

<p><b>Entscheidendes Gremium:</b> <b>Bürgerschaft</b></p> <p>fed. Senator/-in: S 4 - Stadtplanung, Bau, Klimaschutz und Mobilität</p> <p>Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität</p>	<p><b>Beteiligt:</b> Zentrale Steuerung Rechts- und Vergabeamt Ortsamt Mitte Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Tiefbauamt Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen Amt für Umwelt- und Klimaschutz Senatsbereich 2 Finanzen, Digitalisierung und Ordnung</p>																		
<p><b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b></p> <p><b>Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b></p>																			
<p>Geplante Beratungsfolge:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Datum</th> <th style="width: 55%;">Gremium</th> <th style="width: 30%;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>19.03.2024</td> <td>Ortsbeirat Biestow (13)</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>03.04.2024</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>16.04.2024</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>11.04.2024</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>17.04.2024</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	19.03.2024	Ortsbeirat Biestow (13)	Empfehlung	03.04.2024	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung	16.04.2024	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung	11.04.2024	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung	17.04.2024	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																	
19.03.2024	Ortsbeirat Biestow (13)	Empfehlung																	
03.04.2024	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung																	
16.04.2024	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung																	
11.04.2024	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung																	
17.04.2024	Bürgerschaft	Entscheidung																	

**Beschlussvorschlag:**

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ eingereichten Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie die Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden mit dem in Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.
2. Die in Anlage 1 beigefügten Abwägungsergebnisse sind Bestandteil des Beschlusses.
3. Die Satzung über den ergänzten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ begrenzt

- im Norden: durch das Wohngrundstück Biestower Damm Nr. 2 sowie durch Freiflächen eines Reiterhofes,
- im Osten: durch den Biestower Damm,
- im Süden und Westen: durch den Damerower Weg,

wird gemäß § 10 Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Gesetzes vom 20.November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.April 2006 (GVObL. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVObL. M-V S. 323) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen samt örtlichen Bauvorschriften (Teil B), Anlage 2, durch die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschlossen.

4. Die Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB, Anlage 3, wird gebilligt.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 3 KV M-V

§ 10 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

Beschluss der Bürgerschaft Nr. 2015/BV/1199 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 Erweiterung "Landhotel Rittmeister", Abwägungs- und Satzungsbeschluss vom 04.11.2015

**Sachverhalt:**

Durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock wurde am 14.05.2014 die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ beschlossen. Am 04.11.2015 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Im Zuge eines Verwaltungsstreitverfahrens beim OVG M-V wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ mit Urteil vom 30.08.2022 für unwirksam erklärt.

Grund hierfür ist ein beachtlicher Fehler im Abwägungsvorgang. Das OVG M-V bemängelte, dass die „(...) Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes (...) im Rahmen der Abwägung nicht hinreichend berücksichtigt worden [ist].“ Denn bei einer Beachtung der Nutzungszeit des Frühstücks- und Seminarraums für Veranstaltungen in der Zeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr ist nicht sichergestellt, dass der Betrieb in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert von 40 dB (A) nachts nicht überschreitet, da bei einem Veranstaltungsende um 22.00 Uhr die Teilnehmenden das Gebäude erst nach 22.00 Uhr verlassen. Weiter führt das OVG M-V aus, dass jede Lärmzunahme in der Nacht voraussichtlich dazu führt, dass der zwingen einzuhaltende Immissionsrichtwert überschritten wird.

Zur Behebung der Verfahrensmängel wurde ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Entsprechend der durch das Gericht hervorgebrachten Mängel wurde die Abwägung der im Rahmen des ursprünglichen Verfahrens abgegebenen Stellungnahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB im ergänzenden Verfahren erneut geprüft. Das Ergebnis über die Abwägung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Um den punktuellen Fehler in der Abwägung zu heilen, wurden die Nutzungszeiten des Frühstücks- und Seminarraums in den textlichen Festsetzungen geändert und derart eingeschränkt, dass Veranstaltungen unter Berücksichtigung der An- und Abreise der Teilnehmer künftig ausschließlich immissionsschutzrechtlich im Tagzeitraum stattfinden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die angrenzende Wohnbebauung von maximal 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) nachts kann damit sichergestellt werden.

Auf eine erneute Betroffenenbeteiligung kann verzichtet werden, da sich durch die weitere Einschränkung der Nutzungszeiten des Frühstücks- und Seminarraums keine Verschlechterungen ergeben. Die vorgenommene Änderung führt im Gegenteil zu einer Verbesserung der Geräuschimmissionsbelastung für die betroffenen Anwohnenden. Die weitere Einschränkung der Nutzungszeiten des Frühstücks- und Seminarraums erfolgte unter Zustimmung des Hotelbetreibers (Vorhabenträger). Eine entsprechende Änderung des Durchführungsvertrags mit dem Vorhabenträger ist erfolgt.

### Finanzielle Auswirkungen:

Der Vorhabenträger trägt die Planungskosten. Für die Hanse- und Universitätsstadt entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Vorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

liegen nicht vor.

werden nachfolgend angegeben:

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

Die Vorlage hat keine Auswirkungen.

Die Vorlage hat folgende Auswirkungen:

Eva-Maria Kröger

**\*redaktionell geändert durch Austausch der Anlage 1 am 27.03.2024/03.1**

### Anlagen

1	Abwägungsergebnisse	öffentlich
2	Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ (Teil A Panzeichnung, Teil B textliche Festsetzungen)	öffentlich
3	Begründung zum Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“	öffentlich

## **Abwägung über den Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ – ergänzendes Verfahren**

### Inhalt:

- **Schwerpunkte der Abwägung**
  1. Städtebauliche Einordnung, Größe und Ausdehnung des Vorhabens
  2. Berücksichtigung übergeordneter Planungen
  3. Ortsbild und Denkmalpflege
  4. Verkehrliche Belange
  5. Immissionsschutz
- **Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden, Nachbargemeinden, Trägern öffentlicher Belange, Versorgungs- und Verkehrsunternehmen, Kammern und Verbänden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Ursprungsverfahren**
- **Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der Behörden- und TöB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Ursprungsverfahren mit Schreiben vom 17.04.2015 und Bitte um Stellungnahme bis zum 29.05.2015**

**Hinweis: Das Abwägungsblatt mit der lfd. Nr. 4 „Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege“ war Bestandteil der am 04.11.2015 durch die Bürgerschaft im Ursprungsverfahren geprüften Abwägung und bleibt auch weiterhin Teil der Abwägung. Das Abwägungsblatt mit der lfd. Nr. 4 ist den Unterlagen entsprechend wieder beigelegt worden.**
- **Abwägungsregister Öffentlichkeit – anonymisiert**
- **Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Ursprungsverfahren (Öffentliche Auslegung vom 27.04.2015 bis 29.05.2015)**
- **Ergänzungen und Änderungen der Abwägung im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 BauGB zur Heilung des Bebauungsplans**

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 09.SO.156.1 „ERWEITERUNG LANDHOTEL RITTMEISTER“

## BEHANDLUNG DER ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Aus den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 20.01.2015 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. STÄTBAULICHE EINORDNUNG, GRÖSSE UND AUSDEHNUNG DES VORHABENS
2. BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN
3. ORTSBILD UND DENKMALPFLEGE
4. VERKEHRLICHE BELANGE
5. IMMISSIONSSCHUTZ

### 1. städtebauliche Einbindung, Größe und Ausdehnung des Vorhaben

*Es wurde bemängelt, die Hotelenerweiterung sei unverhältnismäßig und rücksichtslos und füge sich nicht in die Umgebung ein. Befürchtet wurde eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft.*

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Biestow. Biestow grenzt im Norden und im Osten an die Südstadt von Rostock. Biestow bildet im südlichen Bereich den Übergang zum Freiraum mit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen, die teilweise durch typische Strukturen, wie Kleingewässer, Hecken und Gehölzgruppen unterbrochen sind.

Das Gelände ist relativ eben. Für die neu zu bebauenden Flächen ist von einer landwirtschaftlich geprägten Vornutzung auszugehen.

Das eigentliche Plangebiet gehört mit dem ehemaligen Schulgebäude, dem jetzigen Restaurant, zum Dorfkern, der in Teilen denkmalgeschützt ist. Im Nordwesten grenzt es direkt an die Freiflächen eines Reiterhofes, der gemeinsam mit dem als Radwanderweg genutzten Damerower Weg zur Attraktivität dieses Bereiches als Naherholungsgebiet beiträgt.

Im Süden grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 09.W.57 „Dorflage Biestow“. Der Bebauungsplan ist am 28.12.2000 in Kraft getreten. Im Bebauungsplan „Dorflage Biestow“ ist unmittelbar angrenzend an den Damerower Weg eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Dahinter setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger, offener Bauweise fest. Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes sind die Gaststätte „Bauernhaus Biestow“ sowie in nördlicher Richtung gelegene, noch unbebaute Flächen. Die überbaubaren Grundstücksflächen dieses allgemeinen Wohngebietes reichen bis 15 m an den in Ost-West Richtung verlaufenden unbefestigten Weg heran, der gleichzeitig die nördliche Grenze des Bebauungsplans bildet. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 09.W.57 rückt die zulässige Wohnnutzung gegenüber dem Bestand um ca. 70 m an das bestehende Landhotel Rittmeister heran.

~~Nördlich grenzt die Bebauung des Biestower Damms an das Plangebiet an. Dieser 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. Bei der Bebauung handelt es sich zum großen Teil um eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, wobei es auch Gebäude~~

~~mit Kniestock im Obergeschoss bzw. mit einem zweiten Obergeschoss gibt. Es überwiegt die Wohnnutzung. In die vorhandene Bebauung sind einige gewerbliche Nutzungen eingestreut. Das betrifft einen Taxibetrieb im Biestower Damm 6, die EGS Entwicklungsgesellschaft mbH und die Landgesellschaft M-V mbH, beide im Biestower Damm 10A.~~

~~Unmittelbar begrenzt wird das Plangebiet durch den Damerower Weg im Südwesten und den Biestower Damm im Südosten.~~

~~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. Der Biestower Damm verbindet den nördlich gelegenen Südring über Biestow in Richtung der Ortslage Groß Stove mit der L 132 im Süden. Der Damerower Weg verläuft vom Biestower Damm bis zur Satower Straße.~~

~~Das eigentliche Plangebiet mit dem ehemaligen neuen Schulgebäude liegt räumlich am Ende dieser Reihe, unmittelbar am Biestower Damm, an der Gabelung zum Damerower Weg und bildet gleichzeitig den nördlichen Rand des historischen Dorfkerns, zu dessen Denkmalschutzbereich es z.T. gehört.~~

Vom Biestower Damm aus dient der Damerower Weg als Zufahrt zum Fohlenhof sowie als Erschließung für einzelne Gehöfte westlich von Biestow. Durch Einbauten an der Einmündung „Neue Reihe“, am westlichen Rand des Fohlenhofes, ist eine Durchfahrt bis zur Satower Straße für Kraftfahrzeuge ausgeschlossen. Der Damerower Weg ist ein wichtiger Fuß- und Radweg und Bestandteil eines Fernradweges.

Der vordere Teil des Plangebietes (Restaurant, bestehendes Pensionsgebäude) ist Bestandteil des Denkmalbereiches „Dorfkern Biestow“. 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“).

Planungsrechtlich kann von folgender Situation ausgegangen werden:

Das Plangebiet befindet sich nördlich eines durch Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (B-Plan Nr. 09.W.57 „Dorfplatz Biestow“). Dieser Bebauungsplan umfasst einen Großteil der Ortslage Biestow, südlich des Damerower Weges sowie der Straße „Am Dorfteich“. Das Grundstück des Landhotels Rittmeister ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet südlich eines faktischen, nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden allgemeinen Wohngebietes. Das allgemeine Wohngebiet umfasst die beidseitige straßenbegleitende Bebauung des Biestower Damms. Es wird im Norden begrenzt durch das Grundstück der Entwicklungsgesellschaft mbH (EGS)/Landgesellschaft MV mbH (LGE), welches auf der Westseite des Biestower Damms liegt, und durch die Straße „Am Rodelberg“ auf der Ostseite des Biestower Damms.

Das Grundstück der EGS/LGE sprengt hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes deutlich und kann daher nicht mehr als zum Gebiet zugehörig angesehen werden. Das allgemeine Wohngebiet ist durch eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung auf langgestreckten, relativ großen Grundstücken geprägt. Die Gebäudelängen betragen bis zu 20 m. Die überbauten Grundstücksflächen sind, mit wenigen Ausnahmen, auf die straßennahen Bereiche beschränkt. Davon abweichend ist das Grundstück der EGS/LGE mit einem mehr als 50 m langen und 15 m breiten Gebäude sowie Nebenanlagen bebaut. Auch die Art der baulichen Nutzung hat keinen Bezug zum allgemeinen Wohngebiet. Sowohl die Landgesellschaft M-V als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen als auch die Entwicklungsgesellschaft mbH als treuhänderischer Sanierungsträger arbeiten im gemeinsamen Unternehmensverbund für Städte, Gemeinden und Landkreise. Eine, wie im allgemeinen Wohngebiet vorgesehene, das Wohnen ergänzende Funktion besteht hier nicht.

Im Süden wird das faktische allgemeine Wohngebiet durch das Grundstück des Landhotels Rittmeister westlich des Biestower Damms und durch den Friedhof östlich des Biestower Damms begrenzt.

Das Landhotel Rittmeister selbst befindet sich zwar innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, nimmt aber nicht an dem nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet teil. Ein funktionaler Bezug des Beherbergungsbetriebes zum benachbarten faktischen allgemeinen Wohngebiet ist nicht gegeben. In faktischen allgemeinen Wohngebieten können Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ausnahme zugelassen werden. Zwar ist eine Beschränkung auf „kleine“ Betriebe nicht vorgesehen und somit können auch größere Hotels auch mit Restaurationsbetrieb zugelassen werden, der Nutzungsumfang muss sich jedoch nach der Eigenart des betreffenden Wohngebietes richten. Wie oben ausgeführt, besteht die Eigenart des Wohngebietes in einer räumlich begrenzten aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung. Mit der bestehenden Kapazität von 17 Zimmern mit 30 Betten und einem Frühstücksraum, der für Veranstaltungen und Tagungen genutzt werden kann, geht der Nutzungsumfang über das angrenzende allgemeine Wohngebiet hinaus.

Damit befindet sich das Vorhaben zwischen einem faktischen allgemeinen Wohngebiet im Norden und einem durch Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet im Süden. Die für die Errichtung des Wellness-/Hotelgebäudes sowie für die nördlich gelegenen Stellplatzanlage vorgesehene Fläche liegt zudem im Außenbereich. Der Innenbereich erstreckt sich hier bis gerade 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 dazwischen nicht mehr als Baulücke angesehen werden kann.

Ein Gebietserhaltungsanspruch aus den benachbarten allgemeinen Wohngebieten besteht grenzüberschreitend nicht. Dennoch besteht ein sich aus § 34 Abs. 1 BauGB ergebendes Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Umgebung. Das Maß des Zumutbaren darf durch ein hinzutretendes Vorhaben nicht überschritten werden.

Die Hansestadt Rostock geht hier aber von einer grundsätzlichen Verträglichkeit des bestehenden Vorhabens im Hinblick auf den Standort zwischen zwei allgemeinen Wohngebieten aus und sieht gleichsam Möglichkeiten, auch das Erweiterungsvorhaben durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in verträglicher Weise zu gestalten. Insofern sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur verträglichen Einordnung des Vorhabens vorgesehen:

#### 1. Herstellung ausreichender Stellflächen

Der Vorhabenträger verfolgt das Ziel eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für alle Bereiche des Vorhabens zu schaffen. Hierzu gehört in erster Linie die Schaffung von Stellflächen für Gäste der Pension einschließlich der Hotelerweiterung, des Restaurants, des Wellnessbereichs sowie für Gäste von Veranstaltungen. Das ist besonders wichtig, da mit der Betriebserweiterung zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht und das bisherige Betriebsgrundstück die Schaffung zusätzlicher Stellplätze nur in sehr begrenztem Umfang zulässt. Zum anderen sollen der angrenzende Biestower Damm sowie der Damerower Weg nicht durch Parkverkehr, der sich aus der vorhandenen/geplanten Nutzung ergibt, beeinträchtigt werden. Hierbei spielt eine besondere Rolle, dass die regelmäßig stattfindenden Trauerzüge zwischen der Biestower Kirche und dem Friedhof unmittelbar am Vorhabenstandort vorbeiführen. Hier soll eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch im öffentlichen Straßenraum wiederrechtlich abgestellte Fahrzeuge vermieden werden. Entsprechende Beeinträchtigungen in der Vergangenheit konnten zwar bisher nicht dem Vorhaben eindeutig zugeordnet werden, sollen aber jedenfalls für die Zukunft ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grunde ist nordwestlich der für das Hotel/Wellness-Gebäude vorgesehenen Grundstücksfläche eine weitere Fläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen worden. Für das Grundstück ist vom Vorhabenträger zwischenzeitlich ein Untererbbaurecht bis zum Jahre 2067 erworben worden. Hier können zusätzlich 36 Stellplätze für Hotel-/Pensionsgäste untergebracht werden. Zusammen mit der ebenfalls am Damerower Weg gelegenen Stellplatzanlage mit 11 Stellplätzen für Hotel- und Wellness-Gäste und den 17 Stellplätzen für die Gaststätte, den Inhaber und einen Behindertenstellplatz für die Pension am Biestower Damm stehen insgesamt 64 Stellplätze für das Vorhaben im Planvollzug zur Verfügung. Diese Größenordnung basiert auf der

Ermittlung des Stellplatzbedarfs anhand der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock und beinhaltet noch zwei über den ermittelten Bedarf hinausgehende Stellplätze. Die Stellplätze sind im vorhaben- und Erschließungsplan räumlich den jeweiligen Bedarfsträgern zugeordnet worden. Durch die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie durch Regelung im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass die Zuordnung der Stellplatzflächen zu den jeweiligen Nutzungen durch geeignete technische oder organisatorische Maßnahmen umgesetzt wird. Das Betriebskonzept des Vorhabenträgers sieht hierfür eine entsprechende Ausschilderung und Schrankenanlagen vor, die per Sprach- und Videoschaltung mit der Rezeption verbunden sind. Dadurch können einerseits die notwendigen Stellplätze in der erforderlichen Anzahl hergestellt werden, andererseits wird durch die Zuordnung zu den unterschiedlichen Nutzungen eine Optimierung aus schallschutztechnischer Sicht erreicht.

