2014

lfd. Seite 5K

STELLUNGNAHME NUR ZUM VORENTWURF

BEHANDLUNG

Von: Jörn Steinhagen<steinhagen@wbv-mv.de>

An: p.mueller@rostock.de

Datum: 22.10.14 15:39

Betreff: Flächennutzungsplan HRO, 12. Änderung-Erweiterung
von Bauflächen in Biestow

Sehr geehrte Damen und Herren,

im o.g. Gebiet befinden sich keine Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes.

Mit freundlichen Grüßen

Jörn Steinhagen

Damit wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt sind.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

TÖB Nr. 8/2

Untere Denkmalschutzbehörde Hansestadt Rostock

Schreiben vom 20.05.2015

Posteingang am 28.05.2015

lfd. Seite 6K

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

von: 45.20

02.06.2014
45.2/ Ralf Mulsow
Tel. 44 03 79 60
mobil 0170/63 61 254
Fax. 2521921
ralf.mulsow@rostock.de

an: 61.21 FrauMüller

Rostock, Flächennutzungsplan, 12. Änderung, Erweiterung von Bauflächen in Biestow

Sehr geehrte Frau Müller,

die Belange der Bodendenkmalpflege werden durch die geplanten Veränderungen nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen


i.A. Ralf Mulsow

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange nicht berührt sind.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

TÖB Nr. 9/1

Stadtwerke Rostock AG

Schreiben vom 10.05.2015

Posteingang am 15.05.2015

lfd. Seite 7K

STELLUNGNAHME

Amt für Stadtplanung	851
eingeg. am:	15. MAI 2015
weitergeleitet am:	16.05.2015



**STADTWERKE
ROSTOCK AG**

Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Registrier-Nr.:	15_0687
Gültig bis:	09.11.2015
Telefon:	0381 805-1999
Fax:	0381 805-1998
E-Mail:	leitungsauskunft@swrag.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum
61.21/pm/AZ: 61.30.10, 17.04.2015	LAP	805-1999 11.05.2015

Ihr Vorhaben: Flächennutzungsplan, 12. Änderung, Erweiterung von Bauflächen in Rostock-Biestow, Biestower Damm

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:

- Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH
- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Straßenbeleuchtung des Tief- und Hafenbauamtes Rostock

Die beigelegten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.

In folgenden Bereichen befinden sich keine Leitungsbestände:

- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG
- Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Lichtsignalanlagen des Tief- und Hafenbauamtes Rostock
- Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock

Hier sind keine technischen Anlagen in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Rostock AG, der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH, des Tief- und Hafenbauamtes Rostock bzw. der Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock vorhanden.

Hinweis: Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.

Freundliche Grüße


Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

W. Brandner

Anlage

STELLUNGNAHME

Amt für Stadtplanung	849
eingeg. am:	15. MAI 2015
weitergeleitet am:	16.05.2015



**STADTWERKE
ROSTOCK AG**

Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum
61.21/pm/AZ: 61.30.10, 17.04.2015LSE		0381 805-1917 29.04.2015

Ihr Vorhaben: Flächennutzungsplan, 12. Änderung, Erweiterung von Bauflächen in Rostock-Biestow, Biestower Damm
unsere Reg.-Nr.: LSE 15_0687
unser Schreiben ist gültig bis zum 09.11.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich Erdkabel von Beleuchtungsanlagen des Tief- und Hafenbauamtes Rostock.

Bitte beachten Sie:

- Diese Stellungnahme ist nicht als Einweisung für Erdarbeiten anzusehen.
- Anlagen dürfen nicht unter-/überbaut werden und sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o. ä. freizuhalten.
- Maßnahmen zur Baufreimachung gehen zu Lasten des Verursachers.
- Gesetzliche Vorschriften und das geltende technische Regelwerk sind einzuhalten.
- Veränderungen am Anlagenbestand durch Ihre Baumaßnahme erfordern eine vorherige Abstimmung mit dem Tief- und Hafenbauamt Rostock.

Mindestens drei Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerken Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.

Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Rohrer unter Telefon 0381 805-1917 oder Mobil 01707635632.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

W. Brandner

Anlage



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

TÖB Nr. 9/2

Stadtwerke Rostock AG

Schreiben vom 10.05.2015

Posteingang am 15.05.2015

lfd. Seite 8K

STELLUNGNAHME

Amt für Stadtplanung	850
eingeg. am:	15. MAI 2015
Weiterge- leitet an:	61.30.20

STADTWERKE
ROSTOCK
Netzgesellschaft mbH

Sch. 18.05.15 1) 61.21
S. 95-18.05.15 -> P.M.

Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH - Postfach 15 10 27 - 18061 Rostock

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und
Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
61.21/pm/
AZ: 61.30.10, 17.04.2015

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
SNO - Herr Borrasch

0381 805-1082

Datum
29.04.2015

Ihr Vorhaben: **Flächennutzungsplan, 12. Änderung, Erweiterung von Bauflächen in Rostock-Biestow, Biestower Damm**
unsere Reg.-Nr.: NG 15_0687
unser Schreiben ist gültig bis zum 09.11.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich

Anlagen der öffentlichen Stromversorgung unseres Unternehmens.

Bitte beachten Sie:

- Die unmaßstäbliche Lage der Anlagen sehen Sie in den beigelegten Plänen.
- Anlagen dürfen nicht unter-/überbaut werden und sind von Bepflanzungen, Anschüttungen oder ähnlichem freizuhalten.
- Maßnahmen zur Baufreimachung gehen bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers.
- Gesetzliche Vorschriften (z. B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk sind einzuhalten.

Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerken Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.

Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Borrasch unter Telefon 0381 805-1082.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Netzgesellschaft mbH

Anlage

i. A. Klueck
i. A. 2e

STELLUNGNAHME

Amt für Stadtplanung	848
eingeg. am:	15. MAI 2015
Weiterge- leitet an:	61.30.20

STADTWERKE
ROSTOCK AG

Sch. 18.05.15 1) 61.21
S. 95-18.05.15 -> P.M.

Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und
Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

61.21/pm/AZ: 61.30.10, 17.04.2015 GB-le/ro

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom

0381 805-1423

Datum

06.05.2015

Ihr Vorhaben: **Flächennutzungsplan, 12. Änderung, Erweiterung von Bauflächen in Rostock-Biestow, Biestower Damm**
unsere Reg.-Nr.: G 15_0687
unser Schreiben ist gültig bis zum 09.11.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgelegten Flächennutzungsplan bestehen seitens der Hauptabteilung Gas keine Einwände.

Im Rahmen unserer Planung zur Sanierung des Erdgasnetzes beabsichtigen wir, die Gasleitungen Biestower Damm im Jahr 2015 zwischen Rodelberg und Kirche zu erneuern.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

Anlage

i. A. Klueck
i. A. 2e

BEHANDLUNG

Die gegebenen Hinweise berühren nicht die Maßstabsebene des Flächennutzungsplans.

Sie sind Gegenstand der weiterführenden Planung und der Baudurchführung und müssen in diesen Verfahren beachtet werden.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

TÖB Nr. 12

Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen M-V

Schreiben vom 21.04.2015

Posteingang am 21.04.2015

lfd. Seite 9K

STELLUNGNAHME

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Hansestadt Rostock
Der Oberbürgermeister
Holbeinplatz 14
D-18069 Rostock

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: <http://www.lverma-mv.de>
Az: 341 - TOEB201500329

Schwerin, den 21.04.2015

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: F-Plan der Hansestadt Rostock ,12. Änderung ,Erw. von Bauflächen in Biestow

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

BEHANDLUNG

Die in der Anlage gegebenen Hinweise berühren nicht die Maßstabsebene des Flächennutzungsplans.
Sie sind Gegenstand der weiterführenden Planung und der Baudurchführung und müssen in diesen Verfahren beachtet werden.

Die entsprechenden unteren Behörden wurden in dem Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

TÖB Nr. 14

Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern

Schreiben vom 18.05.2015

Posteingang am 19.05.2015

lfd. Seite 10K

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG

[Amt für Stadtplanung] 884	
eingeg. am:	19. MAI 2015
weiterge- leitet an:	61.20

 Handwerkskammer
Ostmecklenburg-Vorpommern

*Seit: 18.05.15 1) 61.21
Schö 21.05.15 → 7.M.*

Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
Hauptverwaltungssitz Rostock · 10002 Rostock · Postfach 10 12 04
Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung u. Wirtschaft
Frau P. Müller
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

18.05.2015
WF-Scha
-165

Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock, 12. Änderung, Erweiterung von Bau- flächen Biestow


Sehr geehrte Frau Müller,

vielen Dank für die zugesandten Unterlagen.

Wir haben die Planung zur Kenntnis genommen und stimmen dieser zu.

Mit freundlichen Grüßen

Hauptverwaltungssitz Rostock
Abt. Wirtschaftsförderung


Dipl.-Ing. J. Schallwig
technischer Berater

Durchschrift: Kreishandwerkerschaft Rostock - Bad Doberan

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.



HANSESTADT ROSTOCK - 12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

TÖB Nr. 15

IHK zu Rostock

Schreiben vom 13.05.2015

Posteingang am 15.05.2015

lfd. Seite 11K

STELLUNGNAHME

BEHANDLUNG



Industrie- und Handelskammer
zu Rostock

GESCHÄFTSBEREICH
INNOVATION, UMWELT, VERKEHR,
MARITIME WIRTSCHAFT

FAXNACHRICHT

Diese Nachricht besteht aus 1 Seite
einschließlich dieser Seite.

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Faxnummer: 0381 381-6901

854
15. MAI 2015
Wie + HC
61.30
70
Scho
18.05.15
P.M.

Ihre Zeichen/Nachricht vom
01.31/pm/01.30.10 / v. 17.04.2015
Ihr Ansprechpartner
Claudia Temps
E-Mail
temps@rostock.ihk.de

Tel.
0381 338-140
Fax
0381 338-109

13. Mai 2015

Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock 12. Änderung, Erweiterung von Bauflächen in Biestow

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen zur zwölften Änderung des FNP der Hansestadt Rostock mit der Ausweisung eines SO Hotel und Gastronomie in Biestow zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 (2) BauGB.