## 2. Minderung der Lärmbeeinträchtigungen

Zur Minderung der Lärmbeeinträchtigungen auf die Umgebung des Plangebietes sind *bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz* sowie *Betriebsbeschränkungen* im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt worden. Darüber hinaus enthält der Durchführungsvertrag ergänzende Regelungen zu Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden und Schallschutzmaßnahmen im Betrieb. Die Festsetzungen sowie die Regelungen im Durchführungsvertrag basieren auf einer schalltechnischen Untersuchung, in der die vom Vorhaben ausgehenden Emissionen untersucht und Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen vorgeschlagen wurden um zu gewährleisten, dass keine unzumutbaren Geräuschimmissionen auf die Nachbarschaft einwirken. Einzelheiten hierzu sind dem nachfolgenden Abschnitt 5 -Immissionsschutz - zu entnehmen.

## 3. Weitere Abstriche am ursprünglichen Plankonzept des Vorhabenträgers

Im Planungsverlauf sind neben den vorgenannten Beschränkungen weitere Abstriche am ursprünglichen Plankonzept des Vorhabenträgers zugunsten der schutzbedürftigen Nachbarschaft und zur Minderung der Auswirkungen auf die Allgemeinheit gemacht worden.

So ist zur Verringerung der durch das Parken von Fahrzeugen verursachten Geräusche, die Anzahl der entlang der nordöstlichen Nachbargrenze vorhandenen Stellplätze von ursprünglich 9 auf nunmehr 5 verringert worden. Zusätzlich wurden mit dem Bau von Schallschutzwänden aktive Maßnahmen ergriffen, um Auswirkungen zu reduzieren.

Auf die Nutzung der Wasserfläche als Außenbecken des Wellnessbereichs zum Schwimmen wurde, mit Rücksicht auf die potenzielle Wohnnutzung des unmittelbar nördlich angrenzenden Nachbargrundstücks, verzichtet. Die Wasserfläche ist zwar noch integrativer Bestandteil des Wellness-Gartens, dient aber ausschließlich der Meditation und Entspannung. Eine Nutzung zum Schwimmen oder als Tauchbecken ist nicht zulässig. Die Wasserfläche ist als Zierteich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt worden.

Weiterhin ist der Abstand des Hotel/Wellness-Gebäudes von der Grundstücksgrenze von ursprünglich ca. 3,30 m auf nunmehr 6,50 m im EG und im OG im grenznahen Bereich von 3,30 m auf 12,57 m vergrößert worden. Darüber hinaus sind gemäß dem Vorhabenplan in der dortigen Giebelwand im Obergeschoss keine Fenster vorgesehen. Das Erdgeschoss soll ein nicht öffnungsfähiges, nicht durchsichtiges Fensterband erhalten. Damit ist eine Einsehbarkeit vom Hotel/Wellness-Gebäude auf das Nachbargrundstück nicht möglich.

Auf den zum Damerower Weg gelegenen Stellplatz im hinteren Wirtschaftsbereich des Restaurants ist verzichtet worden. Dadurch kann das Einfahrtstor zum Damerower Weg um ca. 1,00 m zurückgenommen werden. Gleichzeitig ist der Damerower Weg als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt worden. Mit der Rückverlagerung des Einfahrtstors können die für das Vorhaben beanspruchten Flächen in Abgrenzung zum öffentlichen Raum reduziert werden. Die Rücknahme des Tores ist durch die Verringerung von befahrbaren Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Mögliches Konfliktpotenzial für den Rad- und Fußgängerverkehr auf dem Damerower Weg durch den Zufahrtsverkehr zu den nordwestlich gelegenen Stellplatzanlagen wird durch Maßnahmen der



Verkehrsberuhigung gemindert. Diese beinhalten an zwei Stellen Aufpflasterungen, um die Geschwindigkeit im Kurvenbereich zu verringern. Die Aufpflasterungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnet worden und werden als Folgekosten und Maßnahmen im Durchführungsvertrag geregelt.

Auf die ursprünglich vorgesehenen Laubengänge zwischen Restaurant-/Hotel- und Wellnessbereich ist verzichtet worden. Damit entstehen räumlich deutlich voneinander getrennte Baukörper, die in ihrer Maßigkeit der Bebauung im historischen Ortskern entsprechen.

Im Ergebnis der o.g. Gesamtmaßnahmen zu den verkehrlichen, städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Belangen wird eine verträgliche Einordnung des Vorhabens erreicht. Dabei hat die Hansestadt Rostock für die nördlich, südlich und östlich angrenzenden Grundstücke den Schutzanspruch von allgemeinen Wohngebieten im Blick.

Bezüglich der klimatischen Bedingungen wird auf die Untersuchungen im Grünordnungsplan verwiesen. Danach ist das Plangebiet in wesentlichen Bereichen als Siedlungsflächenklimatop einzustufen. Charakteristisch ist eine lockere Bebauung mit einem hohen Grünflächenanteil, ein ausgeprägter Tagesgang der Temperatur mit nächtlicher Abkühlung. Regionale Winde werden beeinflusst. Eine für das Stadtgebiet relevante Frischluftbahn ist nicht vorhanden. Mit dem Vorhaben werden insgesamt 23% der Bodenfläche für die Hauptbaukörper und 57% für Hauptbaukörper und Nebenanlagen in Anspruch genommen. Das entspricht dem Nutzungsmaß in reinen und allgemeinen Wohngebieten und bedeutet gleichermaßen, dass 43% der Bodenfläche als unversiegelte, begrünte Freifläche verbleibt. Der Verlust von Grünflächen im Siedlungsklimatop ist unter Berücksichtigung der verbleibenden Garten- und Grünflächen in der Umgebung des Plangebiets gering. Die Funktion des Klimatops wird insgesamt nicht eingeschränkt. Darüber hinaus sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan neben den 12 zu erhaltenden Bäumen, 22 Neupflanzungen vorgesehen. Im Pak „Rote Burg“ werden weitere 37 Bäume als Ausgleich neu gepflanzt.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch das geplante Erweiterungsvorhaben wird nicht gesehen. Der geplante Wellness-Bereich bleibt hinter der durch die benachbarte Bebauung gebildeten Linie zurück und kann damit noch dem Siedlungsgebiet zugeordnet werden. In der Vergangenheit wurde die Fläche durch den ZOO/Fohlenhof für Nebenanlagen (Eingang, Behausung für Kleintiere) genutzt. Es war also auch in der Vergangenheit eine in bestimmtem Maße baulich genutzte Fläche und anthropogen geprägte Fläche. Die für die Stellplatzanlage vorgesehenen Fläche (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) nimmt eine straßennahe Fläche in Anspruch und wird in zu bepflanzende Grünflächen eingebettet. Hierbei kann auch nicht außer Acht gelassen werden, dass gerade dieser Raum zwischen dem Biestower Damm und dem Garagenkomplex bis 1999 als Parkplatz genutzt wurde. Hier waren 41 Stellplätze untergebracht.

## **2. Berücksichtigung übergeordneter Planungen**

*Es wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhaben übergeordneten Planungen, insbesondere dem regionalen Raumordnungsprogramm MM/R widerspricht. So ist westlich von Biestow eine Grünzäsur ausgewiesen und übergeordnete Radwege verlaufen über den Biestower Damm und den Damerower Weg.*

Die Hansestadt Rostock liegt nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm in einem Tourismusschwerpunktraum. In den Tourismusschwerpunkträumen an der Außenküste, die bereits intensiv touristisch genutzt werden, sollen schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchgeführt werden (G 3.1.3(2)).

Laut Begründung zu G 3.1.3(2) sind ein vielfältiges, zeitgemäßes und aufeinander abgestimmtes Angebot an Beherbergungs- und Freizeitangeboten und eine hohe Dienstleistungsqualität Voraussetzungen für eine weitere touristische Entwicklung.

Weiterhin soll in diesen Räumen 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 (G 3.1.3(1)).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht diesen raumordnerischen Grundsätzen. Neben einer angemessenen qualitativen Kapazitätserhöhung wird das Landhotel durch einen Wellnessbereich erweitert. Dadurch wird das touristische Angebot differenziert und qualitativ verbessert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht auch der in den Leitlinien zur Stadtentwicklung der Hansestadt Rostock formulierte Zielstellung, dass insbesondere die Tourismuswirtschaft zu stärken ist und hier neue Angebote im Gesundheits- und Wellnessbereich von Bedeutung sind. Nach den Leitlinien wollen sich alle Akteure im Rahmen des Tourismuskonzeptes und eines gemeinsamen Tourismusmarketing für einen nachhaltigen und ganzjährigen Tourismus engagieren und die Stadt für den Städte-, Tagungs-, Gesundheits- und Eventtourismus noch attraktiver machen.

**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 Regionalen Raumentwicklungsprogramm eine Siedlungsäsur festgelegt (Z 4.1(6)5). Siedlungsäsuren 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.

Das für die Belange der Raumordnung und Landesplanung zuständige Amt für Raumordnung Region Rostock hat mitgeteilt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 09.SO.156 der Hansestadt Rostock mit den Erfordernissen der Raumordnung gemäß Lage in einem Tourismusschwerpunktraum vereinbar ist. Mit dem Vorhaben kann eine qualitative Verbesserung und größere Differenzierung des touristischen Angebots am Standort Biestow erreicht werden. Dies gilt nach Mitteilung der Behörde auch für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 Erweiterung „Landhotel Rittmeister“.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Erweiterung des Landhotels Rittmeister geht in seiner räumlichen westlichen Ausdehnung nicht über die bereits in westlicher Richtung gelegenen Siedlungsflächen hinaus. Südwestlich des Vorhabenstandortes befinden sich die bebauten Grundstücke Am Dorfteich 9 und 9a bzw. 15d und 15g. Sie sind Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 09.W.57 „Dorflage Biestow“ und dort als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nördlich des Vorhabenstandortes befindet sich ein Garagenkomplex. Beide Siedlungsflächen bestimmen den für die Grünzäsur maßgebenden westlichen Ortsrand. Die jetzige Bebauung des Biestower Damms einschließlich des Landhotels Rittmeister bleibt deutlich dahinter zurück. Mit dem jetzigen Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die äußere Verbindungslinie beider vorgenannten Gebiete durch die festgesetzte Stellplatzanlage gerade erreicht, keinesfalls aber überschritten. Die hochbaulichen Bestandteile des Vorhabens, insbesondere der neue Baukörper des Hotel-/Wellnessbereichs, überschreiten die hintere Verbindungslinie zwischen der bereits in zweiter Reihe bestehenden Bebauung entlang des Biestower Damms und den südwestlich gelegenen Baukörpern des Grundstücks „Bauernhaus Biestow“ nicht. Die Gefahr eines Zusammenwachsens von Siedlungskörpern kann also durch die Erweiterung des Landhotels Rittmeister weder begründet oder verschärft werden.

Über den Damerower Weg verläuft der Warnowtal Rundweg, über den Biestower Damm verläuft der internationale Radwanderweg Berlin - Kopenhagen.

Der Warnowtal-Rundweg beginnt in Rostock, setzt seine Route über Schwaan, Sternberg, Pinnow und Bützow fort und endet wieder in Rostock. Der Damerower Weg lässt mit seiner jetzigen Breite zwischen 4 und 5 m und den beidseitigen Seitenräumen ein gefahrloses Begegnen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern zu. Auch jetzt kann er mit der bereits bestehenden Ausweisung als Radweg durch die Anlieger als Fahrweg benutzt werden. Bei einer durchschnittlichen Verkehrszunahme in einer Größenordnung von 10 Pkw/Stunde bei voller Auslastung des Beherbergungsbetriebes ist eine Beeinträchtigung der Funktion als übergeordneter Radweg nicht zu erwarten, zumal für den Lieferverkehr eine Lieferzone auf dem Biestower Damm vorgesehen ist und dem Vorhaben zuzuordnende Lkw den Biestower Weg nicht mehr befahren müssen.

Der Radfernweg Berlin-Kopenhagen verbindet die dänische und die deutsche Hauptstadt auf einer Gesamtlänge von 630 km. Er verläuft u.a. über den Biestower Damm in Richtung Schwaan. Wie nachfolgend unter Punkt 4 - verkehrliche Belange - ausgeführt, ist eine Verkehrszunahme auf dem Biestower Damm um ca. 3,3 % zu erwarten. Es ist offensichtlich, dass eine Beeinträchtigung des Radverkehrs nicht zu erwarten ist, zumal der Biestower Damm mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen versehen und als Tempo 30 Zone ausgeschildert ist.

### 3. Ortsbild und Denkmalpflege

*Es wurde kritisiert, das Vorhaben stünde im Widerspruch zur denkmalgeschützten Ortslage Biestow. Auch würde der dörfliche Charakter von Biestow verlorengehen.*

Das Erweiterungsgebäude hat 2 Geschosse und weist eine Höhe von 7,50 m auf. Die vorhandene Pension hat eine Höhe von 8 m. Damit entspricht das Vorhaben der umliegenden Bebauung. Das historische Bestandsgebäude weist eine Höhe von ca. 10,30 m auf.

Das Vorhaben gliedert sich in drei getrennte Baukörper. Diese Unterteilung und die Lage der Baukörper zueinander auf dem Grundstück führen dazu, dass das Vorhaben zum öffentlichen Raum bei normalem Blickwinkel nie in seiner Gesamtheit optisch wirksam wird. Die Fläche und das Volumen der einzelnen Baukörper sind zwar verhältnismäßig groß, finden aber ihre Entsprechung im Umfeld (Biestower Damm 10, Hallenhäuser in der historischen Dorflage).

Die einzelnen Gebäudelängen liegen bei ca. 30 m, wobei am bestehenden Bettenhaus mit der Erweiterung maximal 38 m erreicht werden. Ähnlich große Baukörper finden sich auch im Dorfkern von Biestow, die zwischen 20 und 30 m und in Einzelfällen bis zu 40 m aufweisen. Durch die rückwärtige Lage des Neubaus für Hotel/Wellness ist seine wahrnehmbare städtebauliche Wirkung auf den Ortskern stark eingeschränkt. Auf Grund der Stellung der Baukörper wird die Ausdehnung des Vorhabens in seiner Gesamtheit an keiner Stelle aus dem öffentlichen Raum optisch sichtbar sein.

Die Bebauungsstruktur in der unmittelbaren Dorflage ist uneinheitlich, weist aber eine Reihe von Gebäuden mit großem Bauvolumen auf. Auch im Bereich des Biestower Damms kann nicht von einer großzügigen ländlichen Bebauung gesprochen werden, da die Grundstücke Breiten von lediglich ca. 20-23 m bei Einzelhäusern und ca. 11 - 15 m bei Doppelhausgrundstücken aufweisen und teilweise eine Bebauung in 2. Reihe vorhanden ist.

Der Baukörper für den Hotel-/Wellnessbereich orientiert sich an der nördlich und südlich vorhandenen Bebauung und geht nicht über deren Ausdehnung hinaus. Der geplante Baukörper nimmt somit faktisch den Ortsrand auf. In der Vergangenheit wurde die Fläche durch den ZOO/Fohlenhof für Nebenanlagen (Eingang, Behausung für Kleintiere) genutzt. Auch die westlich angrenzenden Flächen stellen keinen völlig freien Landschaftsraum dar, sondern sind durch Einzelgehöfte und den Fohlenhof geprägt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsraums wird somit nicht gesehen. Das Vorhaben lässt in der Gestaltung der Freiflächen eine hohe Qualität erwarten, die sich alleine schon aus der auf das Wohlbefinden der Gäste zielende Nutzung ergibt.

Das Grundstück des ehemaligen Schulgebäudes gehört zum Denkmalbereich „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. Der Neubau des Hotel-/Wellnessgebäudes 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.

Die Denkmalschutzbehörde wurde im Planverfahren beteiligt. Im Ergebnis der Beteiligung sind Korrekturen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommen worden. So wird der geplante Küchenanbau optisch vom ehemaligen Toilettenhäuschen getrennt und nicht mehr direkt angebaut. Das vorhandene Nebengebäude auf dem Wirtschaftshof ist nicht mehr Bestandteil der Baukörperfestsetzung, so dass seine Wiedererrichtung unzulässig ist. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf den Genehmigungsvorbehalt nach § 4 der Denkmalbereichsverordnung für bauliche Veränderungen die in den Schutzgegenstand eingreifen (Grundriss und Erscheinungsbild) sowie für Veränderungen von Materialien im Außenwohnbereich hingewiesen.

Für die vorgesehenen Veränderungen außerhalb des Denkmalbereichs sind nach Mitteilung der Denkmalpflegebehörde keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des Denkmalbereichs „Biestow“ mit seinem überlieferten historischen Dorfgrundriss um die Dorfkirche mit Kirchhof, dem Pfarrgehöft und den Dorfteich sowie den historischen Bauerngehöften (Hufen), für deren historisches Erscheinungsbild und deren überlieferter Substanz erkennbar. Es besteht kein Genehmigungsvorbehalt.

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 sind die Belange der Denkmalpflege angemessen und ausreichend berücksichtigt worden.

#### Ortsgestaltungskonzeption Rostock-Biestow / Rahmenplan Biestow

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;
- Ausschließlich 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 Plangebiet 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.

Es wird nicht gesehen, dass die nun vorgesehene Erweiterung des Vorhabens 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 Dorfkuges – 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 bereits 199x)**. 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:

#### 10. **Schlußbemerkung**

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.

## **4. Verkehrliche Belange**

### **4.1 Damerower Weg**

*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.*

Der Damerower Weg ist gemäß Beschilderung ein Fuß- und Radweg, der durch die Anlieger befahren werden darf. Die Verkehrsflächen sind dabei mit angemessener Geschwindigkeit zu befahren. Die Breite der Fahrbahn beträgt zwischen 4,0 m und 5,0 m. Neben der eigentlichen Fahrbahn befinden sich beidseitig befestigte Bankettstreifen die als Ausweichstellen genutzt werden können. Damit weist er eine für ländliche Wege übliche Breite auf und ist grundsätzlich in der Lage, die zu erwartende Verkehrsmenge aufzunehmen.

Abweichend von der Fahrbahnbreite ist das Flurstück des Damerower Weges zwischen 5,50 m und 7,90 m breit. Das bestehende Flurstück wird derzeit nicht vollständig durch die Fahrbahn des Damerower Weges ausgeschöpft, so dass Ausbaupotenziale unabhängig vom aktuellen Vorhaben gegeben sind. Darauf abstellend ist der Damerower Weg in seiner vollen verfügbaren Flurstücksbreite in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen und als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt worden. Durch das Vorhaben selbst gibt es keine, über den Bestand hinausgehende Eingriffe in die bestehende Verkehrsfläche. Grundsätzlich ist durch alle Verkehrsteilnehmer eine gegenseitige Rücksichtnahme geboten. Diese Tatsache drückt sich in dem planerischen Willen mit der Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches aus.

Im Kurvenbereich, auf Höhe des Wirtschaftshofes des Vorhabens, befindet sich die schmalste Stelle im Verlaufe des Weges. Vor und nach der Kurve sind die Straßenbreiten so bemessen, dass ein gefahrloses Begegnen von Kraftfahrzeugen und anderen Verkehrsteilnehmern möglich ist. Die derzeit schwierige Einsehbarkeit im Kurvenbereich entsteht zu einem wesentlichen Teil auch durch eine Hecke auf der südwestlichen Kurveninnenseite, die in den öffentlichen Verkehrsraum hineinwächst.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen sowie die ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag zielen auf eine Verbesserung der räumlichen Situation im Damerower Weg ab. Ein mögliches Konfliktpotenzial auf dem Damerower Weg für Fußgänger und Radfahrer durch den zulässigen Anliegerverkehr wird durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung gemindert.

An der bezeichneten Engstelle ist durch Aufpflasterung eine verkehrsberuhigende Maßnahme zur Geschwindigkeitsreduzierung vorgesehen. Die Fahrbahnbreite beträgt nach Umgestaltung 3,85 m. Zwischen Einmündung in den Biestower Damm und der Aufpflasterung beträgt die Fahrbahnbreite dann 4,75 m, so dass der Begegnungsfall zwischen landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Pkw ermöglicht wird. Im Kurvenbereich des Damerower Weges wird an der Kurvenaußenseite ein befestigter Bankettstreifen von 1,5 m Breite bis zur Zufahrt auf die Stellplatzanlage vor dem Wellnessbereich angeordnet, so dass auch hier der o.g. Begegnungsfall möglich ist. Im Regelfall wird jedoch der Begegnungsfall Pkw/Pkw maßgebend sein. Eine weitere Aufpflasterung als verkehrsberuhigende Maßnahme erfolgt weiter nördlich zwischen den beiden Stellplatzanlagen um die Fahrgeschwindigkeit auf dem Damerower Weg im Vorhabenbereich wirksam zu verringern.

Auf den zum Damerower Weg gelegenen Stellplatz des Vorhabenträgers im hinteren Wirtschaftsbereich des Restaurants ist verzichtet worden. Dadurch konnte das Einfahrtstor zum Damerower Weg um ca. 1,0 m zurückgenommen werden. Mit der Rückverlagerung des Einfahrtstors

können die für das Vorhaben beanspruchten Flächen in Abgrenzung zum öffentlichen Raum reduziert werden. Die Rücknahme des Tores ist durch die Verringerung der befahrbaren Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Durch den Vorhabenträger wird weiterhin eine vertraglich geregelte Umgestaltung der Einmündung des Damerower Weges erfolgen. Der bisher spitzwinklig auf den Biestower Damm führende Damerower Weg wird zukünftig weitestgehend rechtwinklig anbinden. Gleichzeitig wird der vorhandene Fußweg entlang des Biestower Damms auf der Ostseite des Damerower Weges bis zur geplanten Aufpflasterung weitergeführt. Hierzu wird die vorhandene Hecke auf dem Vorhabengrundstück entsprechend zurückgenommen. Damit entsteht eine für alle Verkehrsteilnehmer klar erkennbare und somit sichere Situation. Die hierfür notwendigen Flächen sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen worden. Durch die vorgesehene Umgestaltung des Einmündebereichs des Damerower Weges sowie die Anordnung einer Lieferzone am Biestower Damm entstehen gegenüber dem Bestand klare Verkehrsverhältnisse. Damit entfällt eine zukünftige Anlieferung über den Damerower Weg.

Die genannten Ausbau- und Gestaltungsmaßnahmen am Damerower Weg werden verbindlich im Durchführungsvertrag vereinbart und sind auf Kosten des Vorhabenträgers umzusetzen.

Über den Damerower Weg erfolgt zukünftig die Zufahrt zu den beiden im nördlichen Bereich geplanten Stellplatzanlagen. Es handelt sich um insgesamt 47 Stellplätze für Beherbergung und Wellness.

Die nachfolgend für Beherbergung und Wellness ermittelte Fahrtenhäufigkeit erfolgt auf der Grundlage der bayerischen Parkplatzlärmstudie (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 6. überarbeitete Auflage). Diese Studie basiert auf Untersuchungen zu Emissionen und Frequentierung einer Vielzahl von nicht-öffentlichen Parkplätzen. Sie dient insbesondere der Ermittlung der Schallmissionen von Parkplätzen und fand u.a. Eingang in die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie in die „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90). Sie wurde ebenfalls bei der erstellten Schallimmissionsprognose herangezogen.

Bezüglich der Fahrtenhäufigkeit kann von folgenden Betrachtungen ausgegangen werden:

#### Stellplätze für Beherbergung

Gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie wurde bei kleinen Hotels (Hotels < 100 Betten) ein Mittelwert der Bewegungshäufigkeit im Zeitraum Tag (6-22 Uhr) von 0,07 Bewegungen je Bett und Stunde ermittelt. Die Maximalwerte der Bewegungshäufigkeiten tags betragen 0,11 Bewegungen je Bett und Stunde.

Bei zukünftig 70 Betten und Vollausslastung von Pension und Hotel ergibt sich eine *mittlere Bewegungshäufigkeit* von:  $70 \text{ Betten} \times 0,07 \text{ Bewegungen je Bett und Stunde} = 5 \text{ Fahrten/Stunde}$ . Der *Maximalwert* der Bewegungshäufigkeit beträgt:  $70 \text{ Betten} \times 0,11 \text{ Bewegungen je Bett und Stunde} = 8 \text{ Fahrten/Stunde}$ . Die größten Fahrzeugbewegungen bei den Hotelgästen erfolgen zwischen 18 und 19 Uhr.

Im Zeitraum „ungünstige Nachtstunde“ wurden Maximalwerte der Bewegungshäufigkeit von 0,09 Bewegungen je Bett und Stunde ermittelt. Daraus ergibt sich eine Fahrtenhäufigkeit im Nachtzeitraum bei Vollausslastung des Betriebes von:  $70 \text{ Betten} \times 0,09 \text{ Bewegungen je Bett und Stunde} = 6 \text{ Fahrten/ Stunde}$

#### Wellnessbereich

Hinzu kommen die Fahrten für die Nicht-Hotelgäste des Wellness-Bereichs. In entsprechender Anwendung der Rechenansätze der Schallimmissionsprognose auf der Grundlage der Bayerischen Parkplatzlärmstudie, die als plausibel angesehen werden kann, kann hilfsweise die Parkplatzart „Ausflugsgaststätte“ herangezogen werden. Als Berechnungsgrundlage für die Fahrzeugbewegungen dient die Netto-Fläche des Wellnessbereichs mit 400 m<sup>2</sup> Fläche, wobei aufgrund der geringeren Gästedichte eines Wellness-Bereichs gegenüber einer Gaststätte nur 1/10 der Fläche = 40 m<sup>2</sup> für die Berechnung herangezogen wird. Für die Bewegungshäufigkeit kann gemäß Bayerischer Parkplatzstudie bei Ausflugsgaststätten eine mittlere Bewegungshäufigkeit von 0,73 Bewegungen je 10 m<sup>2</sup> Netto-Gastraumfläche und Stunde und eine maximale Bewegungshäufigkeit von 0,85 Bewegungen je 10 m<sup>2</sup> Netto-Gastraumfläche und Stunde herangezogen werden.

Daraus ergibt sich eine *mittlere Bewegungshäufigkeit* von 3 Fahrten/Stunde und eine *maximale Bewegungshäufigkeit* von 4 Fahrten /Stunde.

Im Nachtzeitraum ist der Wellness-Bereich geschlossen, so dass mit einer *maximalen Bewegungshäufigkeit* der Übernachtungsgäste von 6 Fahrten/Stunde in der ungünstigsten Nachtstunde ausgegangen werden kann.

#### Veranstaltungen im Frühstücksraum

Die nördlich gelegene Stellplatzanlage enthält 8 Stellplätze für Veranstaltungen im Frühstücksraum (7 Stpl. nach Stellplatzermittlung plus 1 Stpl. Reserve). Für Veranstaltungen im Frühstücksraum enthält die Bayerische Parkplatzlärmmstudie keine vergleichbaren Parkplatzarten. In der Schallimmissionsprognose wurden die Stellplätze der Parkplatzart „Ausflugsgaststätte“ mit einer Fahrtenhäufigkeit von 0,1 Bewegungen je m<sup>2</sup> Nettofläche und Stunde zugeordnet. Daraus ergibt sich gemäß Schallimmissionsprognose bei einer Nettofläche von 94 m<sup>2</sup> eine Fahrtenhäufigkeit von 150 Parkbewegungen innerhalb des Tagzeitraums. Das kann als Rechnungsansatz für die Lärmimmissionsprognose gelten um mit den Berechnungen „auf der sicheren Seite“ zu sein, praktisch ist diese hohe Anzahl von Parkbewegungen für den Frühstücksraum nicht vorstellbar. Die Parkvorgänge würden die gleiche Größenordnung erreichen wie die Gaststätte selbst. Das ist in der Wirklichkeit nicht zu erwarten, weil der Frühstücksraum weitaus weniger frequentiert wird als die Gaststätte.

Um zu realistischen Größenordnungen zu kommen, wird von folgenden Überlegungen ausgegangen:

Der Veranstaltungsraum darf nur von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr genutzt werden. Geht man von zwei Veranstaltungen täglich (ein Seminar am Tage und eine Familienfeier am Abend) aus, dann ergibt sich bei vollständiger Auslastung der Stellplätze und zweimaligem Wechsel eine *mittlere Fahrtenhäufigkeit* von:

8 Stellplätze x 2 Veranstaltungen x 2 Zu- und Abfahrten = 32 Fahrten am Tag / 16 h  
= 2 Fahrten/Stunde.

Der *Maximalwert* der Bewegungshäufigkeit wird erreicht, wenn die 8 vorhandenen Stellplätze innerhalb einer Stunde bei Veranstaltungsbeginn angefahren oder bei Veranstaltungsende geräumt werden. Das bedeutet eine Fahrtenhäufigkeit in der Spitzenstunde von 8 Fahrten/Stunde.

Für den Damerower Weg ergeben sich in der Summe folgende mittlere stündliche Pkw-Fahrten:

Beherbergung	: 5 Fahrten/Stunde
Wellness	: 3 Fahrten/Stunde
<u>Frühstücksraum</u>	<u>: 2 Fahrten/Stunde</u>

gesamt : 10 Fahrten/Stunde

Bei Überlagerung der Spitzenstunden für Beherbergung, Wellness und Veranstaltungen im Frühstücksraum können im Höchsthalle folgende Fahrtenhäufigkeiten innerhalb einer Stunde auftreten:

Beherbergung	: 8 Fahrten/Stunde
Wellness	: 4 Fahrten/Stunde
<u>Frühstücksraum</u>	<u>: 8 Fahrten/Stunde</u>

gesamt : 20 Fahrten/Stunde

Eine mittlere Fahrtenhäufigkeit bei Vollausslastung des Betriebes von 10 Fahrten / Stunde mit dem Pkw kann, auch unter Würdigung der vorgesehenen verkehrsberuhigenden Maßnahmen und dem geplanten Ausbau des Einmündungsbereichs in den Biestower Damm, problemlos abgewickelt werden. Die Verkehrsfunktion des Damerower Weges wird dadurch nicht eingeschränkt. Der Maximalwert von 20 Fahrten/Stunde tritt nur in einem begrenzten Zeitraum bei Überlagerung aller jeweiliger Maximalwerte auf.



## 4.2 Biestower Damm

*Es wurde die zukünftige Verkehrssicherheit auf dem Biestower Damm infrage gestellt. Der Biestower Damm sei nicht geeignet den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.*

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.

Bei der Betrachtung der Verkehrszunahme auf dem Biestower Damm ist zu berücksichtigen, dass der Verkehr zum Landhotel Rittmeister in seiner jetzigen Größenordnung bereits über den Biestower Damm erfolgt. Die Verkehrszunahme resultiert allein aus der Erhöhung um 40 Betten und die Errichtung des Wellness-Bereichs.

Entsprechend der Berechnung für den Damerower Weg ergibt sich für den Biestower Damm folgende mittlere Verkehrszunahme:

Beherbergung	: 3 Fahrten/Stunde (40 Betten x 0,07 Bewegungen je Bett und Stunde)
<u>Wellness</u>	<u>: 3 Fahrten/Stunde</u>
gesamt	: 6 Fahrten/Stunde

In der Spitzenstunde ergeben sich folgende Fahrtenhäufigkeiten:

Beherbergung	: 5 Fahrten/Stunde (40 Betten x 0,11 Bewegungen je Bett und Stunde)
<u>Wellness</u>	<u>: 4 Fahrten/Stunde</u>
gesamt	: 9 Fahrten/Stunde

Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) ist ausgehend von der mittleren stündlichen Fahrtenhäufigkeit über einen bestimmten Zeitraum zu ermitteln.

Legt man für die Beherbergung eine mittlere Fahrtenhäufigkeit von 3 Fahrten/Stunde über einen Zeitraum von 18 Stunden (6.00 Uhr bis 24.00 Uhr) und für Wellness-Gäste eine mittlere Fahrtenhäufigkeit von 3 Fahrten /Stunde über einen Zeitraum von 16 Stunden (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zugrunde, dann ergibt sich eine Verkehrszunahme um 102 Kfz/d. Angesichts der im Jahre 2014 ermittelten Tagesbelegung des Biestower Damms von 3.060 Kfz/d, bedeutet dies eine Verkehrszunahme um ca. 3,3 %.

Es kann also nicht von einer deutlichen oder unverhältnismäßigen Verkehrszunahme gesprochen werden, zumal es sich um reinen Pkw-Verkehr handelt und der Lieferverkehr per Lkw sich nicht erhöht. Der Biestower Damm weist einen einseitigen Gehweg auf, der die gefahrlose Nutzung für Fußgänger gewährleistet, unabhängig von der Verkehrsmenge auf der Fahrbahn.