Die IHK zu Rostock begrüßt, dass mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 09.SO.156.1 die Erweiterung des Landhotels Rittmeister ermöglicht wird. Diese ist zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens dringend erforderlich, insbesondere im Hinblick auf die steigenden Ansprüche an Wellnessangebote bei Übernachtungsgästen. Entsprechend befürworten wir auch die notwendige parallele Änderung des FNP mit der Ausweisung eines SO Hotel und Gastronomie am Standort des Landhotels. Bedenken und Anregungen zur Planung haben wir nicht vorzubringen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

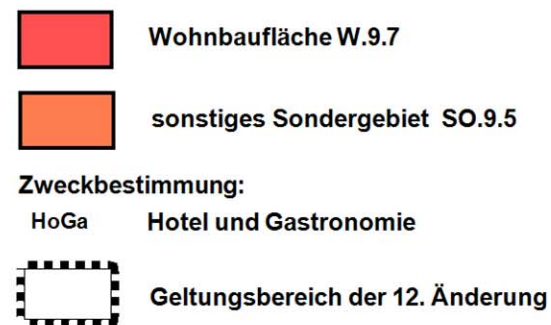
Mit freundlichen Grüßen

Fachbereich Industrie, Innovation und Regionalentwicklung
im Auftrag

Claudia Temps
Claudia Temps

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

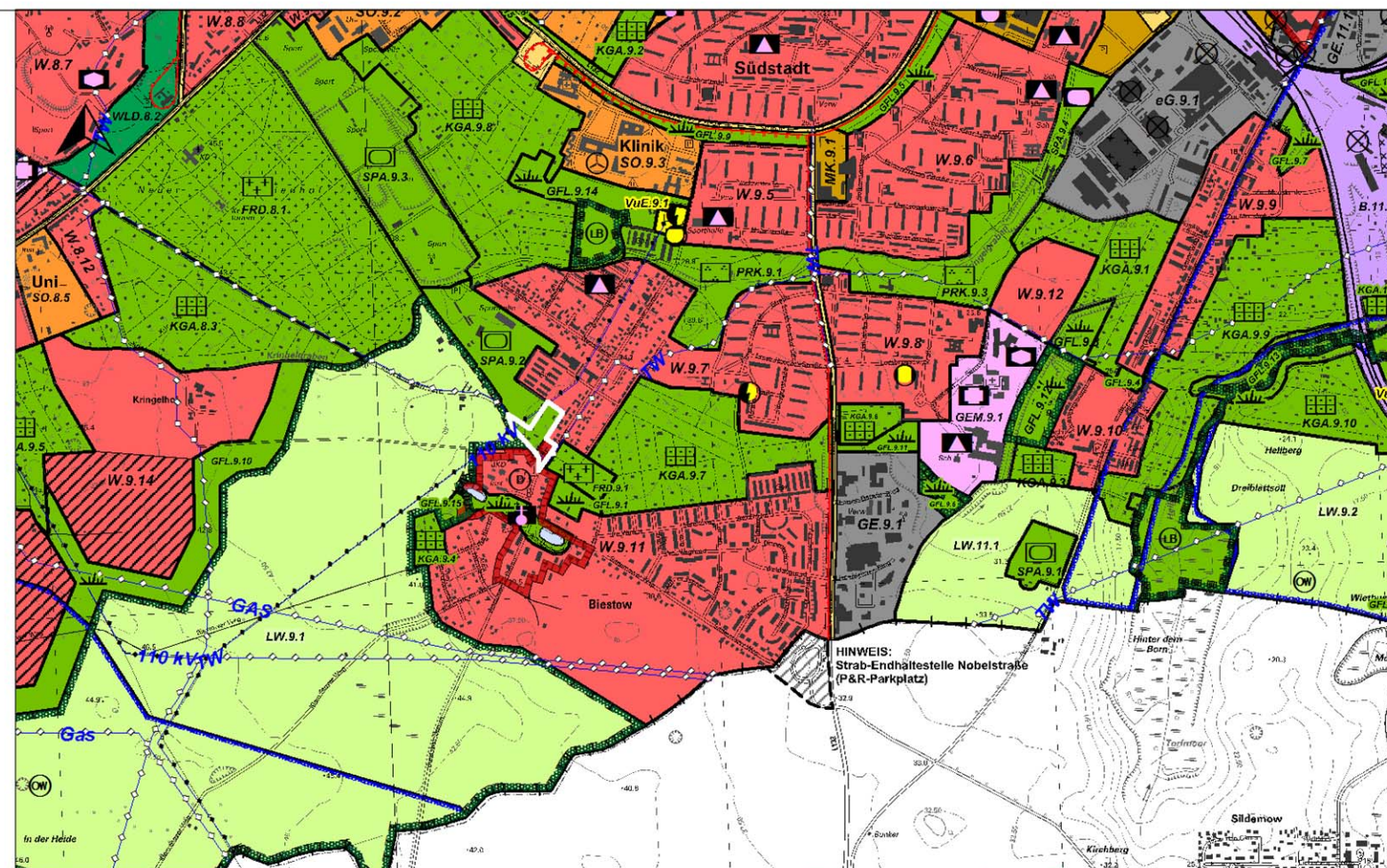
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Art.3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und der Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58).



© LVermA M-V
Nr. D/01/2001

Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der topographischen Karte DTK 10 mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes M-V

Maßstab 1:20.000



Informelle Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009

Maßstab 1:20.000

Im Bereich Biestow soll ein dort bereits ansässiger Beherbergungsbetrieb erweitert werden. Nur ein geringer Teil der dafür benötigten und auch der bereits baulich genutzten Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen. Derzeit erfolgt dort eine Ausweisung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz". Auch auf den dem Vorhaben benachbarten Flächen sind jetzt bereits baulich genutzte Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" ausgewiesen. Dies soll korrigiert werden. Die gesamte Änderungsfläche umfasst insgesamt ca. 1,25 ha.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 09.SO.156.1 "Erweiterung Landhotel Rittmeister". Ein Umweltbericht wurde erstellt.

Da es sich hier um ein Parallelverfahren handelt, wurden Detaillierungsgrad und Umfang der Untersuchungen zur Umweltprüfung aufeinander abgestimmt. Entsprechend den Vorschriften des § 2 Abs. 4 BauGB werden die bodenrelevanten Ergebnisse der Umweltprüfung des Bebauungsplans auch für den Flächennutzungsplan genutzt. Die relevanten Inhalte werden als Teil der Begründung dargelegt.

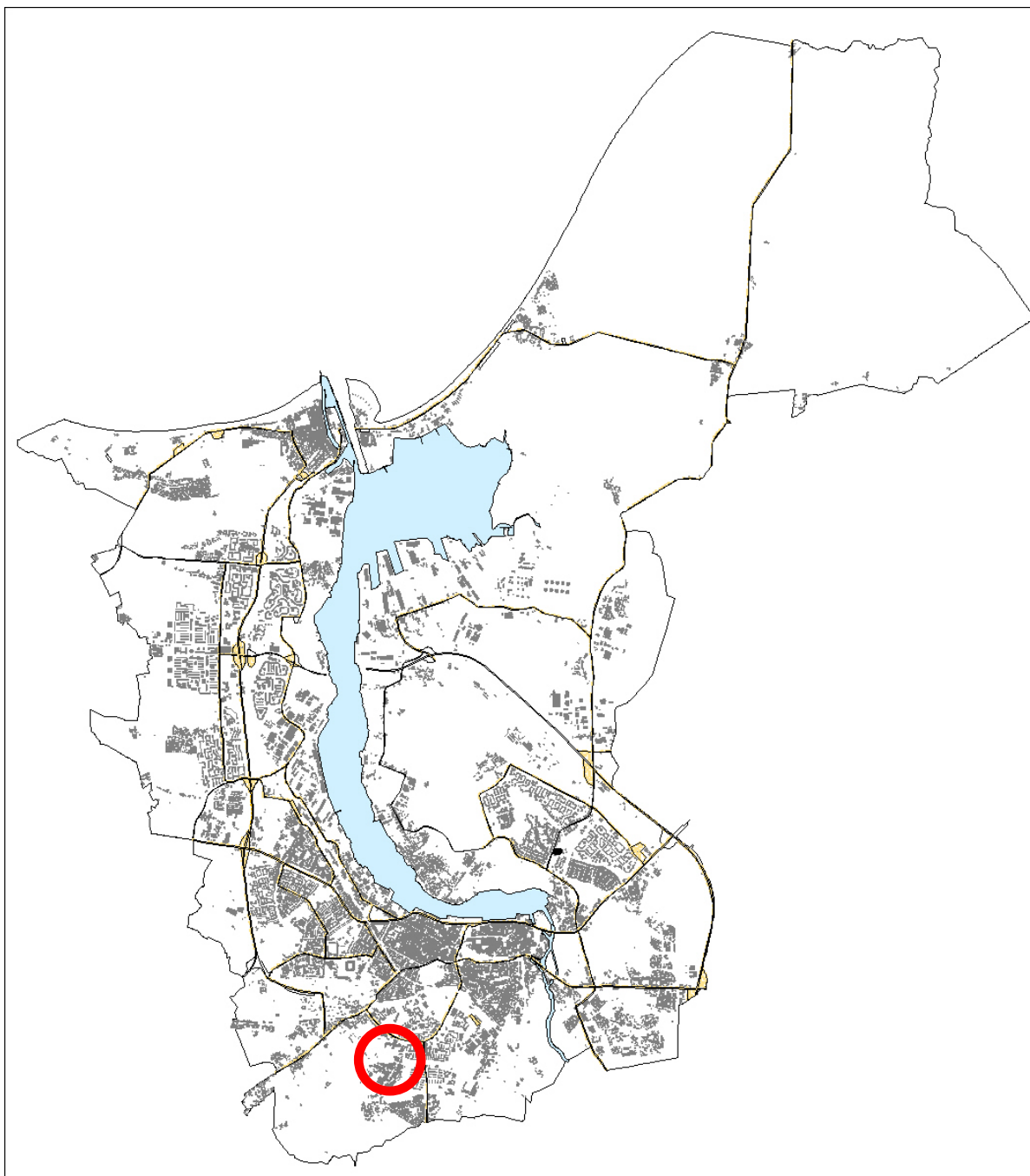
ÜBERSICHTSPLAN

This overview map shows the Lake Constance region. The lake is depicted in light blue. The surrounding land is divided into numerous small, irregular polygons representing municipalities or administrative districts. These areas are shaded in various patterns of grey and black to distinguish them. A red circle is located in the southern part of the map, indicating the specific location of the study site within the region.

HANSESTADT ROSTOCK
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
12. ÄNDERUNG
Erweiterung von Bauflächen in Biestow

Rostock, 04.11.2015

Methling
Oberbürgermeister



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
12. ÄNDERUNG
- ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW -
BEGRÜNDUNG**

Rostock, 04.11.2015

Der Oberbürgermeister

INHALT

1.	Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens	Seite 3
2.	Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt der Änderung	Seite 4
3.	Vorgaben und formale Auswirkungen der Änderung	Seite 6
3.1.	Zu beachtende Grundlagen und Planungen	Seite 6
3.2.	Formale Auswirkungen im Plan	Seite 8
3.3.	Formale Auswirkungen in der Begründung	Seite 9
4.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	Seite 9
4.1.	Umweltbericht	Seite 9
4.1.1	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	Seite 11
4.1.2	Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren möglicher Ausgleich	Seite 17
4.1.3	Monitoring	Seite 17
4.1.4	Variantenprüfung	Seite 18
4.1.5	Hinweise, Grundlagen und Methodik	Seite 18
4.1.6	Zusammenfassung des Umweltberichts	Seite 23
5.	Ablauf des Änderungsverfahrens	Seite 25

1. ANLASS UND ZIEL DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Im Bereich Biestow soll ein dort bereits ansässiger, familiengeführter Pensionsbetrieb erweitert werden.

Auf dem ehemaligen Schulgrundstück am Rand des historischen Dorfkerns befinden sich derzeit ein Restaurant mit Veranstaltungsraum, ein Biergarten und ein Hotel.

Für eine dauerhaft rentable Betreibung ist eine Vergrößerung des Hotels beabsichtigt und aus städtebaulicher Sicht auch sinnvoll. Ein zentraler Punkt ist hierbei neben der Erhöhung der Bettenzahl die Schaffung von Wellness-Einrichtungen. Es ist vorgesehen, die Gesamtanlage umzustrukturieren und baulich zu erweitern. Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplans sollen hierfür klare planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, um im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB eindeutig Rechnung tragen zu können.

Eine Verlagerung des Vorhabens an einen anderen Standort kommt aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht. Aus Sicht des Eigentümers besteht ein berechtigtes Interesse sich an diesem Standort zu erweitern, da das Unternehmen bereits seit mehr als 18 Jahren betrieben wird, sich an diesem Standort etabliert hat und erhebliche Investitionen getätigt wurden.

Aber auch aus stadtplanerischer Sicht ist die Erweiterung des vorhandenen Unternehmens zur Stärkung des Ortsteils Biestow an dem Standort zwischen der Südstadt und dem historischen Dorfkern Biestow besonders zu befürworten.

Neben der Schaffung von Arbeitsplätzen wird auch eine Stärkung der Attraktivität für den städtebaulich bedeutenden Ortsteil Biestow gesehen.

Insbesondere kann das in den „Leitlinien zur Stadtentwicklung der Hansestadt Rostock“ formulierte Ziel, dass insbesondere die Tourismuswirtschaft zu stärken ist und neue Angebote im Gesundheits- und Wellnessbereich zu schaffen sind, erfüllt werden und die Stadt wird für einen nachhaltigen und ganzjährigen Städte-, Tagungs-, Gesundheits- und Eventtourismus noch attraktiver gemacht.