## 5. Immissionsschutz

### 5.1 Lärm

*Erwartet wird eine Zunahme der Lärmbelastung für die Umgebung insbesondere durch den höheren Lieferverkehr, durch An- und Abreisende Gäste sowie durch das Vorhaben mit Restaurant, Veranstaltung, Biergarten und Wellness.*

Die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens sind gutachterlich geprüft worden (Schallimmissionsprognose GP1106/15, Kohlen & Wendlandt Applikationszentrum Akustik,

12.01.2015). In die Schallimmissionsprognose sind alle denkbaren Geräuschquellen einbezogen worden. Im Einzelnen sind das:

- die Geräuschemissionen der Außenbauteile des Frühstücksraums und des Kaminzimmers bei Veranstaltungen,
- die Geräuschemissionen von raumluftechnischen Anlagen,
- die Geräuschemissionen von sich im Freien aufhaltenden Personen,
- die Geräuschemissionen von den Personen auf den Gästewegen,
- die Geräuschemissionen auf den Gästeparkplätzen,
- die Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen,
- die Geräuschemissionen durch den Lkw-Anlieferverkehr.

zu erwartende Belastungen der Planumgebung durch den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

Im Ergebnis der nachfolgend erläuterten Gesamtmaßnahmen zur verträglichen Einordnung des Vorhabens werden gemäß den schallschutztechnischen Berechnungen beim Betrieb des Landhotels Rittmeister in der näheren Umgebung des Plangebietes Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschritten. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei der schalltechnischen Berechnung eine gleichzeitige Maximalausnutzung für die verschiedenen Nutzungen (Pension, Gaststätte, Veranstaltungen) angenommen und damit der aus Immissionschutzsicht insofern ungünstigste, kaum zu erwartende Fall abgedeckt wurde.

Das angesetzte Schalldämm-Maß für die Außenbauteile (Schallschutzverglasung) des Frühstücksraumes der Pension und die Begrenzung des Rauminnenpegels bei Veranstaltungen gewährleisten die Einhaltung des Orientierungswertes in der Nacht am benachbarten Wohnhaus Biestower Damm 2. Der dennoch vorgesehene Ausschluss von Veranstaltungen im Nachtzeitraum (Begrenzung der Nutzungszeit auf den Tagzeitraum von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr) dient der weitestgehenden Minimierung nächtlicher Geräuschimmissionen und sicheren Unterschreitung des nächtlichen Orientierungswertes.

Zur Ermittlung der Geräuschemissionen der Stellplätze für das Hotel und die Pension wurde im Rahmen der Prognose die Parkplatzart „Hotelparkplatz für bis zu 100 Betten“ gewählt und eine Vollausslastung der Bettenkapazität von 70 Betten angesetzt. Damit und auch mit der Einbeziehung verhaltensbezogener Emissionen durch die Nutzung der Außenterrassen und Balkone wurden wiederum Ansätze in die Lärmberechnung einbezogen, die über das übliche und erforderliche Maß hinausgehen. Auf diese Weise wurden alle denkbaren nachbarschaftlichen Konfliktpunkte in die Untersuchung einbezogen, um einen möglichst abgesicherten Planfall abzubilden.

Bei den auf dem Betriebsgelände entstehenden Spitzenpegelereignissen, wie dem Schließen der Türen- und Kofferraumklappen auf den Gästeparkplätzen und dem lauten Rufen der Gäste im Freien, wirken in der Planumgebung Spitzenpegel von höchstens 60 dB(A).

Durch den anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Verkehrswegen entstehen nach Erweiterung des Landhotel Rittmeister Verkehrslärmimmissionen von bis zu 48 dB(A) am Tag und von bis zu 46 dB(A) in der Nacht. Die Verkehrslärmimmissionen liegen um mindestens 11 dB(A) tags und um mindestens 3 dB(A) nachts unterhalb der Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete gemäß Verkehrslärmschutzverordnung. Durch den allgemeinen öffentlichen Straßenverkehr auf dem Biestower Damm entstehen demgegenüber Verkehrslärmimmissionen von bis zu 58 dB(A) am Tag und von bis zu 49 dB(A) in der Nacht. Gegenüber den anlagenbezogenen Verkehrsgeräuschen ist der öffentliche Verkehrslärm pegelbestimmend. Ab Ein-/Ausfahrt zum Betriebsgelände des Landhotel Rittmeister erfolgt eine Vermischung des Anlagenverkehrs mit dem übrigen öffentlichen Straßenverkehr. Die Gesamt-Verkehrslärmimmissionen überschreiten den Immissionsgrenzwert Nacht um 2 dB(A), wobei die pegelbestimmenden Immissionsanteile durch den allgemeinen Verkehrslärm auf dem Biestower Damm hervorgerufen werden. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche sind im Sinne der TA-Lärm nicht erforderlich.

Zur Minderung der von dem Vorhaben ausgehenden Lärmemissionen auf die Umgebung des Plangebietes sind bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz sowie Betriebsbeschränkungen vorgesehen.

bauliche Lärminderungsmaßnahmen

Für die 5 Stellflächen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist eine umhauste Carportanlage im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt worden. Weiterhin ist eine Lärmschutzwand entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzt worden.

Die Zufahrt vom Biestower Damm auf das Betriebsgrundstück ist gegenüber der ursprünglichen Planung des Vorhabenträgers um ca. 12 m in südwestliche Richtung, und damit vom Nachbargrundstück weg, verschoben worden, um die Auswirkungen des Zufahrtsverkehrs zu mindern. Die neue Lage der Grundstückszufahrt ist durch Festsetzung von befahrbaren Flächen berücksichtigt worden.

Die Geräuschemission der raumlufttechnischen Anlagen des Hotel/Wellness-Gebäudes ist durch planerische Festsetzung auf einen Schalleistungspegel von höchstens 70 dB(A) begrenzt worden.

Weitere, detaillierte Lärminderungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt. Hierzu gehören die Begrenzung des Rauminnenpegels beim Veranstaltungsbetrieb im Frühstücks- und Seminarraum bzw. im Kaminzimmer des Restaurants, einzuhaltende Schalldämmwerte von Außenbauteilen sowie die Errichtung von schalldämmenden Abschirmungen auf den den Fassaden vorgelagerten Balkonen und Terrassen. Die Einhaltung der entsprechenden Anforderungen ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Hansestadt Rostock hat sich davon überzeugt, dass die Einhaltung im Planvollzug möglich ist. Die Beschränkung der Rauminnenpegel lässt sich durch technische Maßnahmen bei Veranstaltungsbetrieb verwirklichen und stellt keine unverhältnismäßige Beschränkung des Vorhabenträgers dar. Die im Durchführungsvertrag vereinbarten baulichen Anforderungen an Außenbauteile sind im Bestand bereits vorhanden.

#### Betriebsbeschränkungen

Neben baulichen Maßnahmen zum Lärmschutz wurden bestimmte Betriebsbeschränkungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. So wird die Anzahl der Sitzplätze im Bereich des Biergartens auf 30 Plätze begrenzt. Außerdem ist die Nutzung des Biergartens nur bis 22.00 Uhr zulässig. Der Betrieb einer Beschallungseinrichtung im Außenbereich wird ausgeschlossen. Weiterhin dürfen, abweichend von der Schalltechnischen Untersuchung zum ggst. B-Plan, Veranstaltungen im Frühstücks- und Seminarraum nur von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr durchgeführt werden, um eine An- und Abreise der Teilnehmer im Nachtzeitraum auszuschließen, die mit einer hohen Wahrscheinlichkeit zu einer Überschreitung des zwingend einzuhaltenden Richtwerts von 40 dB (A) nachts führen würde. Die Bewirtschaftung der an den Zierteich angrenzenden Außenterrasse ist ebenfalls auf den Tagzeitraum bis höchstens 22.00 Uhr begrenzt. Die Betriebsbeschränkungen tragen insbesondere dazu bei, die von dem Vorhaben im Nachtzeitraum ab 22.00 Uhr ausgehenden Immissionen zu minimieren. Anders als in einem Angebotsbebauungsplan ist die Festsetzung von Betriebszeiten zwar in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig, gleichwohl hat die Hansestadt Rostock eine entsprechende Absicherung vorsorglich und ergänzend auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

#### Veränderungen am ursprünglichen Plankonzept

Im Planungsverlauf sind neben den vorgenannten Beschränkungen weitere Abstriche am ursprünglichen Plankonzept des Vorhabenträgers zugunsten der schutzbedürftigen Nachbarschaft und zur Minderung der Auswirkungen auf die Allgemeinheit gemacht worden.

So ist zur Verringerung der durch das Parken von Fahrzeugen verursachten Geräusche, die Anzahl der entlang der nordöstlichen Nachbargrenze vorgesehenen Stellplätze von ursprünglich 9 auf nunmehr 5 verringert worden. Ein völliger Verzicht auf die an der Nachbargrenze hergestellten 5 Stellplätze würde zu einem Defizit bei der Restaurantnutzung führen, weil die Unterbringungsmöglichkeiten auf dem jetzigen Betriebsgrundstück sehr begrenzt sind. Es bestünde die Gefahr, dass Gästefahrzeuge in Restaurantnähe zu Lasten der Allgemeinheit auf öffentlichen Flächen abgestellt würden und den nur begrenzt vorhandenen öffentlichen Parkraum für sich beanspruchen.

Auf die Nutzung der Wasserfläche als Außenbecken des Wellnessbereichs zum Schwimmen wurde, mit Rücksicht auf die potenzielle Wohnnutzung des unmittelbar nördlich angrenzenden Nachbargrundstücks, verzichtet. Die Wasserfläche ist zwar noch integrativer Bestandteil des

Wellness-Gartens, dient aber ausschließlich der Meditation und Entspannung. Eine Nutzung zum Schwimmen oder als Tauchbecken ist nicht zulässig. Die Wasserfläche ist als Zierteich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt worden.

#### Zumutbarkeit der verbliebenen Lärmbeeinträchtigungen

Im Hinblick auf die Lage des Vorhabenstandortes zwischen zwei allgemeinen Wohngebieten sind die bei Vollzug der Planung verbleibenden Beurteilungs- bzw. Spitzenpegel für die vorhandenen schützenswerten Nutzungen in der Planumgebung aus Sicht der Hansestadt Rostock vertretbar und zumutbar. Aufgrund der konkreten örtlichen Situation sowie der vorliegenden Planung ergibt sich ein gegenseitiges Rücksichtnahmegebot zwischen dem Hotelbetrieb einerseits und den umgebenden schützenswerten Nutzungen andererseits. Neben einer verminderten Einwirkungslast des Hotelbetriebes auf die Umgebung werden die angrenzenden Grundstücke mit einer erhöhten Duldungslast belegt. Dies umso mehr deshalb hier vertretbar, weil das Grundstück des Landhotels Rittmeister schon seit Jahren als Gaststätte mit Pensionsbetrieb genutzt wird; ab 1996 von dem jetzigen Besitzer lediglich als Restaurant, seit 2003 als familiengeführter Hotelbetrieb. Historisch war das jetzige Restaurantgebäude die Schule des Ortes, so dass in der Vergangenheit zumindest keine störungsfreie Nutzung auf dem Grundstück stattgefunden hat.

Dennoch hat die Hansestadt Rostock bei Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch für die unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücke aus Vorsorgegründen den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes im Blick. Dies gilt auch für die im Südosten angrenzenden Grundstücke Biestower Damm 55 bzw. 55 a und 55 b und die folgenden Grundstücke, weil auch hier davon ausgegangen wird, dass sie Teil eines faktischen allgemeinen Wohngebietes sind, welches sich östlich des Biestower Damms und nördlich der Straße „Am Dorfteich“ fortsetzt. An seinem östlichen Ende grenzt es an den Bebauungsplan 09.W.28.2 „Wohnbaufläche Biestow“.

Die für den Betrieb des Landhotels Rittmeister gutachterlich ermittelten Beurteilungspegel in der Nachbarschaft überschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nicht. Die mit Erteilung der Baugenehmigung im Jahre 2003 durch die Anwendung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gegebene Vorbelastung mit 40 dB(A) in der lautesten Stunde nachts für den Beurteilungspegel und mit maximal 60 dB(A) nachts für Geräuschspitzen wird gleichermaßen rechnerisch nicht überschritten.

Die Abwägungsentscheidung würde demzufolge gleichermaßen aussehen, wenn die Beurteilung der planungsrechtlichen Situation dahingehend ausfallen würde, dass das Vorhaben Bestandteil des faktischen allgemeinen Wohngebietes selbst ist. Den insofern bestehenden Beurteilungsschwierigkeiten soll nicht abschließend nachgegangen werden. Vielmehr geht die Hansestadt Rostock vorsorglich im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit für die nördlich und südöstlich angrenzende Bebauung von einem faktischen allgemeinen Wohngebiet aus und legt dies daher auch, insbesondere im Hinblick auf die Zumutbarkeit von lärmbedingten Immissionsbelastungen, mit denen bei Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu rechnen ist, seiner planerischen Abwägungsentscheidung zugrunde.

Die Hansestadt Rostock hat dabei die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen im Blick. Die gutachterlich ermittelte Erhöhung der südlichen Abschirmkante der Carportanlage zum unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstück wäre erst dann erforderlich, wenn auf dem bezeichneten Grundstück eine zusätzliche Wohnnutzung in Höhe des Dachgeschosses vorhanden wäre. Das ist derzeit jedoch nicht der Fall. Insofern bleibt diese im Gutachten fiktiv angenommene Situation außer Betracht.

In der Gesamtschau aller Umstände und vorgesehenen Maßnahmen kann mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan einerseits dem berechtigten Interesse des Vorhabenträgers nach Betriebserweiterung, andererseits aber auch einer verträglichen Einordnung des Vorhabens in der Nachbarschaft zu allgemeinen Wohngebieten Rechnung getragen werden. Die Immissionsbelastungen, die mit dem Vollzug des Bebauungsplans zu erwarten sind, sind für die Planumgebung also zumutbar, unabhängig davon ob der Vorhabenstandort zwischen allgemeinen Wohngebieten liegt oder als Bestandteil eines allgemeinen Wohngebietes selbst eingeordnet werden würde.

## **5.2 Geruch**

*Befürchtet wird eine Vergrößerung der Geruchsbelastung durch Küchenabluft bei Erweiterung des Küchentraktes.*

Technische Einrichtungen zur Beseitigung von Gerüchen sind heutiger Stand der Technik und können eventuelle Geruchsbelästigungen aus dem Küchenbetrieb mindern oder beseitigen. Soweit es hier zu Beeinträchtigungen der Umgebung kommt, können behördlicherseits entsprechende Auflagen erteilt werden. Diesbezügliche Beschwerden liegen der Hansestadt jedoch bislang nicht vor.

### **5.3 Abgase von Kraftfahrzeugen**

*Kritisiert wurde die Zunahme der Autoabgase durch Lieferverkehr und an- und abreisende Gäste.*

Der Lieferverkehr wird sich mit Erweiterung des Landhotel Rittmeister nicht erhöhen, da die Gastronomie bei der bisherigen Kapazität bleibt und nicht vergrößert wird. Die Erhöhung der Bettenkapazität und der neue Wellnessbereich ziehen keine Erhöhung des Lieferverkehrs nach sich sondern allenfalls eine Erhöhung der Liefermenge. So erfordern weitere Hotelbetten und ein Wellnessbereich z.B. mehr Bedarf an Wäschereinigung. Nach Mitteilung des Vorhabenträgers, die seitens der Hansestadt Rostock für plausibel gehalten wird, wird der jetzige Bedarf mit 1 bis 2 Wäschecontainern auf einem Lkw der Waschfirma abgedeckt. Zukünftig werden es dann 4 - 5 Wäschecontainer sein. Die Ladefläche der Lkw fasst ca. 30 dieser Container. Es wird sich also nicht die Häufigkeit der Lieferungen, sondern nur die Anzahl der Container erhöhen.

Erhöhte Autoabgase durch An- und Abreisende Gäste gegenüber dem jetzigen Stand können hingegen nicht verneint werden. Hierbei zu betrachten ist die Verkehrszunahme durch Nicht-Hotelgäste des Wellness-Bereichs sowie die zusätzlichen 40 Hotelgäste bei Maximalauslastung.

Der tägliche Verkehr wird sich um ca. 3,3 % erhöhen, wobei die Erhöhung ausschließlich im Pkw-Verkehr stattfindet. Angesichts der heutigen Tendenzen zur Abgasreduzierung in Ottomotoren durch geregelte Katalysatoren bzw. durch keramische oder metallische Partikelfilter in Dieselmotoren kann nicht von einer deutlichen oder unverhältnismäßigen Erhöhung von Schadstoffen gesprochen werden, zumal der Pkw Teil des gesellschaftlichen Lebens ist und auch von der überwiegenden Zahl der Biestower Bevölkerung genutzt wird.

# Antwortliste von Behörden, Nachbargemeinden, Trägern öffentlicher Belange, Versorgungs- und Verkehrsunternehmen, Kammern und Verbänden für die Bauleitplanung der Hansestadt Rostock

B-Plan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“

Nr.	Datum Zeichen	Beteiligte Behörden/Träger öffentlicher Belange	keine Antwort gegeben	keine/geringfügige Auswirkungen erkennbar	erhebliche Auswirkungen erkennbar
1.	21.04.2015/341-TOEB201500328	Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen		x	
2.	20.05.2015 / 12.05.2015	Amt für Kultur, Denkmalpflege und		x	
3.	20.05.2015 / 110-506.12/09.SO.156.1	Amt für Raumordnung und Landesplanung		x	
4.	11.05.2015	Amt für Stadtgrün, Naturschutz		x	
5.		Amt für Umweltschutz	x		
6.	21.05.2015	Bauamt Abt. Bauordnung		x	
7.	26.05.2015	Bauamt Abt. Bauverwaltung und Bergamt Stralsund		x	
8.	20.05.2015 / 512/13003/161-15	Betrieb für Bau und Liegenschaften		x	
9.	22.05.2015	Brandschutz- und Rettungsamt BUND Rostock		x	
10.	30.04.2015/g-103ko2015	Der Propst		x	
11.		Deutsche Post Real Estate Germany GmbH	x		
12.		Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	x		
13.		E.ON edis AG		x	
14.	24.04.2015/23406 2-2015 / PT123 / PPB2	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH		x	
15.	26.05.2015 / Plu/14/47	E.ON edis AG		x	
16.	26.05.2015	EURAWASSER		x	
17.	26.05.2015	Gemeinde Papendorf		x	

18.		Gesundheitsamt		St.-Georg-Straße 109	18055	Rostock	x
19.	5.2015 / WF-Scha	Handwerkskammer	Ostmecklenburg-Vorpommern	Schwaaner Landstraße 8	18055	Rostock	x
20.	18.05.2015 / Z 2316B-BB 20/2015-B110001	Hauptzollamt Stralsund		Hiddenseer Straße 2	18439	Stralsund	x
21.	13.05.2015	Industrie- und Handelskammer		Ernst-Barlach-Straße 1-3	18055	Rostock	x
22.	27.05.2015 / S36912	Kabel Deutschland	Vertrieb und Service G.m.b.H & Co. KG	Eckdrift 81	19061	Schwerin	x
23.	28.05.2015	Kataster-, Vermessungs- und	Liegenschaftsamt	Holbeinplatz 14	18069	Rostock	x
24.	05.05.2015/LAGu S5021-4-13852-1-2015	Landesamt für Gesundheit und Soziales	Mecklenburg-Vorpommern	Erich-Schlesinger-Straße 35	18059	Rostock	x
25.	27.05.2015 / 01-3-HRO/Rostock, Hansestadt-9.SO.156.1-02	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	Mecklenburg-Vorpommern	Postfach 11 12 52	19011	Schwerin	x
26.	05.05.2015 / S10775	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	Mecklenburg-Vorpommern	Postfach 1338	18263	Güstrow	x
27.	18.05.2015 / LBPK-Abt.3-TÖB-2979/15	Landesamt für zentrale Aufgaben der Polizei	Brand- und Katastrophenschutz	Graf-Yorck-Straße 6	19061	Schwerin	x
28.		Ministerium für Energie, Infrastruktur und	Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern	Schloßstraße 6-8	19053	Schwerin	x
29.		Ministerium für Energie, Infrastruktur und	Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern	Schloßstraße 6-8	19053	Schwerin	x
30.		Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus	Abt. 5 Bau	Schloßstraße 6-8	19053	Schwerin	x
31.	08.05.2015 / 634-00000-2014/020-	Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus	Mecklenburg-Vorpommern	Johannes-Stelling-Straße 14	19053	Schwerin	x
32.		Naturschutzbund Deutschland e.V.	Landesverband Mecklenburg-Vorpommern	Wismarsche Straße 146	19053	Schwerin	x
33.		Ortsamt Mitte		Neuer Markt 1a	18055	Rostock	x
34.		Polizeidirektion Rostock		Blücherstraße 1	18055	Rostock	x
35.		rebus Regionalbus Rostock GmbH		Parumer Weg 35	18273	Güstrow	x
36.		Rostock Business	Gesellschaft für Wirtschafts- und	Schweriner Straße 10-11	18069	Rostock	x
37.	11.05.2015 / TGS/ft	Rostocker Straßenbahn AG	und	Hamburger Straße 115	18069	Rostock	x
38.		Staatliches Amt für Landwirtschaft	und Umwelt Mittleres Mecklenburg	Erich-Schlesinger-Straße 35	18059	Rostock	x

39.	26.05.2015 / 12c-049/15	Staatliches Amt für Landwirtschaft	und Umwelt Mittleres Mecklenburg	Abt. 5 Immissions- und Klimaschutz,	Erich-Schlesinger-Straße 35	18059	Rostock		x
40.		Staatliches Amt für Landwirtschaft	und Umwelt Mittleres Mecklenburg	Abt. 2 Landwirtschaft	Schloßplatz 6	18242	Bützow	x	
41.		Stadtamt	Abt. Verkehrsangelegenheiten		Charles- Darwin- Ring 6	18059	Rostock	x	
42.	20.05.2015	Stadtamt	Abt. Gewerbeangelegenheiten		Charles- Darwin- Ring 6	18059	Rostock		x
43.	11.05.2015	Stadtwerke Rostock AG	Zentraler Auskunfts-	und Netzdokumentatio	Postfach 15 11 33	18063	Rostock		x
44.		Straßenbauamt Stralsund			Postfach 2543	18412	Stralsund	x,	
45.	21.05.2015	Tief- und Hafenbauamt	Abt. Verkehrsplanung und -förderung		Holbeinplatz 14	18069	Rostock		x
46.		Tief- und Hafenbauamt	Abt. Komplexe Erschließung/Genehmigung		Holbeinplatz 14	18069	Rostock	x	
47.	29.05.2015	Tourismuszentrale	Rostock & Warnemünde		Am Strom 59	18119	Rostock		x
48.		Veterinär- und	Lebensmittelüberwachungs-	amt	Am Westfriedhof 2	18059	Rostock		x
49.	27.04.2015	Warnow-Wasser- und Abwasserverband			Carl-Hopp-Straße 1	18069	Rostock		x
50.	29.05.2015	Wasser- und Bodenverband	Untere Warnow/Küste		All Bartelsdorfer Straße 18 A	18146	Rostock		x



<p>Hansesstadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>		<p>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1          „Erweiterung Landhotel Rittmeister“</p>	
<p>Behandlung der Bedenken und Anregungen</p>			
<p>lfd. Nr. (nach Register)          1</p>	<p>TÖB bzw. Bürger          Landesamt für innere Verwaltung M-V; Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</p>	<p>Schreiben vom          21.04.2015</p>	<p>Posteingang          21.04.2015</p>
<p><b>Bedenken und Anregungen</b></p> <p>In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</p> <p>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.</p>		<p><b>Behandlung</b></p> <p>Das Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen hat auf mögliche Aufnahmepunkte im Zusammenhang mit dem Aufbau des Aufnahmepunktfeldes hingewiesen. Das Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock, als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde ist im Planverfahren beteiligt worden. Zusätzliche Aufnahmepunkte wurden nicht mitgeteilt.</p>	

Hansesstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
ifd. Nr. (nach Register) 2	TÖB bzw. Bürger Denkmalpflegeamt	Schreiben vom 20.05.2015	Posteingang 28.05.2015
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DstG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.</p>		<p>Das Amt für Kultur und Denkmalpflege hat mitgeteilt, dass im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt sind. Weiterhin ist auf den ordnungsgemäßen Umgang mit unvermuteten archäologischen Funden hingewiesen worden. Die Hinweise sind unter Punkt 9 - Durchführung relevante Hinweise- in die Planbegründung aufgenommen worden. Weitere abwägungsrelevante Belange sind nicht zu berücksichtigen.</p>	

<p>Hansestadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>		<p>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1          „Erweiterung Landhotel Rittmeister“</p>	
<p>ifd. Nr. (nach Register)          2</p>	<p>TÖB bzw. Bürger          Denkmalfüßgeamt/Baudenkmale</p>	<p>Schreiben vom          20.05.2015</p>	<p>Posteingang          28.05.2015</p>
<p>Bedenken und Anregungen</p>		<p>Behandlung der Bedenken und Anregungen</p>	
<p>Die Erweiterungsmaßnahmen für das Landhotel liegen teilweise innerhalb (Pensionserweiterung) als auch außerhalb des Denkmalbereiches (Wellness/Hotel und Stellplätze).</p> <p>I. Für die Veränderungen im Denkmalbereich gilt § 7 Denkmalschutzgesetz M-V. Bitte unter Hinweis im Teil B: Text vermerken.</p> <p>Die Anbauten westlich an das ehemalige Schulgebäude, soweit sie zwingend notwendig sind, müssen untergeordnet und denkmalgerecht erfolgen. Ein unmittelbarer Anbau an das ehemalige Toilettenhäuschen wird nicht in Aussicht gestellt.</p> <p>Es liegt keine Erläuterung zum (Rose-farben) markierten Gebäude (nord-westlich des Schulgebäudes) vor, wir gehen davon aus, dass es sich um eine weitere Garage/Carport handelt. Eine Genehmigung in der unmittelbaren Umgebung zu den historischen Gebäuden wird nicht in Aussicht gestellt.</p> <p>Auch für Veränderungen/Materialität im Außenbereich (Versiegelungen, Einfriedungen etc.) gilt § 7 DSchG und somit eine denkmalgerechte Gestaltung.</p> <p>II: Für die Veränderungen außerhalb des Denkmalbereiches sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des Denkmalbereiches „Biestow“ mit seinem überlieferte historische Dorfgrundriss um die Dorfkirche mit Kirchhof, das Pfarrgehöft und der Dorfteich sowie den historischen Bauernehöfe (Hufen), für deren historisches Erscheinungsbild und deren überlieferter Substanz erkennbar. Es besteht kein Genehmigungsvorbehalt.</p>		<p>Behandlung</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass für die Veränderungen im Denkmalbereich § 7 des Denkmalschutzgesetzes M-V gilt. So müssen die Anbauten westlich an das ehemalige Schulgebäude, soweit sie zwingend notwendig sind, untergeordnet und denkmalgerecht erfolgen. Ein unmittelbarer Anbau an das ehemalige Toilettenhäuschen wurde nicht in Aussicht gestellt. Eine Genehmigung für das Nebengebäude nordwestlich des Schulgebäudes in der unmittelbaren Umgebung zu den historischen Gebäuden wurde ebenfalls nicht in Aussicht gestellt.</p> <p>Die Hinweise sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt worden. Der geplante Küchenanbau wurde räumlich vom ehemaligen Toilettenhäuschen getrennt. Das Nebengebäude nordwestlich des Schulgebäudes ist im Bestand vorhanden. Eine Festsetzung als Nebengebäude erfolgt jedoch nicht. Damit ist eine Wiedereinrichtung nach eventuellem Verlust des Bestandsschutzes nicht möglich.</p> <p>Der Denkmalbereich „Biestow“ ist nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden. Auf die Denkmalbereichsverordnung und das Denkmalschutzgesetz M-V wurde in Plan und Begründung hingewiesen.</p>	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Ifd. Nr. (nach Register) 3-1	TÖB bzw. Bürger Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock	Schreiben vom 20.05.2015	Posteingang 26.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p><b>1. Planungsinhalt</b>          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.</p> <p><b>2. Ergebnis der Prüfung</b>          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.</p> <p>Zu den Umweltberichten des vB-Plans und der FNP-Änderung werden aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise gegeben.</p> <p>Die <del>Planung</del> ist im Amt unter der Reg.-Nr. 2_034/10 (FNP: 2_037/02) erfasst.</p>		<p>Das Amt für Raumordnung und Landesplanung verweist auf die Stellungnahme vom 16.08.2010 zum Entwurf des vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 09.SO.156 mit Planungsstand vom 29.04.2010 die auch für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 gültig ist. Die Stellungnahme ist auf der Folgeseite abgedruckt.</p>	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
lfd. Nr. (nach Register) 3-2	TÖB bzw. Bürger Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock	Schreiben vom 20.05.2015	Posteingang 26.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p><b>1. Planungsinhalt</b>          Erweiterung des vorhandenen Gaststätten- und Pensionsbetriebes um 38 Betten sowie um einen Wellnessbereich.</p> <p><b>2. Ergebnis der Prüfung</b>          Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 09.SO.156 der Hansestadt Rostock ist mit den Erfordernissen der Raumordnung gemäß der Lage in einem Tourismusschwerpunktgebiet vereinbar.          Mit dem Vorhaben kann eine qualitative Verbesserung und größere Differenzierung des touristischen Angebots am Standort Bliestow erreicht werden.</p> <p><u>Hinweis zur Begründung Pkt. 5.1.2:</u>          Der Planbereich auf dem Stadtgebiet von Rostock liegt nur in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusschwerpunktgebiet der Küste). Das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft beginnt erst auf Gemeindeflur von Papendorf. Beide Raumkategorien sind hier gemeindeflur abgegrenzt, so dass es keinen „Übergangsbereich“ gibt.</p> <p>Die Planung ist im Amt unter der Reg.-Nr. <b>2_34/10</b> erfasst.</p> <p><i>i. V. K. K.</i>          S c h ä d e          Amtsleiter</p> <p style="text-align: right;">nachrichtlich: VM A4 (420)</p>		<p>Das Amt für Raumordnung und Landesplanung teilt mit, dass der vorhabenbezogene Bauordnungsplan Nr. 09.SO.156 der Hansestadt Rostock mit den Erfordernissen der Raumordnung gemäß Lage in einem Tourismusschwerpunktgebiet vereinbar ist.</p> <p>Der Hinweis bezüglich des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft in der damaligen Planbegründung ist in der Neufassung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bauordnungsplan Nr. 09.SO.156.1 korrigiert worden.</p>	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09 SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Riffmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
ifd. Nr. (nach Register) 4	TÖB bzw. Bürger Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Schreiben vom 11.05.2015	Posteingang 15.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>Zum vorliegenden Planungsstand vom 24.02.2015 für den vorhabenbezogenen B-Plan erhalten Sie unsere nachfolgende Stellungnahme.</p> <p>Die Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 01.08.2014 und unserem Aktenvermerk zur Prüfung vor Auslegung wurden weitestgehend berücksichtigt und eingearbeitet.</p> <p>Die Errichtung von Gründächern ist aus Kostengründen als unverhältnismäßig eingeschätzt worden und auf Seite 40 der Begründung zu streichen.</p> <p>Der Durchführungsvertrag zur Sicherung des externen Ausgleichs liegt im Entwurf (Stand 18.02.2015) vor. Er ist rechtzeitig vor <u>Satzungsbeschluss</u> abzuschließen.</p> <p>Aus der Ortsratsitzung vom Herbst 2014 kam die Anregung, zu prüfen, ob ein Teil der Ausgleichsbäume am Kleingewässer „Weidengrund“ gepflanzt werden können. Dies wurde durch unser Amt geprüft und für nicht sinnvoll befunden, da der Bereich um den Teich bereits gut mit Bäumen ausgestattet ist, die noch viel Entwicklungspotential aufweisen. Die Pflanzung von ein bis zwei attraktiven Einzelbäumen wurde in die Herbstbaumpflanzung unseres Amtes aufgenommen. Weitere Baumpflanzungen in dieser Grünanlage werden aus fachlichen Gründen von unserem Amt abgelehnt.</p> <p>Als Festsetzung ist aufzunehmen: Leitungen im Plangebiet sind mit einem Abstand von mindestens 2,50 m zu den geplanten Baumstandorten zu verlegen. Wo der Platz für einen ausreichenden Abstand zu Leitungen nicht vorhanden ist, sind Leitungsschutzbahnen, Schutzrohre oder andere geeignete Mittel gleich bei Leitungsverlegung mit einzubauen.</p> <p>Die vorhandene Baumgruppe im Plangebiet ist abgängig bzw. bereits abgestorben und daher vollständig zu entfernen. Nach dem letzten Sturm sind große Äste in den Kronen abgebrochen. Ein entsprechender Fällantrag liegt bei uns im Amt vor. Die Angaben im Begründungstext auf Seite 38 sollten daher noch einmal aktualisiert werden.</p> <p>Die Nachpflanzung einer neuen Baumgruppe erfolgt aus Gründen des Landschaftsbildes und der Abschirmung zum Parkplatz an derselben Stelle. Maßnahmen wie Boden austausch oder/und -verbesserung am Standort der komplett abgestorbenen Baumgruppe sind festzusetzen.</p> <p>Der durch die Baumgruppe führende geplante Fußweg ist in wasserdurchlässiger Bauweise festzusetzen.</p> <p>Die Beteiligung der anerkannten Naturschutzvereinigungen NABU und BUND wurde durch unser Amt im März durchgeführt. Am 3. bzw. 4. März wurden die Unterlagen nach vorheriger Abstimmung digital übergeben. Bisher liegt keine Stellungnahme der Vereinigungen vor.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird parallel zum B-Planverfahren geändert. Die Unterlagen werden <del>beim</del> im Hause geprüft. Bei Bedarf wird eine gesonderte Stellungnahme erarbeitet.</p>		<p>Der Hinweis zur Streichung der Gründächer in der Planbegründung wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Der Abschluss des Durchführungsvertrages vor Satzungsbeschluss ist per Gesetz geregelt und Voraussetzung für die Wirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. (§ 12 Abs. 1 BauGB).</p> <p>Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt gemäß Durchführungsvertrag durch Pflanzung von 45 Bäumen am Standort „Rote Burg“. Zusammen mit den Maßnahmen im Geltungsbereich können die Eingriffe damit vollständig ausgeglichen werden, so dass Baumpflanzungen im Bereich des Kleingewässers „Weidengrund“ nicht erforderlich sind.</p> <p>Der erforderliche Abstand bei Leitungsverlegung im Nahbereich von geplanten Bäumen wird unter „Hinweis B“ in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Eine Festsetzung erfolgt nicht, da es sich hier um allgemeine technische Anforderungen der Leitungsverlegung handelt und nicht das eigentliche Planungsziel beinhalten.</p> <p>Der Hinweis zur abgestorbenen Baumgruppe wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend korrigiert. Die Bäume sind bereits als entfallende Einzelbäume gekennzeichnet worden. An gleicher Stelle ist die Pflanzung von Einzelbäumen festgesetzt worden. Eine zusätzliche Festsetzung von bodenverbessernden Maßnahmen erfolgt nicht. Planungsziel ist das Anpflanzen von Bäumen an den vorgeesehenen Standorten. Dies hat nach den anerkannten gartenbaulichen Regeln zu erfolgen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag bereits zur Anpflanzung und dauerhaften Pflege der im Plangebiet festgesetzten Baumpflanzungen.</p> <p>Der Hinweis zur Festsetzung der Oberflächenbefestigung in wasserdurchlässiger Bauweise für den durch die geplante Baumgruppe führenden Fußweg wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 wird entsprechend ergänzt.</p>	