Gerade durch die Schaffung eines attraktiven ergänzenden Angebotes in geeigneten Stadtgebieten kann eine Entlastung für die schon jetzt intensiv genutzten Bereichen direkt an der Ostsee geschaffen werden und damit die Stadt für einen nachhaltigen und ganzjährigen Tourismus noch attraktiver gemacht werden. Biestow mit seiner Lage im Stadtgebiet und seiner naturräumlichen Ausstattung wird dafür als besonders geeignet angesehen.

Auch für die Wahrung des geschichtlich geprägten Ortes ist der Standort von großer Bedeutung. Mit dem alten Schulhaus als Restaurant wird ein ortsbildprägendes Gebäude erhalten. Am Rande des Denkmalschutzbereiches bietet eine Erweiterung als Gesamtvorhaben die besondere Chance, die vorhandene Gesamtstruktur zu beachten und verträglich zu bewahren. Dabei muss ebenso die vertretbare Einordnung in die umgebenen Nutzungen beachtet und gewährleistet werden.

Für die verbindliche planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wird daher der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ aufgestellt. Die im bisherigen Flächennutzungsplan für diesen Bereich getroffenen Darstellungen entsprechen zumindest nicht mit der gewünschten Eindeutigkeit den vorgesehenen Festsetzungen. Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, soll daher der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

Die Änderung der Bauleitpläne erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND INHALT DER ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 12. Änderung befindet sich im südlichen Stadtgebiet im Ortsteil Biestow, am Nordrand des historischen Dorfkerns, unmittelbar am Biestower Damm.

Im Geltungsbereich werden im Flächennutzungsplan in seiner Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009 die Grünfläche SPA.9.2 und die Wohnbaufläche W.9.7 dargestellt.

Auf Teilen der Grünfläche SPA 9.2 mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ befindet sich ein Reiterhof. Die unmittelbar an die Bebauung angrenzenden Flächen wurden in der Vergangenheit durch den ZOO/Fohlenhof für Nebenanlagen (Eingang, Behausung für Kleintiere, Parkplätze) genutzt. Heute befinden sich dort bereits Fundamente für das geplante Vorhaben.

Die bereits baulich genutzte Fläche des bestehenden Landhotels (ca. 0,25 ha) liegt in der dargestellten Wohnbaufläche W.9.7 am Biestower Damm.

Benachbarte Flächen, die jetzt bereits baulich durch eine Wohnnutzung geprägt sind, werden aber nur zum Teil von der Wohnbaufläche W.9.7 erfasst. Sie sind noch als Teil der Grünfläche SPA.9.2 dargestellt. Dies soll entsprechend angepasst werden. Die Erweiterung der Wohnbaufläche W.9.7 um ca. 0,5 ha ist also eine Anpassung an die tatsächlichen Nutzungsgrenzen.

Für die Erweiterung des Landhotels müssen zusätzlich ca. 0,5 ha der derzeit als Grünfläche SPA.9.2 ausgewiesenen Fläche als Baufläche dargestellt werden. Die Flächenausweisung orientiert sich an den nördlich und südlich angrenzenden Nutzungen. Nur eine geringe Fläche von ca. 0,25 ha geht über die unmittelbar angrenzenden Nutzungen hinaus. Bei Einbeziehung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen des nördlichen Garagenstandortes und des Dorfkerns findet keine Überschreitung statt.

Die Gesamtfläche der Änderung beträgt ca. 1,25 ha. (Abb. 1)

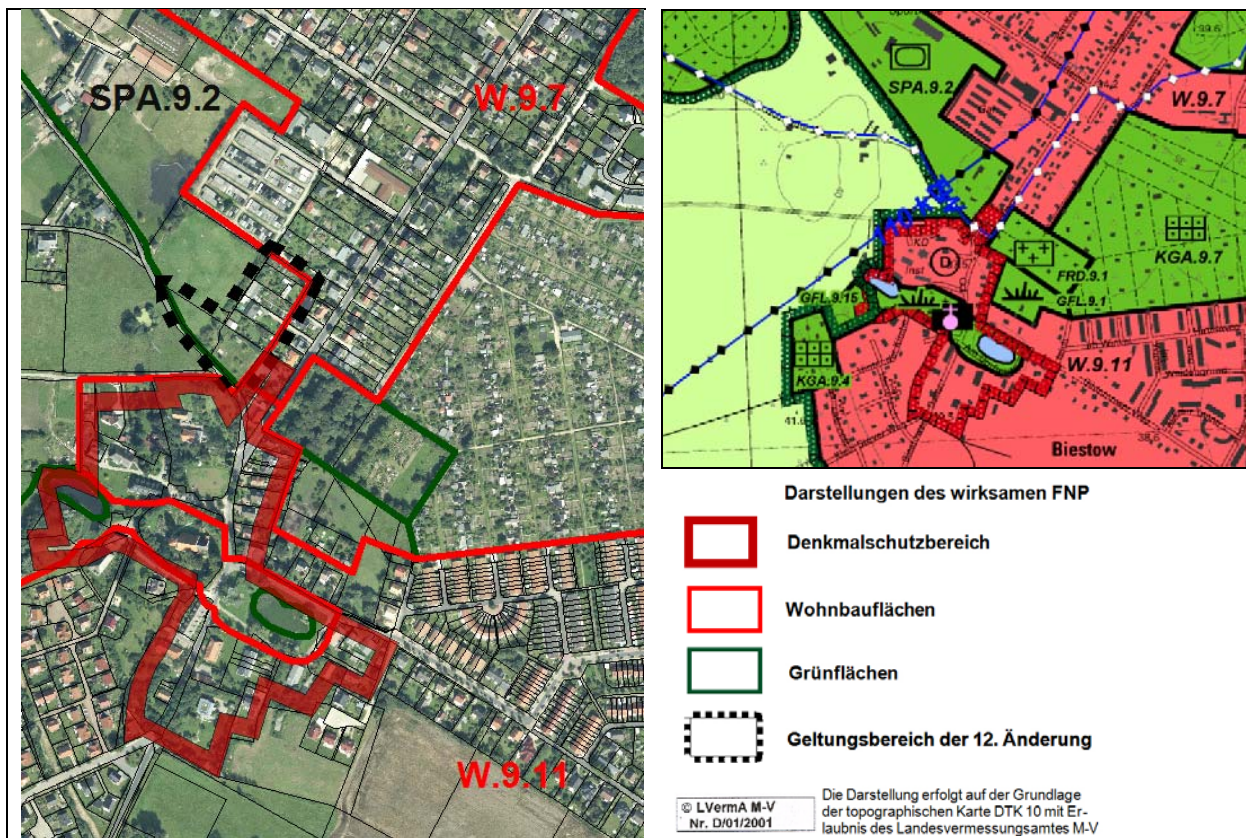


Abbildung 1

Bei der ursprünglichen Darstellung des Flächennutzungsplans im Rahmen der gesamtstädtischen Betrachtung wurde schematisch eine Zäsur zwischen der aus der Südstadt heranrückenden Wohnbebauung und dem historischen Dorfkern Biestow vorgenommen.

Bei jetziger Betrachtung des Raumes ist erkennbar, dass die Fläche der ehemaligen Schule durchaus noch dem Dorfkern von Biestow zugeordnet werden kann. Das wird auch durch den Denkmalschutzbereich unterstrichen. Der vordere Teil des Plangebietes (Restaurant, bestehendes Pensionsgebäude) ist Bestandteil des Denkmalbereiches „Biestow“. Die Erweiterungsfläche ist davon nicht mehr erfasst.

Ein Großteil des ehemaligen Dorfkerns (W.9.11) befindet sich in einem durch Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (B-Plan Nr. 09.W.57 „Dorflage Biestow“).

Das Grundstück des Landhotels ist aber nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (Abb. 2)

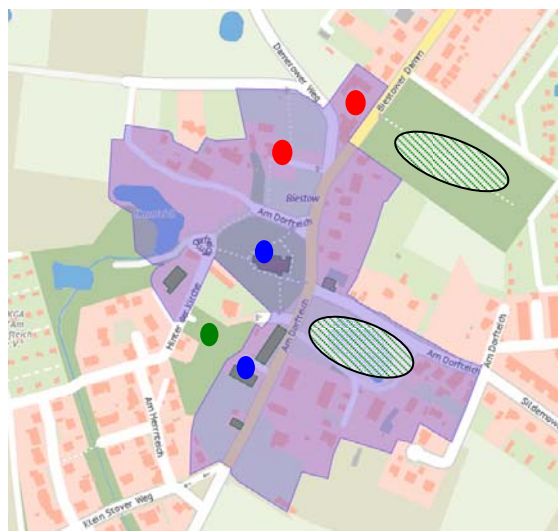


Abbildung 2



Stadtplan 1911

Stadtplan 2014 mit Denkmalsbereich

- Gastronomie/ Beherbergung
- Kirche und Pfarrgemeinde
- Spielplatz
- ▨ öffentliches Grün

Die nördlich der ehemaligen Schule angrenzende Bebauung des Biestower Damms ist geprägt durch straßenbegleitende Einzel- und Doppelhäuser auf ca. 20 m breiten und ca. 90 m tiefen Grundstücken sowie einer teilweise vorhandenen Bebauung in der 2. Reihe. Es überwiegt die Wohnnutzung. In die vorhandene Bebauung sind einige gewerbliche Nutzungen eingestreut. Der Raum wird weiter durch den Biestower Damm als Erschließungsstraße für den alten Dorfkern, den Friedhof und den Garagenkomplex geprägt. (Abb.3)



Abbildung 3

Gewerbliche Nutzungen Biestower Damm 2014

- 1+4 EGS Entwicklungsgesellschaft mbH
Landgesellschaft M-V mbH
Biestower Damm 10A
- 2 Fenster/Türen BOBSIN
Biestower Damm 23
- 3 Hotels Landhotel Rittmeister
Biestower Damm 1
- 5 Schnepel, Volker Siebdruck
Biestower Damm 22
- 6 Taxibetrieb Kersten Völker
Biestower Damm 6
- 7 ehemaliges Telekomgelände

Im Flächennutzungsplan ist der an die bestehende Wohnbebauung angrenzende Außenbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Diese Flächen werden zum Teil derzeit nicht genutzt, ermöglichen aber durchaus Nutzungen, die mit erhöhten Immissionen für die bestehende Wohnbebauung einhergehen.

Die Ortslage befindet sich in der Spannungszone zwischen Großstadt und Landschaft. Die Wohnsituation ist also historisch, gegenwärtig und auch durch bereits mögliche Planungen nicht als störungsarm zu werten. Dies gilt auch im Hinblick auf den bereits existierenden Beherbergungsbetrieb.

Da dessen Erweiterung für die Entwicklung des Ortsteils als sehr positiv eingestuft wird, wird in dieser Lage am Rand des Dorfkerns, am Übergang zur „städtischen“ Siedlungsreihe am Biestower Damm ein sonstiges Sondergebiet „Hotel und Gastronomie“ (SO) dargestellt. Das SO wird entsprechend dem Bestand eines ansässigen Hotelbetriebes mit Gaststätte und einer moderaten Erweiterungsfläche abgegrenzt. Das sonstige Sondergebiet SO 9.5 umfasst eine Fläche von insgesamt 0,75 ha; 0,25 ha Bestand und 0,5 ha für eine mögliche Erweiterung.

Die Erweiterung der Baufläche und Änderung in ein sonstiges Sondergebiet „Hotel und Gastronomie“ konkretisiert die stadtgestalterischen, denkmalpflegerischen und wirtschaftlichen Ziele des städtebaulichen Konzeptes für den Ortsteil Biestow und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Schutzbedürftigkeit und die nachbarlichen Interessen der angrenzenden Nutzungen können dabei durch eine verträgliche Ausgestaltung der Sondergebietsnutzungen in die Nachbarschaft gewahrt bleiben. Die entsprechende Konfliktbewältigung ist durch das konkrete Vorhaben zu berücksichtigen und hat in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in den Vorhabengenehmigungen zu erfolgen.