<p>Hansestadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>		<p>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1          „Erweiterung Landhotel Rittmeister“</p>	
<p>ifd. Nr. (nach Register) 6</p>	<p>TÖB bzw. Bürger          Bauamt, Abt. Bauordnung</p>	<p>Schreiben vom 21.05.2015</p>	<p>Posteingang 27.05.2015</p>
<p>Behandlung der Bedenken und Anregungen</p>			
<p>Behandlung</p>			
<p><b>Bedenken und Anregungen</b></p> <p>Eine umfangreiche Zuarbeit mit Hinweisen zum B-Plan- Entwurf und zur Begründung vom 14.01.2015 wurde im Rahmen der Mitzeichnung mit Schreiben vom 19.01.2015 von 60.1 an 61 übergeben. Teilweise wurden diese Hinweise von 61 übernommen. Die aktualisierte Fassung vom 20.01.2015 wurde uns übergeben.</p> <p>In die vorliegende Fassung der Begründung wurden weitere der Hinweise von 60.1 nicht aufgenommen.</p> <p>In folgendem Punkt sollte eine Korrektur in der Begründung erfolgen. Unter Pkt. 5.1.3.7 in der Tabelle Seite 40 ist in der rechten Spalte noch immer die <b>Dachbegründung</b> als Festsetzung einer grünplanerischen Maßnahme im B-Plan benannt. Der B-Plan- Entwurf enthält diese Festsetzung jedoch nicht.</p>		<p>Der Hinweis zur Korrektur der Begründung wird berücksichtigt. Der Verweis auf die Dachbegründung wird im Umweltbericht gestrichen.</p>	

Hansestadt Rostock		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1	
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		„Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
lfd. Nr. (nach Register)	TOB bzw. Bürger	Behandlung der Bedenken und Anregungen	
7	Bauamt, Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen	Schreiben vom	Posteingang
Bedenken und Anregungen		26.05.2015	29.05.2015
Im Rahmen der o.g. Beteiligung werden die folgenden Hinweise gegeben:		Behandlung	
1.)	Die erforderliche Zuordnung der Stellplätze zu den Nutzungsarten	zu 1.	
Restaurant Pension Hotel/Wellness	ist in Planzeichnung, Planzeichenerklärung, Textfestsetzung und Begründung durch einheitlich zu verwendende Begriffe für die Nutzungsarten zu definieren.	Der Hinweis zur Verwendung einheitlicher Begriffe für Restaurant, Pension und Hotel/Wellness wird berücksichtigt. Die Planzeichenerklärung wird entsprechend korrigiert. Innerhalb der Stellplatzfläche P 3 wird eine differenzierte Zuordnung vorgenommen für die Nutzungen Hotel/Wellness und Pension.	
gelb gekennzeichnete Stellplatzflächen	Um eine eindeutige Zuordnung der Stellplätze zu gewährleisten, sollten die in der Planzeichnung verwendeten Begriffe für die Nutzungsarten in der Planzeichenerklärung übernommen werden:	Die textliche Festsetzung Nr. 7.3 wird entsprechend der einheitlichen Zuordnung zu Restaurant, Pension und Hotel/Wellness korrigiert.	
rot gekennzeichnete Stellplatzflächen	Restaurant (davon: 1 Stellplatz für die Inhaberswohnung)	Unter Punkt 3.3 -Verkehrerschließung- der Begründung wird die o.a. Zuordnung der Stellplätze ebenfalls korrigiert. Gleiches gilt für die Ausführungen unter Punkt 1 - Ziel und Zweck der Planung/Beschreibung des Vorhabens- im Unterabschnitt -	
blau gekennzeichnete Stellplatzflächen	Pension Hotel/Wellness	-Schaffung zusätzlicher Stellplätze-	
In der Planzeichnung sind die Stellplätze auch innerhalb der Stellplatzfläche P3 farblich den Nutzungsarten Pension (rot) und Hotel/Wellness (blau) zuzuordnen.			
In TF 7.3 sind die Stellplätze ausschließlich den Nutzungsarten Restaurant, Pension und Hotel/Wellness zuzuordnen.			
Auf Seite 20 der Begründung ist ebenfalls eine eindeutige und differenzierte Zuordnung der Stellplätze zu den drei Nutzungsarten vorzunehmen. Die Aufzählung von „Veranstaltungen im Frühstücks- und Seminarraum“ ist bereits durch die Nutzungsart Pension abgedeckt.			
Gleiches gilt für die allgemeinen Ausführungen zu Punkt 1.1 „Schaffung zusätzlicher Stellplätze“ auf Seite 6 der Begründung.			



Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
lfd. Nr. (nach Register)	TOB bzw. Bürger Bauamt, Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen	Schreiben vom 26.05.2015	Posteingang 29.05.2015
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Die beabsichtigte Zuordnungsfestsetzung sollte sich auch im Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers wiederfinden lassen. In der Bau- und Konzeptbeschreibung von Herrn und Frau Barnehl vom 30.06.2014 wird abweichend davon auf Seite 3 die Nutzungsart „Tagung“ anstelle von „Pension“ aufgeführt.</p> <p>01 wird gebeten, den Vorhabenträger um Überarbeitung zu bitten.</p> <p>2.) Bei der Beschreibung des Vorhabens auf Seite 6 der Begründung ist die Überschrift „Neubau Wellness-Bereich“ um den Hotelneubau zu erweitern.</p> <p>3.) Bei der Überprüfung der Eigentumsverhältnisse ist aufgefallen, dass ein Teil des städtischen Flurstücks 28/14, für das ein Erbbaurecht zugunsten des Zoos und ein Untererbaurecht zugunsten einer Privatperson besteht, als Verkehrsfläche überplant ist. Der Vorhabenträger benötigt eine geringe Teilfläche dieses Flurstücks für die Zufahrt vom Damerower Weg zur Stellplatzanlage P3.</p> <p>Abweichend vom sonst üblichen Verfahren, wonach der Vorhabenträger die zur Erschließung notwendigen Grundstücke erwirbt, wird davon ausgegangen, dass die Stadt hier eine Regelung finden wird, dem Vorhabenträger den Zugriff auf die benötigte Fläche zu ermöglichen.</p> <p>4.) Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die §§ 135a bis 135c nicht anzuwenden. Die Nichtanwendbarkeit der Finanzierungsregelungen für Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich daraus, dass solche Regelungen direkt im Durchführungsvertrag vereinbart werden sollen und im aktuellen Vertragsentwurf auch enthalten sind. Die Festsetzung geht insoweit ins Leere.</p> <p>Es wird deshalb empfohlen, auf die Zuordnungsfestsetzung in TF 8 zu verzichten.</p>		<p>Der Vorhabenträger hat den Vorhaben- und Erschließungsplan zwischenzeitlich entsprechend angepasst.</p> <p>zu 2.</p> <p>Der Hinweis bezüglich der Erweiterung der Überschrift „Neubau Wellness-Bereich“ im Abschnitt 1.1 - Ziel und Zweck der Planung/Beschreibung des Vorhabens - um den Hotelneubau wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p> <p>zu 3.</p> <p>Die bezeichnete Fläche umfasst eine Größe von ca. 1,5 m² an der Ausfahrt der Stellplatzfläche P 3 in Richtung Neuer Friedhof. Ohne diese Fläche verbleibt noch eine nutzbare Breite der Ausfahrt von ca. 3,80 m, so dass die Planverwirklichung nicht an fehlenden Zugriffsrechten scheitert.</p> <p>zu 4.</p> <p>Der Hinweis wird entsprechend berücksichtigt. Auf die Zuordnungsfestsetzung wird verzichtet.</p>	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
lfd. Nr. (nach Register) 8	TOB bzw. Bürger Bergamt Stralsund	Schreiben vom 20.05.2015	Posteingang 21.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme</p> <p><b>vorhabenbezogener Bauungsplan Nr. 09.SO.156.1 "Erweiterung Landhotel Rittmeister" der Hansestadt Rostock</b></p> <p>befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung der bergfreien Bodenschätze Erdwärme und Sole im Feld Geothermiepark Rostock Südstadt“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die e.contract GmbH &amp; Co. KG, Strandstraße 95, 18055 Rostock.</p> <p>Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtsittel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BBergG, § 6 Rn. 13). Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.</p> <p>Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p>		<p>Das Bergamt Stralsund hat auf die erteilte Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung der bergfreien Bodenschätze Erdwärme und Sole im Feld Geothermiepark Rostock Südstadt“ hingewiesen.</p> <p>Die bergrechtliche Erlaubnis ist die Grundvoraussetzung für alle Aufsuchungsarbeiten und verleiht Vorrang für eine spätere Bewilligung. Der Erlaubnisinhaber erhält mit der Erlaubnis lediglich das Recht, einen Bodenschatz aufzusuchen. Es handelt sich insoweit lediglich um einen Konkurrenzschutz. Die Erlaubnis enthält noch keine Genehmigung, tatsächlich Tätigkeiten zur Aufsuchung vorzunehmen (z. B. Bohrungen, seismische Untersuchungen).</p> <p>Alle Aufsuchungsarbeiten im jeweiligen Aufsuchungserlaubnisgebiet müssen wiederum einzeln beantragt und genehmigt werden. Ebenso wie im Fall eines positiven Ergebnisses der Aufsuchung, müssen Erschließung und Förderung separat in einem eigenen Genehmigungsverfahren beantragt und bewilligt werden.</p> <p>Die erteilte Erlaubnis steht dem vorhabenbezogenen Bauungsplan daher nicht entgegen.</p>	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
ifd. Nr. (nach Register) 9	TÖB bzw. Bürger Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V	Schreiben vom 22.05.2015	Posteingang 01.06.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand für den zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind.</p> <p>Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden.</p> <p>Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.</p>		<p>Der Betrieb für Bau- und Liegenschaften hat mitgeteilt, dass weder Bedenken bestehen, noch Anregungen gegeben werden können. Weiterhin ist darauf hingewiesen worden, dass für die nicht zum Sondervermögen des BBL M-V gehörende Grundstücke, die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig sind.</p> <p>Im Planverfahren sind alle zuständigen Fachabteilungen der Landesverwaltung beteiligt worden. Belange, die gegen die Planung sprechen würde, wurden nicht mitgeteilt.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
lfd. Nr. (nach Register)	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom	Posteingang
10	Brandschutz- und Rettungsamt	30.04.2015	06.05.2015
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Nach <u>Einsichtnahme</u> in die eingereichten Unterlagen, wie z.B. Grundrisse, Schnitte und Ansichten, wird auf Grundlage des § 19 PPVO M-V und § 20 (1) BrSchG M-V zum o.g. Bauvorhaben aus brandschutztechnischer Sicht zu nachfolgenden feuerwehrspezifischen Inhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anforderungen, die sich aus der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ergeben,</li> <li>- Zugänglichkeit zu Grundstücken einschließlich Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr (soweit diese von der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ abweichen),</li> <li>- Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr insbesondere zur Lage und Anordnung der zum Anleiten bestimmter Stellen,</li> <li>- Einrichtungen der Brandbekämpfung,</li> <li>- Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden,</li> <li>- Brandmeldeanlagen,</li> <li>- Alarmierungsanlagen für in Objekten befindliche Personen</li> <li>- betriebliche Maßnahmen der Brandverhütung und Brandbekämpfung sowie zur Rettung von Menschen und Tieren, wie z.B. Hausfeuerwehr, Brandschutzordnung, Alarmordnung, Feuerschulzübungen,</li> </ul> <p>wie folgt Stellung genommen.</p>		<p>Aus Sicht des Brandschutzes sind u.a. die nachfolgenden Hinweise vorgebracht worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bäume dürfen die vorhandene nutzbare Breite des Damerower Weges nicht beeinträchtigen</li> <li>- zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist auf die Haupttransportleitung DN 600 GG der EURAWASSER Nord GmbH ein weiterer Hydrant zu setzen</li> <li>- zur Sicherung effektiver Maßnahmen im Rahmen der Menschenrettung und Brandbekämpfung sind auf den Stellplatzflächen P2 und P3 Stellflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge erforderlich</li> </ul> <p>Die Hinweise sind in die Planbegründung unter Abschnitt 9 - Durchführungrelevante Belange - in die Planbegründung aufgenommen worden. Eine Einschränkung des derzeit nutzbaren Verkehrsraums des Damerower Weges erfolgt nicht. Die Baumpflanzungen sind außerhalb des Straßenraums vorgesehen. Ggf. können die Baumstandorte im Planvollzug noch geringfügig konkretisiert werden.</p>	
<p>1. Anforderungen</p> <p>1.1 Bäume dürfen die vorhandene nutzbare Breite des Damerower Weges nicht beeinträchtigen oder einschränken. (siehe §§ 3 (1) und 14 LBauO M-V)</p> <p><b>Begründung:</b> Einziges und damit bedeutende Zufahrtsstraße zur Wohnbebauung Klein Schwaßer Weg sowie zur Reithalle mit Nebengebäuden</p> <p>1.2 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist auf die DN 600 GG der EWN Haupttransportleitung ein weiterer Hydrant zu setzen. (siehe §§ 3 (1) und 14 LBauO M-V)</p> <p>1.3 Zur Sicherstellung effektiver Maßnahmen im Rahmen der Menschenrettung und Brandbekämpfung sind nachfolgende Stellflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge erforderlich. (siehe §§ 3 (1) und 14 LBauO M-V)</p> <p>1.3.1 Der Parkplatz P2 ist so auszuführen, dass Rettungsfahrzeuge (RTW) diesen als Stellfläche für den Abtransport verletzter Personen nutzen können. Die Ein- und Ausfahrt ist entsprechend herzurichten.</p>			

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
lfd. Nr. (nach Register) 10	TOB bzw. Bürger Brandschutz- und Rettungsamt	Schreiben vom 30.04.2015	Posteingang 06.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>			
1.3.2 Der Parkplatz P3 ist so auszuführen, dass eine Stellfläche für ein Löschfahrzeug (HLF) im Zufahrtbereich genutzt werden kann. Die Aufstellfläche ist unter Beachtung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, den Handlungsempfehlungen zur LBauO M-V, Pkt.5, DIN 4066 sowie der Liste der Technischen Baubestimmungen, Anlage 7.4/1 herzurichten. Dabei ist zu beachten (Kurvenradien), dass das HLF vorwärts einfährt und rückwärts zurückstößt, so dass der Fahrzeugführerstand in Richtung Brestower Damm zeigt.		<b>Behandlung</b>	
<b>Begründung:</b> ungestörter Verkehrsabfluss keine Behinderung nachrückender Fahrzeuge			
1.3.3 Schranken, Poller etc. sind mit einer Feuerwehrschiessung auszustatten.			

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
lfd. Nr. (nach Register) 14	TÖB bzw. Bürger Deutsche Telekom GmbH	Schreiben vom 24.04.2015	Posteingang 28.04.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>die Telekom: Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Neizeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die o. g. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.</p> <p>Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom nur im Randbereich (siehe Lageplan). Eigene Bauvorhaben der Telekom in dem genannten Bereich sind momentan nicht geplant.</p>		<p>Die Telekom Deutschland hat darauf hingewiesen, dass sich in den Randbereich des Plangebietes Telekommunikationslinien befinden. Gegen die Planung gibt es jedoch keine Bedenken.</p> <p>Aus den Hinweisen ergeben sich keine abwägungsrelevanten Sachverhalte für den vorhabenbezogenen Bauabwägungsplan.</p>	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
lfd. Nr. (nach Register) 15	TÖB bzw. Bürger E.DIS AG	Schreiben vom 26.05.2015	Posteingang 28.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b> 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.		<b>Behandlung</b>  Die E.DIS AG verweist auf die Stellungnahme vom 10.09.2014. Die hier vorliegende Stellungnahme vom 10.09.2014 beinhaltet Hinweise zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans, u.a. Bestandsunterlagen und Hinweise zu 110 kV-Leitungen. Die Stellungnahme wird im Verfahren zur 12. Änderung des FNP behandelt. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 09.SO.156.1 liegt eine Stellungnahme der E.DIS AG vom 29.07.2015 vor. Die Stellungnahme ist auf den Folgeseiten abgedruckt und wird dort behandelt.	

Hansestadt Rostock		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1	
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		„Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
lfd. Nr. (nach Register)	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom	Posteingang
15	E.DIS AG	29.07.2014	01.08.2014
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>im Bereich des dargestellten Plangebietes befinden sich eine 110-kV-Freileitung und Fernmeldekabel unseres Unternehmens.</p> <p>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.</p> <p>Als weitere Anlage übergeben wir Ihnen unser „Hinweisschreiben 110-kV-Freileitung“.</p> <p>Bzgl. der FM-Kabel beachten Sie bitte, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch Herrn Dahnke Tel.-Nr.: 0 381 382-4332 erfolgen muss.</p> <p>Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Hand-schachtung erforderlich.</p>		<p>Die vorhandene 110 kV-Leitung ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden. Sie querf im Norden des Plangebietes die festgesetzte Stellplatzfläche P 3.</p> <p>Die Hinweise zu den 110 kV-Freileitungen sind auf den Folgeseiten abgedruckt.</p> <p>Die Hinweise zu den FM-Kabeln sind im Rahmen des Planvollzugs zu beachten.</p>	



Hansestadt Rostock

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1  
„Erweiterung Landhotel Rittmeister“

Behandlung der Bedenken und Anregungen

lfd. Nr. (nach Register)  
15

TOB bzw. Bürger  
E.DIS AG

Schreiben vom  
29.07.2014

Posteingang  
01.08.2014

Bedenken und Anregungen

Behandlung

**Hinweise zur Gewährleistung einer sicheren Betriebsführung und des Personen- und Anlagenschutzes**

110-kV-Freileitungen benötigen gemäß DIN EN 50341-1 einen Schutzbereich, der das ausgleichende Leitersseil + 3,0 m Sicherheitsabstand (Mindestmaß) berücksichtigt. Für die Standardausführung der 110-kV-Leitung beträgt dieser Schutzbereich 46 m (beiderseits der Trassenachse 23 m). In diesem Schutzstreifen sind zur Gewährleistung einer sicheren Betriebsführung und des Personen- und Anlagenschutzes folgende Bedingungen einzuhalten:

1. Der Schutzbereich von 46 m ist pro 110-kV-Leitung im Grundsatz von einer Bebauung freizuhalten. Gegebenenfalls erforderliche Abstimmungen sind mit der E.DIS AG, Abteilung NR-M-H - Betrieb 110-kV Nord,

Herrn Leske, Tel. (0 39 98) 28 22 - 21 23

vorzunehmen.

2. Die Zugänglichkeit der Maststandorte und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsaarbeiten jederzeit zu gewährleisten.

3. Im Trassenbereich vorgesehene Gehölze dürfen eine Höhe von maximal 3,5 m nicht überschreiten. Ausnahmen hierzu sind mit der Abteilung NR-M-H abzustimmen.

4. Bei geplanten Straßen hat der Abstand zwischen Fahrbahnkante und den Mastestrielen, die der Fahrbahn zugewandt sind, mindestens 15 m zu betragen. Maßnahmen des Anlagenschutzes müssen gesondert abgestimmt werden.

5. Bei der Kreuzung mit Straßen und Kfz-Stellflächen ist gemäß DIN EN 50341-1 zwischen Fahrbahnhöhe und Leitersseil ein Mindestabstand bei größtmöglichem Leitersseildurchhang von 7 m einzuhalten. Es ist deshalb erforderlich, dass ein Bauprojekt bei der Abteilung NR-M-H eingereicht wird, aus dem die Fahrbahnhöhe, bisherige Geländehöhe und benachbarte Maststandorte hervorgehen.

6. Bei Planungen zur Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) soll ein Mindestabstand von 3 x Rotordurchmesser (Entfernung zwischen den Projektionen des der WEA nächstgelegenen Leitersseiles und der Spitze des waagrecht zur Freileitung gerichteten Rotorblatts) eingehalten werden. WEA-Zufahrtswege im Schutzbereich der 110-kV-Leitung sind mit der Abteilung NR-M-H abzustimmen.

Im beidseitigen Schutzbereich von jeweils 23 m zur Trassenachse sind nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Hochbauten geplant.

Maststandorte befinden sich im Plangebiet nicht.

Die Pflanzenauswahl für Pflanzungen innerhalb des Schutzbereichs ist dahingehend korrigiert worden, dass höherwachsende Pflanzen aus der Liste entfernt wurden. Das betrifft hier Hasel, Weißdorn und Schlehe.

Die weiteren Hinweise sind im Planvollzug zu beachten. Das betrifft insbesondere das Einreichen des Bauprojektes für die geplante Stellplatzanlage beim Leitungsbetreiber. Der Vorhabenträger wird hierüber informiert.

Hansestadt Rostock

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1

„Erweiterung Landhotel Rittmeister“

Behandlung der Bedenken und Anregungen

lfd. Nr. (nach Register) TÖB bzw. Bürger

15 E.DIS AG

Schreiben vom

29.07.2014

Posteingang

01.08.2014

Behandlung

7. Mindestens 4 Wochen vor Baubeginn ist die Abteilung NR-M-H, Herr Leske, zu informieren. Mit ihm sind die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.

8. Bei geplanten Unterbauten (z. B. Straßen, Parkplätze usw.) sind zur Gewährleistung der erforderlichen Sicherheit die gegebenenfalls vorhandenen Einfachaufhängungen der Leitereile durch Doppelaufhängungen zu ersetzen. Die dabei anfallenden Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

9. Bei geplanten Schachtarbeiten in der Nähe der 110-kV-Freileitungsmaste, ist ein Mindestabstand von 10 m zur Fundamentaußenkante einzuhalten, damit keine Erdungsanlagen beschädigt werden.

10. Für oberirdische Gasdruckregelanlagen ist ein Schutzbereich von 90 m (beiderseits der Trassenachse 45 m) einzuhalten.

11. Im Schutzbereich der Freileitung dürfen keine Aufschüttungen und Materiallagerungen ohne Abstimmung mit der Abteilung NR-M-H vorgenommen werden.

12. Die einzuhaltenden Abstände der Tätigkeiten mit Arbeitsgeräten sind bildlich dargestellt, für das Aufstellen von Leuchten gelten die gleichen Abstände.

Die Hinweise bezüglich der Informationspflicht zur Abstimmung der notwendigen Sicherheitsmaßnahmen sowie zu ggf. notwendig werdenden Änderungen an der 110 kV-Leitung sind im Rahmen des Planvollzugs mit der E.DIS AG abzustimmen. Der Vorhabenträger wird auf diese Abstimmungserfordernis hingewiesen.

Maststandorte sind im näheren Umfeld der geplanten Stellplatzanlage nicht vorhanden. Der nächste 110 kV-Mast befindet sich ca. 40 m südwestlich des Damerower Weges, so dass keine Schachtarbeiten in Mastnähe durch das Vorhaben verursacht werden. Aufschüttungen im Schutzbereich sind ebenfalls nicht vorgesehen.

Hansesstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
lfd. Nr. (nach Register) 16	TÖB bzw. Bürger EURAWASSER	Schreiben vom 26.05.2015	Posteingang 28.05.2015
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>unsere Stellungnahme vom 06.08.2014 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Wir weisen besonders auf Pkt. 2 hin, da Teilabschnitte der geplanten Bebauungen im Schutzstreifen der Trinkwasserhauptleitung DN 600 GG liegen.</p> <p>Das Plangebiet wird von einem privaten Schmutzwassersammler gequert. Die Kosten der Umverlegung trägt der Vorhabenträger.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>		<p>Die Eurawasser verweist auf die Stellungnahme vom 06.08.2014 und insbesondere auf den dortigen Punkt 2 mit Verweis auf den Schutzstreifen der Hauptwasserleitung DN 600.</p> <p>Eine Prüfung hat ergeben, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bisher dargestellte Schutzstreifen, nicht den tatsächlichen Verlauf der umverlegten Trinkwasserleitung widerspiegelt. Der Leitungsschutzstreifen ist entsprechend dem zwischen EURAWASSER Nord GmbH und dem Vorhabenträger abgestimmten und bereits realisiertem Leitungsverlauf korrigiert worden.</p> <p>Der Hinweis bezüglich der durch das Plangebiet verlaufenden privaten Schmutzwasserleitung ist im Rahmen des Planvollzugs zu beachten. Die Umverlegung sowie die grundbuchrechtliche Sicherung der Leitungstrasse zugunsten der Eigentümer der angeschlossenen Grundstücke sind im Durchführungsvertrag geregelt.</p>	

Hansestadt Rostock		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1	
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		„Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
lfd. Nr. (nach Register)	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom	Posteingang
16	EURAWASSER	26.05.2015	28.05.2015
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>zum Vorschlag des Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen keine Einwände. Wir bitten aber um Berücksichtigung nachfolgender Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Das Grundstück ist bereits am öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes kommt es zu einer sehr starken Oberflächenversiegelung. Die zusätzlich anfallende Regenwasseremenge ist auf dem Grundstück zu belassen. Eine Mehreinleitung ins öffentliche Mischwassermetz wird nicht gestaltet.</li> <li>Das Plangebiet wird von einer Hauptwasserleitung DN 600 GG gequert, die nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesteht 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 betreten. Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden.</li> <li>Die Fläche ist im Bebauungsplan als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen.</li> <li>Baumpflanzungen sowie der Anpflanzung von Gehäusen stimmen wir innerhalb des Schutzstreifens nicht zu.</li> <li>Hinweisen möchten wir noch darauf, dass im Jahr 2015 die Verlegung eines öffentlichen Schmutzwassersammlers im Damerower Weg geplant ist.</li> <li>In der Anlage übergeben wir Ihnen den öffentlichen Bestand der Ver- und Entsorgung des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes.</li> </ol> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>		<p>zu 1.</p> <p>Nach dem Konzept des Vorhabenträgers wird das anfallende Regenwasser in Zisternen aufgefangen und zur Bewässerung der Grünflächen genutzt. Eine zusätzliche Einleitung in das bestehende Mischwassermetz erfolgt nicht.</p> <p>zu 2.</p> <p>Die zwischenzeitlich bereits umverlegte Trinkwasserleitung DN 600 ist mit ihrer neuen Trassenführung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden. Dies gilt auch für den beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 4 m Breite.</p> <p>zu 3.</p> <p>Innerhalb des Schutzstreifens sind keine Baumpflanzungen vorgesehen.</p> <p>Aus den übrigen Hinweisen ergeben sich keine abwägungsrelevanten Sachverhalte für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p>	

<p>Hansestadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>	<p>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1          „Erweiterung Landhotel Rittmeister“</p>
<p>ifd. Nr. (nach Register)          17</p>	<p>TÖB bzw. Bürger          Amt Warnow West, Gemeinde Papendorf</p>
<p>Bedenken und Anregungen</p>	<p>Behandlung der Bedenken und Anregungen</p>
<p>Behandlung</p>	<p>Schreiben vom          26.05.2015</p>
<p>die Gemeinde Papendorf hat keine Anregungen oder Hinweise zu den angegebenen Planungseinhalten.</p>	<p>Posteingang          57.05.2015</p>
<p>Aus der Stellungnahme der Gemeinde Papendorf ergeben sich keine abwägungsrelevanten Sachverhalte.</p>	<p>Behandlung</p>

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
ifd. Nr. (nach Register) 19	TÖB bzw. Bürger Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern	Schreiben vom 18.05.2015	Posteingang 19.05.2015
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
vielen Dank für die zugesandten Unterlagen.  Wir haben die Planung zur Kenntnis genommen und stimmen dieser zu.		Aus der Stellungnahme der Handwerkskammer ergeben sich keine abwägungsrelevanten Sachverhalte.	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>		
ifd. Nr. (nach Register) 20	TÖB bzw. Bürger Hauptzollamt Stralsund	Posteingang 18.05.2015
<b>Behandlung</b>		
<p>im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB merke ich zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ folgendes an:</p> <p>1 Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf.</p> <p>2 Darüber hinaus gebe ich folgende <b>Hinweise</b>: Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenZAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge errichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).</p>	<p>Das Hauptzollamt hat darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet gemäß § 14 Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) im grenznahen Raum befindet.</p> <p>Nach § 14 Abs. 2 ZollVG bestehen im grenznahen Raum Betretungs- und Befahrungsrechte von Grundstücken, mit Ausnahme von Gebäuden, für Zollbedienstete. Das gilt auch während der Bauphase.</p> <p>Weitere Rechte bestehen für das Hauptzollamt u.a. in der Freihaltung von Grenzpfaden sowie in der Einrichtung von Durchlässen oder Übergängen an Einfriedungen durch Grundstückseigentümer. Auch kann das Hauptzollamt auf eigene Kosten solche Einrichtungen selbst errichten oder verbessern.</p> <p>Die entsprechenden Befugnisse sind im § 14 ZollVG geregelt und gelten bundesweit, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>Abwägungserhebliche Belange ergeben sich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan daraus nicht.</p>	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
iFd. Nr. (nach Register) 21	TÖB bzw. Bürger Industrie- und Handelskammer zu Rostock	Schreiben vom 13.05.2015	Posteingang 15.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 (2) BauGB.</p> <p>Das Landhotel Rittmeister gehört zu den kleinen, profilierten Anbietern im Bereich Hotellerie und Gastronomie, die mit ihrer Vielfalt einen wichtigen Beitrag zur Bereicherung und Qualitätssicherung der Urlaubs- und Reisedestination Rostock leisten. Gleichzeitig bietet es mit Restaurant, einer Vinothek und der haus eigenen Desfilé auch für Einheimische ein attraktives Angebot. Die geplante Erweiterung der Bettenkapazität und die Erweiterung und Modernisierung des Wellnessbereiches ist nachvollziehbar wichtig, um einen wirtschaftlichen Betrieb des Landhotels auch in Zukunft sichern zu können, da die Branche gerade auch in Rostock von einem intensiven Wettbewerb und stetigen Strukturwandel geprägt ist.</p> <p>Wir begrüßen daher sehr, dass mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 09.SO.156.1 die gewünschte Erweiterung in modifizierter Form ermöglicht wird, nachdem ein erster Anlauf mit einer etwas anderen Konzeption an nachbarschaftlichen Konflikten gescheitert war. Wir halten die nun getroffenen Änderungen, u.a. mit einer neuen Parkplatzkonzeption und dem Verzicht auf ein Außenschwimmbaden im Wellnessbereich, für einen guten Lösungsansatz der nachbarschaftlichen Konfliktslagen.</p>		<p>Die IHK begrüßt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans um einen wirtschaftlichen Betrieb des Landhotels auch in Zukunft sichern zu können.</p> <p>Abwägungsrelevante Sachverhalte ergeben sich daraus nicht.</p>	



Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
lfd. Nr. (nach Register) 22	TÖB bzw. Bürger Kabel Deutschland	Schreiben vom 27.05.2015	Posteingang 04.06.2015
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>           Im Parkbereich befindet sich ein Telekommunikationsanrager unseres Unternehmens, dessen Lage aus der beigefügten Besatzkarte ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bebauung zu schützen sind, zu sichern sind und nicht überbaut und weitere Überbauungen nicht verfahren werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlage erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Antrag, um eine Planung und Beauftragung zu veranlassen, sowie die nötigen Arbeiten durchführen zu können.         </p>		<p>           Ein Eingriff in die vorhandenen Telekommunikationsanlagen, die sich alle in den Randlagen der öffentlichen Verkehrsflächen des Biestower Damms und des Dammerower Weges befinden, ist nicht vorgesehen und auch nicht zu erwarten. Ein Eingriff in die Leitungen im Bereich des Einmündungsbereiches des Dammerower Weges in den Biestower Damm befinden ist nach jetzigem Stand nicht zu erwarten. Die Hinweise zum Vorgehen bei möglichen Eingriffen/Umverlegungen wurden an den Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.         </p>	

Hansestadt Rostock		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1	
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		„Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
lfd. Nr. (nach Register)	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom	Posteingang
23	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt	28.05.2015	02.06.2015
Bedenken und Anregungen			
Den Entwurf desvorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ haben wir geprüft. Darin sind keine Belange vom Amt 62 betroffen.		Behandlung	
Aus der vorliegenden Stellungnahme ergeben sich keine abwägungsrelevanten Sachverhalte.			