3. VORGABEN UND FORMALE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

3.1. ZU BEACHTENDE GRUNDLAGEN UND PLANUNGEN

Ziele der Raumordnung

Maßgebend sind das Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 30.05.2005 sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) der Region Rostock vom 22.08.2011.

Die Hansestadt Rostock ist nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Oberzentrum. Oberzentren versorgen die Bevölkerung ihres Oberbereichs mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs.

Das Plangebiet befindet sich gemäß des RREP in einem Tourismusschwerpunktraum im Übergangsbereich Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

In diesen Räumen soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

Über den Biestower Damm verläuft der internationale Radwanderweg Berlin - Kopenhagen. Unter Punkt 13.9. der Begründung des Flächennutzungsplans wird er als wichtige touristische Infrastruktur mit landesweiter und internationaler Bedeutung aufgeführt und im Beiplan 15 dargestellt.

Die eigentliche Route wird durch die Darstellungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt. Ein touristisches Angebot direkt an diesem Fahrradweg mit Wellnessangeboten wird aber als förderlich für die Attraktivität der Strecke eingeschätzt.

Ziele der Raumordnung stehen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

Landschaftsplan

Als Maßnahme der Zielkonzeption des Landschaftsplanes der Hansestadt Rostock, 1. Aktuali-

sierung 2013, ist die Sicherung des Damerower Weges als wichtige Wegeverbindung für die Erholung vorgesehen. Dieses Ziel wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Die Ausweisungen der 12. Änderung widersprechen den Darstellungen des Landschaftsplans in einem Umfang von 0,5 ha Baufläche des sonstigen Sondergebietes SO.9.5. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans weist hier eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" aus. Für den Teil der bereits baulich genutzten Wohnbaufläche W.9.7 von 0,5 ha ist im Landschaftsplan bereits die Anpassung an die tatsächlichen Nutzungsgrenzen erfolgt. Auf Grund der Geringfügigkeit des Umfangs der Darstellung von 0,5 ha kann diese Abweichung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung für das Konzept vernachlässigt werden. Die Notwendigkeit einer Änderung des Entwicklungskonzeptes des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock, Erste Aktualisierung (Beschluss Nr. 2013/BV/5116 vom 14.05.2014), im Rahmen eines Verfahrens ist damit nicht gegeben.

Denkmalbereich Biestow

Der Denkmalbereich „Biestow“ ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Der vordere Teil des neuen Sondergebietes (Restaurant, bestehendes Hotelgebäude), ist Bestandteil und gleichzeitig nördlicher Abschluss des Denkmalbereiches „Biestow“.

Als ehemaliges Kirchdorf südlich der Hansestadt Rostock, bildet Biestow mit seinem Dorfkern um die Dorfkirche, dem Pfarrgehöft und dem Dorfteich ein bedeutendes Zeugnis für die Geschichte der Menschen und die Entwicklung ihres Gemeinwesens sowie für die Siedlungsgeschichte.

Schutzgegenstand des Denkmalbereichs ist der überlieferte historische Dorfgrundriss um die Dorfkirche mit Kirchhof, das Pfarrgehöft und den Dorfteich sowie die historischen Bauerngehöfte (Hufen). Schutzgegenstand ist weiterhin das historische Erscheinungsbild, welches getragen wird von der überlieferten historischen Substanz, deren konkrete Gestalt jeweils die Zeit ihrer Entstehung und bauhistorischen Veränderung authentisch bezeugt und wird bestimmt durch:

- die baulichen Anlagen und die Gestaltung der nach außen sichtbaren Bauteile,
- die Maßstäblichkeit der Bebauung,
- die räumlichen Bezüge,
- die Frei- und Verkehrsflächen

(Verordnung der Hansestadt Rostock über die Ausweisung des Denkmalbereiches „Biestow“).

Mit der Nutzung des alten Schulhauses als Restaurant wird ein ortsbildprägendes Gebäude bewahrt. Die Erweiterung der Baufläche liegt bereits außerhalb des Denkmalbereichs Biestow. Der Erhalt der Gesamtstruktur sollte aber bei der Erweiterung durch einheitliche Strukturen, eine lockere Bebauung und gute Einbindung in die Grünstrukturen besondere Beachtung finden.

Maßnahmen, die in den Schutzgegenstand nach § 3 (Grundriss und Erscheinungsbild) eingreifen, bedürfen nach § 4 der „Verordnung der Hansestadt Rostock über die Ausweisung des Denkmalbereiches Biestow“ vom 27. April 2011, der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Eingriffsregelung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Durch die Darstellung von Bauflächen unmittelbar im Anschluss an vorhandene Bebauung auf ehemals gärtnerisch genutzten Flächen erfolgt eine Minimierung der Eingriffe, so dass den grundlegenden Zielen des Baugesetzbuches und auch des Naturschutzes Rechnung getragen wird.

Die genaue Ermittlung der Eingriffe sowie der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Grünordnungsplan der verbindlichen Planung. Aufgrund der Erweiterung der Bauflächen und der beabsichtigten Nutzung ist abschätzbar, dass der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. auf Flächen außerhalb im Stadtgebiet erfol-

gen kann. Im Rahmen des Flächennutzungsplans sind keine neuen Flächendarstellungen dafür erforderlich.

Umweltqualitätszielkonzept (UQZK)

Als Bewertungsgrundlage für die Schutzgüter wird das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der HRO aus dem Jahr 2005 herangezogen. Die Auswirkungen werden im Umweltbericht betrachtet.

Erschließungsaufwendungen

Das Plangebiet ist **ver- und entsorgungsseitig** erschlossen. Bei der Größe der Erweiterung ist kein Bedarf an zusätzlichen Erschließungsanlagen absehbar.

Im Hinblick auf den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wurde im Baugrundgutachten der Nachweis erbracht, dass der Boden im Plangebiet versickerungsfähig ist. Aus dem Integrierten Regenentwässerungskonzept ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Gefährdungssituation im Falle von Starkregenereignissen. Das Auftreten von wild abfließendem Niederschlagswasser ist jedoch nicht vollkommen auszuschließen. Dies ist bei der künftigen Bebauung der Grundstücke und beim Bau der Erschließungsstraßen zu berücksichtigen.

Der Änderungsbereich ist über den Biestower Damm und den Damerower Weg **verkehrlich** erschlossen. Der Biestower Damm ist eine innerörtliche Sammelstraße, die die gesamte Ortslage Biestow erschließt. Der Damerower Weg ist ein Fuß- und Radweg, der für den Anliegerverkehr freigegeben ist.

Der Biestower Damm stellt eine innerstädtische Sammelstraße da, die im Wesentlichen als Zone 30 ausgewiesen und mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen versehen wurde. Entsprechende Straßen sind im Grundsatz für die Aufnahme von Verkehrsmengen zwischen 4.000 bis 8.000 Fahrzeugen je Tag geeignet. Die Verkehrsbelastung des Biestower Damms lag 2014 bei durchschnittlich 3.060 Kfz/d. Der Schwerverkehrsanteil (3,5 t) beträgt 1,8 %.

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche (0,5 ha Erweiterungsfläche) und der umgebenen Nutzungen (und wie das gegenwärtig in Planung befindliche Vorhaben zeigt) kann von einer angemessenen Bewertbarkeit der Entwicklung ausgegangen werden.

Als Hilfe für die Bewertung der Bewegungshäufigkeit wird die Bayerischer Parkplatzlärmstudie für kleine Hotels (Hotels < 100 Betten) herangezogen.

Bei angenommenen 100 Betten im Plangebiet und Vollauslastung ergibt sich eine mittlere Bewegungshäufigkeit von 7 Fahrten/Stunde über einen Zeitraum von 18 Stunden (6.00 - 24.00 Uhr) für Hotel- und Pensionsgäste. Daraus ergeben sich 126 Fahrten täglich.

Für die bestehende Gaststätte mit 120 Plätzen, deren Kapazität sich nicht erhöht, werden entsprechend einschlägiger Analysen 150 Fahrten mit dem PKW täglich angenommen.

Für die Bewegungshäufigkeit z.B. von Wellness- und Tagungsgästen sind die konkreten Nutzungsarten und das Betreiberkonzept maßgebend. Bei der Größe des derzeit geplanten Vorhabens wird eine mittlere Bewegungshäufigkeit von 5 Fahrten/Stunde über einen Zeitraum von 16 Stunden (6.00 - 22.00 Uhr) angenommen. Das entspricht 80 Fahrten täglich.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Lieferverkehr nicht zwangsläufig, insbesondere nicht in größerem und unzumutbarem Umfang erhöhen wird.

Die ermittelte Gesamtverkehrsbelastung durch das mögliche Sondergebietsvorhaben für das Plangebiet beträgt danach 356 PkW/Tag.

Werden die Verkehrsbewegungen der vorhandenen 30 Betten und der bestehenden Gaststätte nicht in Ansatz gebracht, ergibt sich für die angenommene Erweiterung des Vorhabens eine Verkehrszunahme von 170 Fahrten/Tag. Durch das in Planung befindliche Vorhaben wird diese Verkehrszunahme nicht erreicht. Das entspricht einer Erhöhung der Verkehrsbelastung um 5,5%.

Bei der zu erwartenden Verkehrsbelastung wird die Ausweisung des Sondergebietes „Hotel und Gastronomie“ als verträglich angesehen und für die Ausweisung auf Flächennutzungsplanebene kein weiterer Regelungsbedarf gesehen.

Ein eventuell erforderlicher Ausbau der Verkehrswege berührt nicht die Maßstabsebene des Flächennutzungsplans.

3.2. FORMALE AUSWIRKUNGEN IM PLAN

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden folgende Flächenänderungen vorgenommen:

	+	-		Bilanz
Grünfläche SPA.9.2 Zweckbestimmung: Sportplatz	-	zu W ca. 0,5 ha	zu SO ca. 0,5 ha	- 1,00 ha
Wohnbaufläche W.9.7	+ 0,5 ha	- 0,25 zu SO		+ 0,25 ha
Sondergebiet „Hotel und Gastronomie“ SO _{HOGA} 9.	+ 0,75 ha	-		+ 0,75 ha

Die Darstellungen sind im Plan ablesbar.

3.3. FORMALE AUSWIRKUNGEN IN DER BEGRÜNDUNG

In der Begründung des derzeitigen Flächennutzungsplans sind die zu ändernden Grün- und Wohnungsbauflächen nicht separat benannt. Lediglich die Flächengrößen in der Flächenbilanz müssen geändert werden.

Die Sondergebietsfläche „Hotel und Gastronomie“ wird unter Punkt 11.3.4 „Sondergebiete Beherbergung“ in die Tabelle 36 übernommen. Die Summe erhöht sich auf 17,45 ha.

Der Text wird ergänzt: „ Das Sondergebiet Landhotel ergänzt in integrierter Ortslage die Angebote im Gesundheits- und Wellnessbereich in Biestow.“

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1. UMWELTBERICHT

Grundsätze des Umweltberichtes

Die Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt. Die Ergebnisse werden entsprechend dem Planungsstand im Umweltbericht dargestellt. Gemäß BauGB ist im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Nutzung ergebende Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Aufgrund der geringen Detailschärfe der Flächennutzungsplanung können auch die Umweltauswirkungen der Planung nur in groben Zügen qualitativ dargestellt werden. Gegebenenfalls erforderliche vertiefende Untersuchungen sind Gegenstand nachgelagerter Verfahren.

Da es sich hier um ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB handelt, sollen entsprechend den Vorschriften in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 09.SO.156.1 gleichzeitig für den Flächennutzungsplan genutzt werden.

Grundsätzlich sind aufgrund des höheren Detaillierungsgrades der Ermittlung von Umweltauswirkungen im Bebauungsplanverfahren auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine zusätzlichen oder anderen Umweltwirkungen darstellbar.

Für die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Ortslage Biestow, ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Hier werden im Sinne einer Abschichtung die Auswirkungen des in seinen Grundzügen bereits bekannten Projektes beschrieben und bewertet. Die Beschreibung der Umweltauswirkungen bezieht sich auf den Bestand und die Erweiterung des Landhotels.

Nachfolgend werden Inhalte des Umweltberichts des Bebauungsplans wiedergegeben, obwohl bereits Informationen enthalten sind, die auf der Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung gar nicht dargelegt werden könnten und die Wirksamkeit des Flächennutzungsplans auch nicht berühren. So ist aber die Verständlichkeit gewahrt und die Umsetzbarkeit des Planungsziels der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird noch besser untersetzt.

Beschreibung des Vorhabens:

Das bestehende Landhotel Rittmeister am Südende des Biestower Damms soll umgebaut und um einen Wellness-Bereich erweitert werden. Zudem soll die bestehende Übernachtungskapazität von 30 Betten der Pension um weitere 40 Betten durch Umbau und Neubau eines Hotels erhöht werden. In diesem Zusammenhang ist es vorgesehen, die Gesamtanlage - die sich im Übergangsbereich zum denkmalgeschützten Dorfkern Biestow befindet - umzustrukturieren und baulich zu erweitern. Wesentliche Bestandteile innerhalb des Sondergebietes sind:

Bestand/Umbau Bettenhaus,
Neubau eines Hotels,
Neubau Wellnessbereich,
Schaffung von drei Stellplatzanlagen (insgesamt 64 Stellplätze),
Strukturierung Grün- und Freiflächen,
Herstellung einer Wasserfläche.

Beschreibung der Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der derzeitige Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 soll für einen Bereich der Wohnbaufläche W.9.7 sowie eines Teils der nördlich angrenzenden Grünfläche SPA.9.2 in ein Sondergebiet „Hotel und Gastronomie“ geändert werden, um die Erweiterung eines in der Ortslage ansässigen Landhotels zu ermöglichen.

Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha

Davon sind 0,75 ha Vorhabensfläche, die im Flächennutzungsplan als Sondergebiet ausgewiesen wird und 0,25 ha sind bestehende Verkehrsfläche, die nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung sind.

Die Grundfläche der Haupt- und Nebengebäude sowie die übrigen Flächenbefestigungen für Wege, Terrassen und Aufenthaltsbereiche nehmen ca. 0,5 ha in Anspruch.

Hinweis: Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst noch eine Fläche von 0,5 ha, die künftig als Erweiterung der Wohnbaufläche 9.7. dargestellt wird. Da diese Fläche nur eine Berichtigung des Bestandes ist, ist sie für die Betrachtungen im Umweltbericht nicht relevant.

Unter „Geltungsbereich“ wird daher im Folgenden der Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. die ausgewiesene Sonderbaufläche verstanden.

Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Luftreinhalteplanung, Lärmaktionsplanung, Kompensationsflächenkataster sowie Planungen nach FFH- und Wasserrahmenrichtlinie sind im F-Plan-Änderungsgebiet nicht berührt.

Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg Rostock (22.08.2011):

- Übergangsbereich zwischen Vorbehaltsgebiet Tourismus und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Landschaftsplanes der Hansestadt Rostock, Erste Aktualisierung 2013:

- Sicherung des Damerower Weges als wichtige Wegeverbindung für die Erholung

Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang

Für die Beschreibung und Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs.6 Nr.7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Untersuchungsbereich herangezogen. Zugleich werden auch Auswirkungen erfasst, die auf Grund der Nutzungsänderung über die Plangebietsgrenzen hinausgehen.

Mensch/menschliche Gesundheit

Ermittlung der Immissionsvorbelastung durch Lärm im Plangebiet

Darstellung der Lärmauswirkung durch die Planung infolge zusätzlicher Stellplätze, Gästeverhalten etc. unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Lärmvorsorge und Lärmschutz

Boden

Flächenbilanzierung im Hinblick auf natürliche Flächenfunktionen und Grad der Versiegelung

Wasser

Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser

Luft / Gebiete zur Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Darstellung der bestehenden Situation und Einfluss der Planung

Klimaschutz/Klimawandel

Darstellung der bestehenden Situation und Einfluss der Planung

Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Beurteilung der Auswirkungen auf Arten, Biotope, Biotopverbund, Biologische Vielfalt

Spezieller Artenschutz

Einfluss der Planung auf den Biotopverbund

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-, Vogelschutzgebiete)

keine Betroffenheit

Berücksichtigung von Maßnahmen des Landschafts- und anderer Fachpläne

Berücksichtigung planungsrelevanter Darstellungen, wie Erhalt des Großbaumbestandes und wichtiger Wegeverbindungen für die Erholung

Landschaft (Landschafts- und Ortsbild)

Einfluss auf die landschaftstypische Erscheinung sowie das Ortsbild

Kultur- und Sachgüter

Einfluss auf den denkmalgeschützten Bereich „Dorfkern Biestow“

Vorkommen von Bodendenkmalen

Nutzung Erneuerbarer Energien / Effiziente Verwendung von Energie / Klimaschutz

Energieversorgung unter Berücksichtigung erneuerbarer Energien

Vermeidung von Emissionen / Umgang mit Abfällen und Abwasser

Einhaltung geltender Vorschriften

4.1.1 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen**Schutzgut Mensch/ menschliche Gesundheit****Beschreibung der Situation**

Angrenzend an das Änderungsgebiet des Flächennutzungsplans befindet sich nördlich eine Wohnbaufläche mit dem Charakter eines faktischen allgemeinen Wohngebietes. Prägender

Bebauungstyp sind hier zumeist eingeschossige bzw. teilweise aufgestockte Einzel- und Doppelhäuser.

Im Umfeld des Dorfkerns sind die historischen Bauerngehöfte prägend. Ein Großteil des ehemaligen Dorfkerns befindet sich in einem durch Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet.

Der für die Umgebung des Änderungsgebietes relevante Orientierungswert nach DIN 18005 beträgt 55 dB(A) am Tag und 40/45 dB(A) in der Nacht (der höhere Nachtwert ist für Geräusche aus dem Straßenverkehr anzuwenden).

Die nachfolgenden Beschreibungen sind der von der Hansestadt Rostock inhaltlich nachvollzogenen Schalltechnischen Untersuchung, Kohlen & Wendtlandt, 12.01.2015 entnommen und auf die Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung angepasst:

Die nächstgelegenen untersuchten relevanten Immissionsorte sind:

das Wohngebäude Biestower Damm 2 an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs, in südwestlicher Richtung die Grenze des B-Plangebietes 09.W.57 „Dorflage Biestow“, sowie das in südöstlicher Richtung nächstgelegene Wohngrundstück Biestower Damm 55a.

Vorbelastung

Durch die bestehende Nutzung des Landhotels Rittmeister werden die Immissionsrichtwerte an allen o.g. maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Das Bebauungsplangebiet wird über den Biestower Damm und den Damerower Weg verkehrlich erschlossen. Die Verkehrsbelastung des Biestower Damms liegt im Bereich der Kirche nach Zählung des Tief- und Hafenbauamtes Rostock in 2014 bei durchschnittlich 3.060 Kfz/d. Der Schwerverkehrsanteil (3,5 t) beträgt 1,8 %.

Der Damerower Weg ist ein Fuß- und Radweg, der für die Nutzung durch die Anlieger freigegeben ist. Er ist nicht immissionsrelevant.

Durch den allgemeinen öffentlichen Straßenverkehr auf dem Biestower Damm sind am Wohngebäude Biestower Damm 2 Überschreitungen des Orientierungswertes von 2 dB(A) am Tag und 4 dB(A) in der Nacht berechnet worden. Auch an der Pension selbst kommt es zu Überschreitungen. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sind aber eingehalten.

Für das Schutzgut Mensch liegt am Wohngebäude Biestower Damm 2 und auch an der Pension eine erhöhte Lärmvorbelastung gegenüber Verkehrslärm vom Biestower Damm vor, Stufe 2. An allen anderen Immissionsorten besteht eine geringe Lärmvorbelastung, Stufe 1.

Bewertung der Auswirkungen

Das Planvorhaben beinhaltet eine Erweiterung der Pension und den Neubau eines Hotelgebäudes mit Wellnessbereich. Die Bettenkapazität wird sich auf insgesamt 70 Betten erhöhen. Nach Realisierung der Sondernutzung stehen innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt 64 Stellplätze zur Verfügung.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung zu ermitteln, wurden unter Berücksichtigung der Vorbelastung in der Schallimmissionsprognose die folgenden Punkte betrachtet:

- Zusatzbelastung durch Hotelneubau (Gästeverhalten im Freien, geplante Parkplätze, Fahrwege und Lieferverkehr)
- Verkehr auf öffentlichen Verkehrswegen durch anlagebezogenen und öffentlichen Verkehr.

Bei bestimmungsgemäßem Betrieb des Landhotels Rittmeister, einschließlich der geplanten Erweiterungen, kommt es zu geringen Lärmbeeinträchtigungen an den umgebenden maßgeblichen Immissionsorten, Stufe 1.

Die Untersuchungen zeigen aber, dass durch die gewerbliche Nutzung auch nach Erweiterung des Landhotels die Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung der Änderungsfläche eingehalten werden.

Am Wohngebäude Biestower Damm 2 ist durch die Erhöhung der Gesamt-Verkehrslärmimmission ein wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmissionen zu verzeichnen, der hier zu mittleren Lärmbeeinträchtigungen, Stufe 2, führt.

Aufgrund der Vorbelastung erhöhen sich die Gesamt-Verkehrslärmimmissionen um ≤ 1 dB(A) am Tag auf 58 dB(A) und um 2 dB(A) in der Nacht auf 51 dB(A). Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht sind eingehalten. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung oder -verminderung sind daher nicht erforderlich.

Schutzgut Boden

Beschreibung der Situation

Der Vorhabensbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

Aufgrund der landwirtschaftlichen und gärtnerischen Bewirtschaftung sowie der Bebauung, sind die anzutreffenden Böden als anthropogenen beeinflusst einzustufen. Seltene Bodentypen und eine besondere Bodenfruchtbarkeit sind nicht zu verzeichnen. Charakteristischer Bodentyp ist Regosol aus umgelagertem Sand, dem eine geringe Funktionseignung, Stufe 1, im Naturhaushalt zugeordnet wird. Im nordwestlichen Randbereich steht kleinflächig Parabraunerde aus Geschiebesand mit mittlerer Funktionseignung an.

Der Versiegelungsgrad ist im Gebiet insgesamt als gering einzustufen. Im unbebauten Bereich sind Fundament- und Gebäudereste vorhanden. Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Bereich der Änderungsfläche nicht bekannt.

Bewertung der Auswirkungen

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich vor allem aus der Art und Intensität der Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen. Bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches ist zukünftig ca. $\frac{1}{4}$ der Fläche bebaut. Hinzu kommen Versiegelungen durch Nebenanlagen und Stellplätze.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden damit als erhöhte Flächeninanspruchnahme, Stufe 2, eingeschätzt. Damit verbinden sich mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Stufe 2. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4 c BauGB eingeschätzt.

Schutzgut Wasser

Beschreibung der Situation

Oberflächenwasser/Sturmflut

In den Grenzen der Änderungsfläche sind keine Fließgewässer anzutreffen. Nördlich des Plangebietes verläuft in ca. 600 m Entfernung der Kringelgraben, auf den die Planung keinen Einfluss hat. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich. Trinkwasserschutzzonen sind hier nicht vorhanden.

Das Gebiet ist bereits durch Regen- und Schmutzwasserleitungen erschlossen.

Im Hinblick auf den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wurde im Baugrundgutachten der Nachweis erbracht, dass der Boden im Plangebiet versickerungsfähig ist. Aus dem Integrierten Regenentwässerungskonzept ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Gefährdungssituation im Falle von Starkregenereignissen.

Grundwasser

Unter Berücksichtigung des Anteils bindiger Bodenbildungen > 80 % und des Grundwasserflurabstandes zwischen 5-10 m liegt ein hoher Geschütztheitsgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen im Plangebiet vor.

Für das Grundwasser ergibt sich damit eine geringe Empfindlichkeit, Stufe 1.

Anthropogene Belastungen des Grundwassers sind nicht bekannt. Für die Trinkwasserversorgung hat das Grundwasser keine Bedeutung. Es befinden sich keine Notwasserbrunnen innerhalb Änderungsfläche.

Bewertung der Auswirkungen

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser können sich ergeben, wenn durch Versiegelungsmaßnahmen weniger Niederschlag versickern kann und dadurch der Grundwasserspiegel absinkt oder wenn Schadstoffe flächenhaft in das Grundwasser gelangen. Da eine Nutzung des Grundwassers im Plangebiet nicht vorgesehen ist, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot.

Mit der Durchführung des Planvorhabens sind weitere Flächenversiegelungen verbunden. Insgesamt werden die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt und gegenüber einer Eintragsgefährdung als gering, Stufe 1 bewertet.

Die Belange Fließgewässer-, Hochwasser- und Trinkwasserschutz sind durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet ist an die Abwasserleitung angeschlossen.

Die ermittelten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4 c BauGB eingeschätzt.

Schutzgut Klima

Beschreibung der Situation

Dem Plangebiet wird der Klimatotyp Gartenstadtklimatop zugeordnet, der sich durch eine mittlere klimaökologische Funktionseignung, Stufe 2, auszeichnet. Charakteristisch für diesen Klimatotyp ist eine relativ offene Bebauung, durchsetzt mit hohem Grünflächenanteil sowie ein geringer Einfluss der Fläche auf Temperatur, Feuchte und Wind. Vorbelastungen durch Schadstoffe sind gering.

Eine für den Siedlungsraum relevante Frischluftbahn führt nicht über das Plangebiet oder angrenzende Bereiche. Dennoch sind thermische Austauschbeziehungen zwischen den Grünlandflächen westlich angrenzend zum Plangebiet und der Südstadt möglich.

Bewertung der Auswirkungen

Der Einfluss der Planung auf das Lokalklima ist aufgrund der Neuversiegelung erhöht, Stufe 2. Durch die hinzukommende Versiegelung wird kleinräumig eine klimaaktive Fläche für die Frischluftproduktion entzogen. Allerdings weist diese keinen direkten Bezug zu besiedelten Wirkungsräumen auf und ist als gering empfindlich gegenüber Nutzungsänderungen einzuschätzen. Laut Planungshinweiskarte im Rahmen der Klimafunktionskartierung der Hansestadt Rostock ist eine maßvolle ortsübliche Bebauung möglich. Daher kommt es zu mittleren Beeinträchtigungen für das Schutzgut, Stufe 2. Ein gewisser klimaökologischer Ausgleich wird durch das geplante Gewässer erreicht.

Eine offene Baustruktur, verbleibende Vegetationsflächen und lockere Gehölzbestände können beitragen, die Klimafunktion des Gebietes stabilisieren. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4 c BauGB eingeschätzt.

Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Als Mitglied des internationalen Klimabündnisses hat sich die Hansestadt Rostock verpflichtet, Treibhausgasemissionen um 10% gegenüber dem Jahr 2010 zu senken. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock beschloss 2008 die Aufstellung eines Konzeptes zur Energiewende und zeigt jetzt mit einem Masterplan einen Weg auf, wie für Rostock eine Minderung der Emissionen von Treibhausgasen (CO₂) um 95% bis zum Jahr 2050 erfolgen kann.

In der Bauleitplanung sind die vorgenannten Ziele zu berücksichtigen.

Ein eigenständiges Energieversorgungskonzept ist angesichts des geringen Umfangs der baulichen Inanspruchnahme nicht messbar zielführend und daher nicht erforderlich. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich möglich.

Die städtische Randlage der Änderungsfläche in der Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzflächen lässt auch im Zuge anhaltender Hitzeperioden keine schwerwiegenden Überwärmungsprobleme erwarten.

Aus dem Integrierten Regenentwässerungskonzept ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Gefährdungssituation im Falle von Starkregenereignissen. Während der Starkregenereignisse im Jahr 2011 gab es keine Hinweise auf eine erhöhte Gefährdung des Plangebietes durch den Abfluss von Niederschlagswasser. Das Auftreten von wild abfließendem Niederschlagswasser ist jedoch nicht vollkommen auszuschließen. Dies ist bei der künftigen Bebauung der Grundstücke und beim Bau der Erschließungsstraßen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist bei Starkwindereignissen wenig exponiert.

Schutzgut Luft

Beschreibung der Situation

Der Stadtbereich Biestow kann aufgrund seiner Lage und der als gering einzustufenden Emissionssituation als Bereich mit städtischer Hintergrundbelastung angesehen werden. Die Beurteilung der Luftsituation im Plangebiet kann daher über die Auswertung der Messstationen Warnemünde und Stuthof abgeschätzt werden.

Datenquelle	Jahr	Stickstoffdioxid NO ₂ [µg/m ³]	Feinstaub PM 10 [µg/m ³]	Stickoxide NO _x [µg/m ³]
Warnemünde	2013	14	16, 1 Überschreitung des 24h-Mittelwertes	-
Stuthof	2013	11	16, 3 Überschreitungen des 24h-Mittelwertes	14

Das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der Hansestadt Rostock enthält zum Schutz der Luftqualität unter anderem die Vorgabe, keine gravierende Zunahme der Immissionen im ländlich geprägten Umland der Hansestadt Rostock zuzulassen. Als Zielwerte der Luftqualität für 2015 ist eine 50%ige Unterschreitung der aktuellen Grenzwerte der TA Luft festgesetzt. Sie gelten nutzungsunabhängig für das gesamte Stadtgebiet.

Zeithorizont	Zielwerte 2015	Zielwerte 2020	Zeitintervall	Empfindlichstes Schutzgut
Partikel PM 10	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickstoffdioxid	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickoxide*)	15	< 15	Jahresmittel	Vegetation

*) Stickoxide als Summe von Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid ausgedrückt als Stickstoffdioxid

Im Zusammenhang mit den o.g. Werten der Luftbelastung ist zu ersehen, dass für die im UQZK aufgeführten Luftschadstoffe die Zielwerte der Luftqualität für das Jahr 2015 an den Messstationen unterschritten werden. Damit kann indirekt auf eine hohe Luftqualität für das Bebauungsplangebiet geschlossen werden; in Bezug auf die Gefährdung der menschlichen Gesundheit besteht geringe Empfindlichkeit, Stufe 1.

Bewertung der Auswirkungen

Mit der Flächennutzungsplanänderung sind keine nennenswert emittierenden Nutzungen vorgesehen. Auch verkehrsbedingt sind im Zusammenhang mit der geplanten Sonderbaufläche aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens keine Auswirkungen zu erwarten.

Die Flächennutzungsplanänderung bleibt ohne Einfluss auf die Luftqualität; eine eventuelle Auswirkung ist nicht quantifizierbar und lagebedingt irrelevant; keine bzw. geringe Beein-

trächtigungen. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4 c BauGB eingeschätzt.

Schutzgüter Pflanzen /Tiere/ Biologische Vielfalt

Beschreibung der Situation

Biotoptypen

Die Erfassung der Biotoptypen wurde im Sommer 2008 (Hamann, 2010) sowie im Sommer 2014 durchgeführt. Kartiert wurden folgende Biotoptypen: Einzelbaum, Artenarmes Frischgrünland, ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte, Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Arten, sonstige Grünfläche ohne Altbäume, Verdichtetes Einzelhausgebiet, versiegelte Straßen und Wege, Brachfläche der Dorfgebiete. Wertvolle Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Brachebereiche und das Frischgrünland weisen allerdings einen gewissen Strukturreichtum auf, mittlerer Biotopwert, Stufe 2.

Biotopverbundfunktion (Biodiversität)

Die Biotope im Plangebiet gehören nicht zum nächstgelegenen Teillandschaftsraum des Biotop-Verbund-Entwicklungskonzeptes der Hansestadt Rostock, der „Biestower Feldflur“ und übernehmen diesbezüglich auch keine gezielten Funktionen.

Artenvorkommen

Auf Grund der Lage der Änderungsfläche im Stadtrandgebiet Rostocks, ist von einer faunistischen Verknüpfungsfunktion mit dem Umland auszugehen. Für Arten mit großen Besiedlungsarealen bzw. als Rastgebiet ziehender Vogelarten ist die flächenmäßige Ausdehnung zu gering. Die südlich angrenzenden Wiesen- und Ackerflächen haben hier eine wesentlich höhere Bedeutung.

Die Bedeutung des Areals für die Fauna gründet sich in der momentan sukzessiven Ausstattung und somit vor allem in seiner Funktion als Nahrungshabitat und Übergangsbiotop zwischen dem Ortskern und seinem Umland.

Gefährdete Arten konnten auf dem Grundstück während der Bestandsaufnahmen nicht nachgewiesen werden, auch wenn Amphibien im Bereich der vorhandenen Gewässer innerhalb der Ortslage Biestow in den Jahren 1996 und 2006 Anlass für Untersuchungen von Populationen und Wanderbewegungen waren.

Da im eigentlichen Plangebiet keine gefährdeten und besonders geschützte Arten nachgewiesen wurden, die Fläche aber in Beziehung zu höherwertigen Biotopstrukturen der Umgebung steht, liegt für das Areal der Änderungsfläche insgesamt ein geringer bis mittlerer Schutzgrad, Stufe 2 in Bezug auf Arten vor.

Bewertung der Auswirkungen

Biotope

Mit der Neubebauung und der Umnutzung der Flächen im Plangebiet gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Das betrifft allerdings nur kleine Flächen im Grenzbereich zu größeren Grünflächen.

Die verloren gehenden Lebensräume für Pflanzen und Tiere besitzen eine geringe bis mittlere ökologische Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als mittel, Stufe 2 zu bewerten sind.

Artenvorkommen

Die Gefährdung einer lokaler Populationen kann ausgeschlossen werden, da das angrenzende Gebiet zusammen mit dem Zugang zum Vorland der Stadt problemlos in der Lage ist, die kleinflächig eingeschränkten Funktionen zu puffern. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4 c BauGB eingeschätzt.

Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

Beschreibung der Situation

Die Ortslage Biestow grenzt im Norden an die Südstadt von Rostock an und bildet im südlichen Bereich den Übergang zum Freiraum mit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Arealen. Dabei handelt es sich um zusammenhängende Ackerflächen, die teilweise durch Strukturen, wie Sölle, Hecken und Pflanzgruppen unterbrochen wird.

Der von der Planung betroffene Landschaftsbildraum ist eher klein und wird von verschiedener Bebauung und vereinzelt Grünstrukturen begrenzt. Insgesamt ist eine starke anthropogene Ausprägung vorhanden. Die nördliche Erweiterung findet im Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraum statt.

Der Dammerower Weg hat eine Funktion als Wander- und Radweg im Stadtrandbereich von Rostock. Prägend ist hier die Abwechslung von offenen und bebauten Bereichen.

Eine Bewertung der Schutzwürdigkeit im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock wurde mit der Landschaftsbildbewertung des Gutachtlichen Landschaftsplan MM-R in Übereinstimmung gebracht. Danach liegt das Plangebiet in einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit.

Das Plangebiet ist durch differenzierbare und naturnahe Elemente gekennzeichnet und enthält überwiegend störungsarme, anthropogen überprägte Elemente.

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet ein mittlerer visueller Gesamteindruck, Stufe 2.

Bewertung der Auswirkungen

Die bauliche Erweiterung, die mit der Ausweisung als Sondergebiet „Hotel und Beherbergung“ vorbereitet wird, erhöht geringfügig die anthropogene Wirkung eines bereits baulich geprägten Landschaftsraumes. Aufgrund der Stadtrandlage und der optischen Wirkungen der angrenzenden Bebauung ist diese Wirkung insgesamt gering. Beeinträchtigungen der Erholungsfunktionen ergeben sich nicht, so dass mit der Flächennutzungsplanänderung insgesamt geringe Auswirkungen, Stufe 1, auf das Landschaftsbild einhergehen.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4 c BauGB eingeschätzt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung der Situation

Der südliche Bereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Denkmalbereiches „Biestow“ und bildet dessen nördliche Begrenzung. Der Denkmalbereich umfasst den überlieferten historischen Dorfgrundriss um die Dorfkirche mit Kirchhof, das Pfarrgehöft und den Dorfteich sowie die historischen Bauerngehöfte (Hufen). Mit dem Denkmalbereich wird das äußere Erscheinungsbild seiner baulichen Anlagen und Strukturen geschützt, das durch deren historische Substanz geprägt wird (Verordnung der Hansestadt Rostock über die Ausweisung des Denkmalbereiches „Biestow“). Für Teile des Plangebietes liegt deshalb eine mittlere bis hohe denkmalpflegerische Relevanz, Stufe 2-3, vor.

Bewertung der Auswirkungen

Das geplante Sondergebiet liegt sowohl innerhalb als auch außerhalb des geschützten Denkmalbereiches. Durch neue Flächeninanspruchnahme und Zunahme des Bebauungsgrades ist ein Einfluss auf den Denkmalbereich gegeben.

Unter Berücksichtigung der Kleinräumigkeit des Gebietes einerseits und der mittleren Nutzungsintensität andererseits sind die Auswirkungen als erhöhter Werteverlust, Stufe 2 einzustufen. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4 c BauGB eingeschätzt.

Wechselwirkungen

Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern gibt es durch die veränderte Flächennutzungsplan-Darstellung nicht.

4.1.2 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren möglicher Ausgleich

Ermittlung des Eingriffes

Beeinträchtigungen ergeben sich vor allem durch den Verlust von Biotopflächen infolge der Errichtung von Baukörpern und der Wegeanbindungen.

Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs

Mögliche und eingriffskompensierende Maßnahmen sind Baum- und Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich und umsetzbar.

4.1.3 Monitoring

Erhebliche Umweltauswirkungen, insbesondere solche, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung unvorhergesehen sind, können im Rahmen der nachgelagerten Planungsstufen und der Anlagenzulassungsverfahren berücksichtigt werden. Ggf. kann sich daraus dann ein entsprechendes Planungserfordernis im Hinblick auf etwaige erneute Änderungen nach Maßgabe von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ergeben.

4.1.4 Variantenprüfung

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wären kaum Veränderungen des gegenwärtigen Zustandes zu erwarten:

keine Überbauung bzw. Flächeninanspruchnahme, unveränderte Strukturarmut des Landschaftsbildes im Plangebiet, kein Einfluss auf den Biotopbestand, keine Überplanung von Bereichen mit denkmalpflegerischer Relevanz.

Varianten der baulichen Nutzung

keine geprüft, da Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung

Varianten der Verkehrserschließung

angesichts der Bestandssituation keine geprüft

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

im Hinblick auf den Charakter als Bestandserweiterung kommen insbesondere keine auf Flächennutzungsplanebene relevanten Standortalternativen in Betracht.

4.1.5 Hinweise, Grundlagen und Methodik

Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Beurteilung der Änderungsflächen des Flächennutzungsplans waren keine gesonderten Gutachten erforderlich. Die Angaben und Wirkungsabschätzungen für die Schutzgüter basieren auf vorhandenem Kenntnisstand der aufgeführten Informations- und Datengrundlagen sowie eigenen Erhebungen und Begehungen der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Umweltbehörde. Zudem lagen die Untersuchungen aus der im Parallelverfahren durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 vor. Auf dieser Grundlage ließen sich Aussagen in dieser Maßstabsebene und Planungsstand hinreichend genau treffen.

Informations- und Datengrundlagen

Geobasisdaten, wie Luftbild von 2014, topografische Karte 1:10.000, Realnutzungskartierung von 2007

Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, Erste Aktualisierung 2013

Umweltinformationssystem der Hansestadt Rostock mit spezifischen, maßstabsgerechten Aussagen zu den Schutzgütern, fortlaufend Kartierungen und Erhebungen im Zuge der Grünordnungsplanung (GOP) für das Bebauungsplanverfahren 2010 und 2014; GOP, Landschaftsarchitekturbüros Haman und Lämmel

Schalltechnische Untersuchung, Kohlen&Wendtlandt, 12.01.2015

Umweltqualitätszielkonzept der Hansestadt Rostock, Beschluss der Bürgerschaft 2005

Luftgütelangzeitbeobachtung des LUNG, Stand 2013

Stellungnahmen der Ämter 67 und 73

Hinweise aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung

Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Flächennutzungsplanung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung:

- die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und
- die Intensität der geplanten Nutzung.

Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen. Sie sind auch unter dem Begriff Indikatoren bekannt. Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der zumeist nur wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Information, wird für das Bewertungskonzept im vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren die dreistufige Variante gewählt. Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

Funktionseignung des Schutzgutes ↓	Intensität der Nutzung →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Beispiel für die Lesart:

Hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3).

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Zur Bestätigung der Bewertung werden Abstimmungen mit dem zuständigen Sachgebiet geführt. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute, den die Hansestadt Rostock nachvollzogen und sich als Plangeber zu eigen gemacht hat. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen oder das Fehlen von Bewertungskenngrößen erfolgt dabei eine verbal-argumentative Einschätzung.

Als Bewertungsgrundlagen für die Schutzgüter werden der aktuelle Landschaftsplan sowie das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der HRO herangezogen. Die vorsorgeorientierten Umweltqualitätsziele (UQZ) wurden für diese Umweltmedien entsprechend ihrer lokalen Ausprägung definiert. Sie sind wissenschaftlich fundiert, berücksichtigen jedoch auch politische Vorgaben und wurden breit in der Verwaltung und verschiedenen Ortsbeiräten diskutiert.

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Lärm

geringe Lärmvorbelastung Stufe 1	Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten
erhöhte Lärmvorbelastung Stufe 2	Orientierungswerte der DIN 18005 um weniger als 5 dB(A) überschritten
hohe Lärmvorbelastung Stufe 3	Orientierungswerte DIN 18005 um mehr als 5 dB(A) überschritten

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Lärm

kaum wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmission Stufe 1	Anstieg des Lärmpegels bis 1 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten
wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmission Stufe 2	Anstieg des Lärmpegels >1 < 3 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 dB(A) überschritten
deutlicher Anstieg der Lärmimmission Stufe 3	Anstieg des Lärmpegels um mehr als 3 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Luft

geringe Vorbelastung Stufe 1	Zielwerte für das Jahr 2015 unterschritten
mittlere Vorbelastung Stufe 2	Zielwerte für das Jahr 2015 erreicht bzw. überschritten
hohe Vorbelastung Stufe 3	Grenzwerte der TA Luft überschritten

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Luft

geringer Einfluss auf die Luftqualität Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze; geringes Verkehrsaufkommen
Einfluss auf die Luftqualität Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete; erhöhtes Verkehrsaufkommen
hoher Einfluss auf die Luftqualität Stufe 3	Freizeitparks, Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze; Starkes Verkehrsaufkommen

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Luftschadstoffemissionen

Wirkzone/Wirkintensität	10 m (RQ + 2*10m)	50 m (beidseitig)	150 m (beidseitig)
Schutzgut Lufthygiene DTV			
Einteilungskriterium	-	Schadstoffbelastung	-
hoch (3)	generell hoch	≥ 25.000	-
mittel (2)		< 25.000	
gering (1)		-	

Empfindlichkeit von Böden im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

Aufgeschüttete, anthropogen veränderte Böden Stufe 1	gestörte Bodenverhältnisse vorherrschend oder hoher Versiegelungsgrad (>60%) und/oder Altlast vorhanden (Regosole, Pararendzina beide auch als Gley oder Pseudogley, Gley aus umgelagertem Material)
Natürlich gewachsene, kulturtechnisch genutzte, häufige Böden Stufe 2	Land- und forstwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzte Flächen mit für die Region häufigen Böden oder mittlerer Versiegelungsgrad (>20%<60%) und/oder punktuelle Schadstoffbelastungen (Gleye, Braun-, Fahl-, Parabraunerden, Pseudogleye, Podsole, Horti-, Kolluvisole, überprägtes Niedermoor)
Natürlich gewachsene, seltene und/oder hochwertige Böden Stufe 3	Seltene naturnahe Böden (< 1% Flächenanteil); naturgeschichtliches Dokument; hohe funktionale Wertigkeiten z.B. für die Lebensraumfunktion oder Regulation des Wasserhaushaltes, geringer Versiegelungsgrad (<20%), keine stofflichen Belastungen (Niedermoorböden, Humusgleye, Strandrohgleye und Podsole über Staugleyen)

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Boden.

geringe Flächeninanspruchnahme Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad ≤ 20 %)
erhöhte Flächeninanspruchnahme Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad ≤ 60 %)
hohe Flächeninanspruchnahme Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuversiegelungsgrad > 60 %)

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Gewässer

Anthropogen vollständig überformte und belastete Gewässer Stufe 1	Gewässer ist verrohrt und weist mit Güteklasse III-IV / IV starke bis übermäßige Verschmutzungen durch organische, sauerstoffzehrende Stoffe und damit weitgehend eingeschränkte Lebensbedingungen auf
Gewässer offen, Gewässerbett technisch ausgebaut und mäßig belastet Stufe 2	Gewässer ist nicht verrohrt, weist jedoch eine kulturbetonte naturferne Ausprägung auf und kann mit Gewässergüte II-III / III als belastet durch organische sauerstoffzehrende Stoffe mit eingeschränkter Lebensraumfunktion bezeichnet werden

Naturnahes Gewässer Stufe 3	Gewässer ist weitgehend anthropogen unbeeinflusst und weist mit Gewässergüte I / I-II / II lediglich mäßige Verunreinigungen und gute Lebensbedingungen aufgrund ausreichender Sauerstoffversorgung auf
--------------------------------	---

Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers in Abhängigkeit von Flurabstand sowie Mächtigkeit und Substrat der Deckschicht

Verschmutzungsempfindlichkeit gering Stufe 1	Hoher Grundwasserflurabstand bzw. hoher Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone; Grundwasser geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen
Verschmutzungsempfindlichkeit mittel Stufe 2	mittlerer Grundwasserflurabstand bzw. Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone < 80 % > 20 %; Grundwasser teilweise geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen
Verschmutzungsempfindlichkeit hoch Stufe 3	geringer Grundwasserflurabstand bzw. Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone < 20 %; Grundwasser ungeschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Grundwasser

geringe Eintragsgefährdung Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze
erhöhte Eintragsgefährdung Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Eintragsgefährdung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Einträge im Zusammenhang zum Grundwasser

Wirkzone/Wirkintensität	10 m (RQ + 2*10m)	50 m (beidseitig)	150 m (beidseitig)
Schutzgut Grundwasser DTV			
Einteilungskriterium	Verringerung der GW-Neubildung	GW-Gefährdung	GW-Gefährdung
hoch (3)		> 12.000	-
mittel (2)	generell hoch	≤ 12.000 – 5.000	> 12.000
gering (1)		≤ 5.000	≤ 12.000

Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser.

Hochwasserschutz unbeachtlich Stufe 1	Plangebiet liegt nicht im überflutungsgefährdeten Bereich bzw. Maßnahmen des Hochwasserschutzes (StAUN) sind vorgesehen
Hochwasserschutz muss berücksichtigt werden Stufe 2	Plangebiet liegt im überflutungsgefährdeten Bereich
Überflutungsbereich Stufe 3	Plangebiet liegt im Überflutungsbereich; Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind aus naturschutzfachlichen Gründen nicht vorgesehen (Retentionsraum)

Nutzungsintensität der Planung gegenüber Gewässern und Überflutungsbereichen

Geringer Einfluss der Nutzung Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad ≤ 20 %); geringe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
erhöhter Einfluss durch die Nutzung Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad ≤ 60 %); erhöhte Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
Hoher Einfluss durch die Nutzung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuversiegelungsgrad > 60 %); hohe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag

Funktionseignung der Klimatoptypen

geringe klimaökologische Bedeutung Stufe 1	Keine Frischluftproduktion (Stadtklimatop, Industrie- Gewerbeflächenklimatop, Innenstadtklimatop) keine Frischluftbahn
mittlere klimaökologische Bedeutung Stufe 2	Mittlere Kaltluftentstehung (Gartenstadtklimatop, Parkklimatop, Waldklimatop) keine Frischluftbahn
hohe klimaökologische Bedeutung Stufe 3	Hohe Kaltluftproduktion (Freilandklimatop, Feuchtfächenklimatop, Grünanlagenklimatop) Frischluftbahn vorhanden

Nutzungsintensität auf das Schutzgut Klima.

geringe Flächenversiegelung / geringe Behinderung einer Frischluftbahn Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze
erhöhte Flächenversiegelung / mögliche Behinderung einer Frischluftbahn Stufe 2	Feriendörfer, Freizeitparks, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Flächenversiegelung / Zerschneidung einer Frischluftbahn Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze

Empfindlichkeit von Biotopen im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

geringer Biotopwert Stufe 1	häufige, stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen; geringe Arten- und Strukturvielfalt
--------------------------------	--

mittlerer Biotopwert Stufe 2	weitverbreitete, ungefährdete Biotoptypen; hohes Entwicklungspotential; mittlere Arten- und Strukturvielfalt
hoher Biotopwert Stufe 3	stark bis mäßig gefährdete Biotoptypen; bedingt bzw. kaum ersetzbar; vielfältig strukturiert, artenreich

Empfindlichkeit von Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung.

geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit Stufe 1	keine Arten der Roten Liste M-V bzw. der BArtSchV im Bebauungsplangebiet
mittlerer Schutzgrad/mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	gefährdete Arten, potenziell gefährdete im Bebauungsplangebiet
hoher Schutzgrad/hohe Empfindlichkeit Stufe 3	mindestens eine vom Aussterben bedrohte Art; stark gefährdete Arten im Bebauungsplangebiet

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

geringe Einwirkung Stufe 1	Grünflächen
erhöhte Einwirkung Stufe 2	Feriendörfer, Campingplätze, Wohngebiete, Freizeitparks
hohe Einwirkung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete

Empfindlichkeit/Gewährleistung der Biologische Vielfalt

geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit Stufe 1	kein Biotopverbund bzw. Barrieren und lebensfeindliche Nutzungen in räumlicher Nähe
mittlerer Schutzgrad/mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	Abstand zu gleichartigen Biotopen < 500 m
hoher Schutzgrad/hohe Empfindlichkeit Stufe 3	bestehender Biotopverbund zwischen gleichartigen Biotopen, einschließlich 200 m Abstand

Nutzungsintensität von Bauflächen im Hinblick auf Biologische Vielfalt

geringe Einwirkung Stufe 1	kein Einfluss auf Biotopverbund
erhöhte Einwirkung Stufe 2	Einfluss auf den Abstand von 500 m innerhalb des Biotopverbundes
hohe Einwirkung Stufe 3	Zerschneidung des Biotopverbundes, einschließlich des 200 m Abstandes

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild

geringer visueller Gesamteindruck Stufe 1	keine differenzierbaren Strukturen, deutlich überwiegender Anteil anthropogener Elemente (≤ 25 % naturnah), geringe Ursprünglichkeit
mittlerer visueller Gesamteindruck Stufe 2	differenzierbare und naturnahe Elemente erlebniswirksam, überwiegend störungsarme, anthropogen überprägte Elemente (> 25 % naturnah); überwiegend ursprünglicher Charakter; Vorsorgeraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft
hoher visueller Gesamteindruck Stufe 3	deutlich überwiegender Anteil differenzierbarer und naturnaher, erlebniswirksamer Elemente/Strukturen (> 75 % naturnah); in besonderem Maß ursprünglich; Vorrangraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft

Nutzungsintensität verschiedener Bebauungsplangebiete auf das Landschaftsbild

geringe Verfremdung Stufe 1	Grünflächen, geringe Störwirkung durch baulichen Anlagen; keine Zerschneidung des Landschaftsraums
erhöhte Verfremdung Stufe 2	Campingplätze, Wohngebiete, Parkplätze, Feriendörfer, deutlich wahrnehmbare Störwirkung durch bauliche Anlagen; keine Zerschneidung des Landschaftsraumes
hohe Verfremdung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Mischgebiete, Freizeitparks, deutlich wahrnehmbare Störwirkung durch bauliche Anlagen; sichtbare Zerschneidung des Landschaftsraumes

Funktionseignung von Kultur- und Sachgütern

geringe denkmalpflegerische Relevanz Stufe 1	keine Werte- oder Funktionselemente im Plangebiet oder angrenzend
mittlere denkmalpflegerische Relevanz Stufe 2	Werte- oder Funktionselemente in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet
hohe denkmalpflegerische Relevanz Stufe 3	Werte- oder Funktionselemente im Plangebiet

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf Kultur- Sachgüter

geringer Wertverlust Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze (Versiegelungsgrad < 20 %; keine massiven Baukörper)
erhöhter Wertverlust Stufe 2	Wohngebiete, Freizeitparks, Feriendörfer (Versiegelungsgrad < 60 %; massive Baukörper möglich)
hoher Wertverlust Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete (Versiegelungsgrad > 60 %; massive Baukörper)

4.1.6 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung der Auswirkungen
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der F-Plan-Änderung, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	Neuausweisung eines Sondergebietes „Hotel und Gastronomie“ als Änderung einer W-Fläche und einer Grünfläche Korrektur des Bestandes einer W-Fläche
B) Auswirkungen auf: Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt	Arten und Biotope mit überwiegend geringem Schutzgrad / Biotopwert im Plangebiet, mittleres Beeinträchtigungsrisiko durch die geplante Bebauung für diese Schutzgüter
Boden	mittlere Beeinträchtigung aufgrund der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Fläche mit Böden (Regosol aus umgelagertem Sand) geringer Funktionseignung
Wasser Oberflächenwasser	kein Eingriff in die vorhandenen Gewässer; anfallendes Regenwasser der Dach- und befestigten Grundstücksflächen kann tlw. im Gebiet versickert werden
Grundwasser	GW geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen; Nutzung des Grundwassers nicht vorgesehen, keine Eintragsgefährdung durch Schadstoffe, geringe Beeinträchtigungen für das Grundwasser
Sturmflut	entfällt
Luft	geringe Vorbelastung gegenüber Luftschadstoffen; keine messbare Zusatzbelastung der Luftqualität durch die Planung
Klima	Klimatotyp: Gartenstadtklimatop mit mittlerer klimaökologischer Bedeutung; Planung hat aufgrund der geringen Flächengröße einen mäßigen Einfluss auf das Lokalklima
Klimawandel/Klimaschutz	eigenes Energieversorgungskonzept nicht erforderlich; Nutzung erneuerbarer Energien möglich keine besonderen Vorkehrungen gegenüber Starkregen, Hitzeperioden oder Starkwind erforderlich
Landschaftsbild)	durch mit der Änderung ermöglichte Neubebauung wird bestehende anthropogene Wirkung eines bereits baulich geprägten Landschaftsraumes in geringem Umfang erhöht; aufgrund der Stadtrandlage und der optischen Wirkungen der in der Nähe angrenzenden Bebauung ist diese Wirkung insgesamt gering und führt zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut
menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Bei bestimmungsgemäßen Betrieb des Hotels und der Gastronomie und den geplanten Erweiterungen kommt es zu geringen Lärmbeeinträchtigungen an den umgebenden maßgeblichen Immissionsorten, Stufe 1. Durch die Erhöhung der Gesamt-Verkehrsimmission ist in der Umgebung sehr begrenzt ein wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmissionen zu verzeichnen,

	der hier zu mittleren Lärmbeeinträchtigungen, Stufe 2, führt.
Kultur- und Sachgüter	Das Änderungsgebiet liegt zum Teil im Denkmalbereich „Dorfkern Biestow“; die umgebenden Obstbäume und Wiesen sind für das historische Landschafts- bzw. Ortsbild prägend, mittlere Auswirkungen
Wechselwirkungen	keine
C) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne BNatSchG	nicht betroffen
C)c) Schutzgebiete	nicht betroffen
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Entsorgung von Abfällen nach geltenden abfallrechtlichen Vorschriften
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Fläche liegt nicht Fernwärmevorranggebiet, Nutzung erneuerbarer Energien grundsätzlich möglich
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Zielkonzeption des Landschaftsplanes der HRO, 1. Aktualisierung 2013: wichtige Wegeverbindungen für die Erholung (Damerower Weg)
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	entfällt
H) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	Beschränkung der Versiegelung auf einen Bebauungsgrad, der einem allgemeinen Wohngebiet entspricht (insgesamt ca. 57% der Gesamtfläche)
I) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung	Möglichkeiten zum Ausgleich werden aufgezeigt
J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	bei Durchführung der Planung siehe Ausführungen zu den Schutzgütern Bei Nichtdurchführung: keine Überbauung bzw. Flächeninanspruchnahme, unveränderte Strukturarmut des Landschaftsbildes im Plangebiet, kein Einfluss auf den Artenbestand, keine Überplanung von Bereichen mit denkmalpflegerischer Relevanz
K) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	keine geprüft
L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB

5. ABLAUF DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Die Öffentlichkeit wurde bereits auf der Ebene der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 09.SO.156.1 frühzeitig über die Planungsziele informiert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 09.04.2014.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.08.2014 von der Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet worden. Die gegebenen Hinweise, insbesondere zum Denkmalschutzbereich, sind in den Umweltbericht eingeflossen. Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung liegt vor.

Am 25.03.2015 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Zeit vom 27.04.2015 bis zum 29.05.2015. Während der öffentlichen Auslegung der Planung sind Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit und von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden. Die abwägungsrelevanten Hinweise oder Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen.

Schwerpunkte der eingegangenen Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung waren die Themen:

1. Berücksichtigung übergeordneter Planungen
2. Städtebauliche Einordnung, Größe und Ausdehnung der Planung
3. Ortsbild und Denkmalpflege
4. Verkehrsbelastung
5. Immissionsschutz.

Die auf Flächennutzungsplan – Ebene mögliche Berücksichtigung der Belange ist erfolgt.

Das Abwägungsergebnis führt im Plan zu keiner Änderung gegenüber dem Entwurf.

Auch in der Begründung erfolgt keine Änderung in Bezug auf die Inhalte der 12. Änderung des Flächennutzungsplans. Lediglich werden in die Begründung zum besseren Verständnis teilweise Aussagen, die Gegenstand der Abwägung sind, ergänzend übernommen.

In Punkt 4.1 der Begründung werden die wichtigsten Aussagen der Umweltprüfung für die Schutzgüter des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ zusammenfassend und auf die Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung angepasst, dargelegt. Hier erfolgt eine Änderung/ Ergänzung entsprechend der Konkretisierung im Bebauungsplan. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind davon nicht betroffen.

Die Bürgerschaft hat die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes am 04.11.2015 beschlossen.