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amr für Stadtenwicklung, Stadplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
lfd. Nr. (nach Register) 24	TÖB bzw. Bürger Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg- Vorpommern, Abt. 5	Schreiben vom 05.05.2015	Posteingang 06.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b> von Seiten des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern (LAGuS M-V), Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit Rostock werden folgende Hinweise gegeben  <b>Hinweise:</b>  <b>Bauvorhaben Vorankündigung</b>  Bauvorhaben / Bautätigkeiten im Rahmen dieses B-Planes, sind gemäß §2(2) Baustellenerverordnung (BaustellV) dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang I der BaustellV enthält.		<b>Behandlung</b>  Das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern verweist auf die Notwendigkeit einer Vorankündigung von Bautätigkeiten zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle an das LAGuS M-V.  Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Es ergeben sich daraus keine abwägungsrelevanten Sachverhalte für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
lfd. Nr. (nach Register) 24	TÖB bzw. Bürger Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg- Vorpommern, Abt. 5	Schreiben vom 05.05.2015	Posteingang 06.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p><b>Altlasten</b></p> <p>Für den Fall des Auffindens von Altlasten wurden im B-Plan Hinweise gegeben. In diesem Zusammenhang erfolgen weitere Hinweise aus der Zuständigkeit des LAGuS Rostock.</p>		<p>Von Seiten des LAGuS M-V werden Hinweise zum Umgang mit Gefahrstoffen gegeben. Dies betrifft kontaminierte Bereiche, Kampfmittelbelastungen bzw. Asbestbelastungen.</p> <p>Die Hinweise sind im Rahmen der Planverwirklichung zu beachten. Abwägungsrelevante Sachverhalte für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.</p>	
<p><b>Kontaminierte Bereiche</b></p> <p>Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen.</p> <p>GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen -</p>			
<p><b>Kampfmittelbelastungen</b></p> <p>Mit dem Vorhandensein von Kampfmittel ist gemäß B-Plan zu rechnen.</p>			
<p>Bei zu erwartender Kampfmittelbelastung ist vor Beginn der Tiefbauarbeiten der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV – Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin, heranzuziehen.</p> <p>Bestätigt sich die Kampfmittelbelastung, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Munitionsbergungsdienst die weitere Vorgehensweise fest.</p>			
<p><b>Asbestbelastungen</b></p> <p>Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.</p> <p>GefStoffV § 8 Abs. 6 i. V. m. Anh. 1 Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1)</p>			

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
lfd. Nr. (nach Register) 25	TÖB bzw. Bürger Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V	Schreiben vom 27.05.2015	Posteingang 02.06.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>			
<p>           im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand <b>Bau- und Kunstdenkmale</b> bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit diesen Denkmalen sind als Anlage 1 dieser Stellungnahme zu entnehmen.         </p> <p>           Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabensgebiet keine <b>Bodendenkmale</b> bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt zu melden sind (vgl. Hinweise in Anlage 2).         </p> <p> <b>Erläuterungen:</b>            Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkswirtschaftliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 (1) DSchG M-V). Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.         </p> <p>           Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V).         </p>			
<b>Behandlung</b>			
<p>           Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege verweist auf im Plangebiet gelegenen Bau- und Kunstdenkmale die auf der Folgesseite näher bezeichnet sind.         </p> <p>           Bodendenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.         </p>			

<p><b>Hansestadt Rostock</b>  <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b></p>		<p><b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b>  <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b></p>	
<p>ifd. Nr. (nach Register)  25</p>	<p>TÖB bzw. Bürger  Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V</p>	<p>Schreiben vom  27.05.2015</p>	<p>Posteingang  02.06.2015</p>
<p><b>Bedenken und Anregungen</b></p> <p>Anlage (Bau- und Kunstdenkmale)</p> <p>Zum Schreiben vom: 27.05.2015 zum Az: 01-3-HRO/Rostock, Hansestadt-9.SO.156.1-02</p> <p>Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 "Erweiterung Landhotel Rittmeister" der Hansestadt Rostock, hier: Beteiligung der Behörden zum Entwurf mit Umweltbericht, Stand 20.1.2015</p> <p>weitere Auskünfte erteilt: Frau Krug, 0385/58879-326</p> <p>Allgemein:</p> <p>Das Plangebiet o. g. B-Plans liegt z. T. innerhalb des Denkmalbereichs Dorkem „Biestow“, dessen Denkmalbereichsverordnung mit Veröffentlichung im Städtischen Anzeiger, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 11 vom 01.06.2011, S. 8-9, Rechtskraft erlangte. Der Denkmalbereich ist im Planteil A dargestellt.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Damit die Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege ausreichend Berücksichtigung finden, ist in den Textteil B der Hinweis aufzunehmen, dass die Flurstücke 28/7, 28/11, 28/12 ... des Plangebiets des vorhabenbezogenen B- Plans innerhalb des rechtskräftig ausgewiesenen Denkmalbereichs liegen. Außerdem ist auf die Genehmigungspflicht gemäß § 4 o. g. Denkmalbereichsverordnung hinzuweisen, nach der Maßnahmen im Denkmalbereich, die in den Schutzgegenstand nach § 3 eingreifen (städtebaulicher Grundriss und äußeres Erscheinungsbild), der denkmalsrechtlichen Genehmigung nach § 7 DSchG M-V bedürfen.</p> <p>Anregungen:</p> <p>Es wird angeregt, den Hinweis zu berücksichtigen.</p>		<p><b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b></p> <p><b>Behandlung</b></p> <p>Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege weist auf die teilweise Lage des Plangebietes im Denkmalbereich „Biestow“ hin.</p> <p>Es wird angeregt, auf die Genehmigungspflicht nach § 4 der Denkmalbereichsverordnung und § 7 DSchG M-V hinzuweisen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Unter Hinweis „F“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf die teilweise Lage des Plangebietes im Denkmalbereich Biestow sowie auf die Genehmigungspflicht nach § 7 DSchG M-V auf der Grundlage von § 4 der Denkmalbereichsverordnung hingewiesen. Entsprechende Hinweise werden ebenfalls in die Planbegründung aufgenommen.</p>	

<b>Hansesstadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
lfd. Nr. (nach Register) 25	TOB bzw. Bürger Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V	Schreiben vom 27.05.2015	Posteingang 02.06.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b> Anlage (Bodendenkmale)		<b>Behandlung</b>	
<p>Zum Schreiben vom: 27.05.2015 zum Az: 01-3-HRO/Rostock, Hansestadt-9.SO.156.1-02</p> <p>Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 "Erweiterung Landhotel Rittmeister" der Hansesstadt Rostock, hier: Beteiligung der Behörden zum Entwurf mit Umweltbericht, Stand 20.1.2015</p> <p>weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Saalow, 0385/58879-647</p>		<p style="text-align: center;"><b>Informationsblatt zum Schutz von Bodendenkmalen</b>  <b>in Mecklenburg-Vorpommern</b></p> <p>Auch wenn nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabensgebiet keine <b>Bodendenkmale</b> bekannt sind, können bei Bauarbeiten jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.</p> <p>Weitere Informationen erhalten Sie beim:</p> <p style="text-align: right;">Landesamt für Kultur und Denkmalpflege          Mecklenburg-Vorpommern          Dornhof 4/5          19055 Schwerin          Tel.: (0385) 58879-111          Fax: (0385) 58879-344          Email: www.kulturerbe-mv.de</p>	
		Der Hinweis zu un vermutet auftretenden Bodendenkmalen ist in die Planbegrenzung aufgenommen worden.	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
lfd. Nr. (nach Register) 26	TÖB bzw. Bürger Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Meck- lenburg-Vorpommern, Dezernat 400	Schreiben vom 05.05.2015	Posteingang 05.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b> vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt zu den eingereichten Unterlagen keine Stellungnahme ab.		<b>Behandlung</b> Aus der nebenstehenden Mitteilung ergeben sich keine abwägungsrelevanten Sachverhalte.	



<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
lfd. Nr. (nach Register) 27	TÖB bzw. Bürger Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben.	Schreiben vom 18.05.2015	Posteingang 18.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben.</p> <p>Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.</p> <p>Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.</p> <p>Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.</p> <p>Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.</p> <p>Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.</p> <p>Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührendlich beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.</p> <p>Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.</p>		<p>Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V hat mitgeteilt, dass aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken bestehen. Die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde sollte beteiligt werden. Weiterhin ist darauf hingewiesen worden, dass Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen sind.</p> <p>Die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde, hier das Brandschutz- und Rettungsamt der Hansestadt Rostock ist im Verfahren beteiligt worden. Die Hinweise zur Gestaltung von Aufstellflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge sowie zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind in die Planbegründung als Hinweise für den Planvollzug aufgenommen worden.</p> <p>Eine Kampfmittelbelastungsauskunft wird ggf. in den nachfolgenden Planungsebenen bzw. vor Planverwirklichung eingeholt. Auf mögliche Einzelfunde und deren ordnungsgemäßen Umgang ist in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen worden.</p> <p>Die nebenstehenden Rechtshinweise gemäß § 52 LBauO M-V sind im Planvollzug von den jeweiligen Bauherren zu berücksichtigen. Abwägungserhebliche Belange für den Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.</p>	


<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
lfd. Nr. (nach Register) 31	TÖB bzw. Bürger Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus, Abt. 2	Schreiben vom 08.05.2015	Posteingang 02.06.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>mit der Planung sieht das Landhotel Rittmeister mit 30 Betten im 3 Sterne Segment, einem Restaurant und Veranstaltungsraum (Kaminzimmer), einer eigenen Destille und Biergarten im Freien eine betriebliche Erweiterung um 40 Betten und Schaffung von Wellness-Einrichtungen (verschiedene Saunen, Innenpool, Anwendungsräume mit Behandlungseinrichtungen sowie meditativem Wellness Garten mit Kräutern, Wassergarten und intensiver Gartengestaltung) vor.</p> <p>Das Plangebiet liegt entsprechend Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock im Tourismusschwerpunkttraum. Hier soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren nachfragegerechten Ausbau sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erzielt werden. Dem wird die vorgelegte Planung aus touristischer Sicht gerecht.</p> <p>Es ist mit dem Vorhaben eine qualitative Verbesserung des vorhandenen Angebots vorgesehen, womit eine 4-Sterne-Klassifizierung erzielt werden soll. Mit den geplanten Investitionen soll eine ganzjährige Auslastung erzielt werden. Das ist für eine betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit erforderlich. Eine Attraktivitätssteigerung des Angebots erfolgt durch den zusätzlichen Wellnessbereich, die vorgesehene gestalterische Aufwertung der Zimmer und teilweise Ausstattung der Hotelzimmer mit Balkonen sowie angedachten Indoor- und Outdooraktivitäten.</p> <p>Positiv wird eingeschätzt, dass die Investitionsplanung auf die Bedürfnisse der Zielgruppen Familien, Senioren und Behinderte u.a. mit einem barrierefreien Ausbau des Hotels eingehen möchte. Das entspricht sowohl den Zielen des Landes als auch den Leitlinien der Stadtentwicklung. Insofern erfolgt die Zustimmung zum Vorhaben.</p>		<p>Das Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus hat mitgeteilt, dass das Vorhaben sowohl den Zielen des Landes als auch den Leitlinien der Stadtentwicklung entspricht und stimmt dem Vorhaben zu.</p> <p>Abwägungsrelevante Sachverhalte ergeben sich für den vorhabenbezogenen Bauungsplan daraus nicht.</p>	

<p>Hansestadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>		<p>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1          „Erweiterung Landhotel Rittmeister“</p>	
<p>Behandlung der Bedenken und Anregungen</p>			
<p>lfd. Nr. (nach Register)          37</p>	<p>TÖB bzw. Bürger          Rostocker Straßenbahn AG</p>	<p>Schreiben vom          11.05.2015</p>	<p>Posteingang          15.05.2015</p>
<p><b>Bedenken und Anregungen</b></p> <p>zum o. g. Bebauungsplan erhalten Sie unsere Stellungnahme unter der Reg.-Nr. 60/ 2015.          Im geplanten B-Planbereich befinden sich keine Anlagen und Leitungsbestände unseres Unternehmens.          Zum o. g. B-Plan gibt es aus unserer Sicht keine Hinweise oder Ergänzungen.          Diese Stellungnahme verfällt nach einem Jahr ihre Gültigkeit.</p>			
<p><b>Behandlung</b></p> <p>Aus der nebenstehenden Stellungnahme der RSAG ergeben sich keine abwägungsrelevanten Sachverhalte.</p>			

<p>Hansestadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>		<p>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1          „Erweiterung Landhotel Rittmeister“</p>	
<p>Behandlung der Bedenken und Anregungen</p>			
<p>lfd. Nr. (nach Register)          39</p>	<p>TOB bzw. Bürger          Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres          Mecklenburg, Abt. 5</p>	<p>Schreiben vom          26.05.2015</p>	<p>Posteingang          02.06.2015</p>
<p>Bedenken und Anregungen</p>		<p>Behandlung</p>	
<p>zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Ich habe mit Schreiben vom 31.07.2014 eine Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplan abgegeben. Darin dargestellte Belange und Hinweise behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Zuständige Naturschutzbehörde ist die untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock.</p> <p>Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)<sup>1</sup> sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung alllastverdächtiger Flächen zuständig.</p> <p>Die Stellungnahme der Hansestadt Rostock ist für die im Planungsgebiet ggf. gelegenen Alllastverdachtsflächen einzuholen.</p> <p>Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffallender 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 (KrWG)<sup>2</sup> verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 41 KrWG.</p> <p>Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG<sup>3</sup> Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Alllastenverordnung (BBodSchV)<sup>4</sup> sind zu beachten.</p>		<p>Das StALU Mittleres Mecklenburg verweist auf die Stellungnahme vom 31.07.2014, die weiterhin Gültigkeit besitzt. Die genannte Stellungnahme (hier vorliegend mit Datum vom 30.07.2014) ist auf den Folgeseiten abgedruckt und wird dort behandelt.</p> <p>Das Umweltamt der Hansestadt Rostock ist im Planverfahren beteiligt worden. Alllastenverdachtsflächen wurden nicht mitgeteilt.</p> <p>Der Hinweis zum Umgang mit bisher unbekanntem Belastungen des Untergrundes (Hausmüll, gewerbliche Abfälle u.s.w.) ist in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zur Beachtung beim nachfolgenden Planvollzug, aufgenommen worden.</p> <p>Auch die weiteren Hinweise zum Umgang mit ggf. anfallendem Bodenmaterial bzw. zu Überschussboden, unter Einhaltung der Forderungen des § 7 BBodSchG, der §§ 10 bis 12 BBodSchV sowie der DIN 19731, sind im Rahmen des Planvollzugs zu beachten. Abwägungsrelevante Sachverhalte ergeben sich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan daraus nicht.</p>	

<p>Hansestadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>		<p>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1          „Erweiterung Landhotel Rittmeister“</p>	
<p>Behandlung der Bedenken und Anregungen</p>			
<p>lfd. Nr. (nach Register)          39</p>	<p>TÖB bzw. Bürger          Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres          Mecklenburg, Abt. 5</p>	<p>Schreiben vom          26.05.2015</p>	<p>Posteingang          02.06.2015</p>
<p>Bedenken und Anregungen</p>		<p>Behandlung</p>	
<p>Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.</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 style="text-align: right;">/</p>			

<p>Hansestadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>		<p>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1          „Erweiterung Landhotel Rittmeister“</p>	
<p>Behandlung der Bedenken und Anregungen</p>			
<p>Ifd. Nr. (nach Register)          39</p>	<p>TÖB bzw. Bürger          Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres          Mecklenburg, Abt. 5</p>	<p>Schreiben vom          30.07.2014</p>	<p>Posteingang          04.08.2014</p>
<p>Bedenken und Anregungen</p> <p>zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Da landwirtschaftliche Nutzflächen für die B-Planerweiterung in Anspruch genommen werden, sind bei der Planung folgende Hinweise zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen oder eine Beeinträchtigung deren Nutzbarkeit ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken.</li> <li>Bei ggf. erforderlich werdender zeitweiliger Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, ist deren Nutzbarkeit nach Beendigung der Inanspruchnahme vollständig wiederherzustellen.</li> <li>Die Erreichbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen.</li> <li>Von den Planungen betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen. Über die Flächeninanspruchnahme sind einvernehmliche Regelungen anzustreben.</li> </ul> <p>Naturschutzfachliche Belange liegen in der Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock.</p> <p>Nach § 14. Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtigter Flächen zuständig.</p> <p>Die Stellungnahme der Hansestadt Rostock ist für die im Planungsgebiet ggf. gelegenen Altlastverdachtsflächen einzuholen.</p>		<p>Behandlung</p> <p>Eine Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen ist nur für die im Norden geplante Stellplatzanlage in einer Größe von ca. 1.400 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Stellplatzanlage ist räumlich unmittelbar angrenzend an den Damerower Weg festgesetzt worden, so dass ein Zerschneiden von Landwirtschaftsflächen dadurch vermieden wird. Eine Inanspruchnahme der Fläche ist unumgänglich, da der Stellplatzbedarf an keiner anderen Stelle in räumlicher Nähe zum Plangebiet abgedeckt werden kann. Die weiteren Landwirtschaftsflächen grenzen unmittelbar an den Damerower Weg, so dass deren Erreichbarkeit nicht unterbunden wird. Auf das Vorhandensein von Drainageleitungen ist bei der Planrealisierung zu achten. Tiefere Gründungen sind nicht erforderlich, da lediglich Stellplätze vorgesehen sind. Die Flächeninanspruchnahme ist durch einen Pachtvertrag privat-rechtlich geregelt worden.</p> <p>Bezüglich der Belange von Altlasten und Bodenschutz wird auf die Abwägung der Stellungnahme vom 26.05.2015 verwiesen.</p>	

<p>Hansestadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft          Behandlung der Bedenken und Anregungen</p>		<p>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1          „Erweiterung Landhotel Riffmeister“</p>	
<p>ifd. Nr. (nach Register)          39</p>	<p>TÖB bzw. Bürger          Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres          Mecklenburg, Abt. 5</p>	<p>Schreiben vom          30.07.2014</p>	<p>Posteingang          04.08.2014</p>
<p><b>Bedenken und Anregungen</b></p> <p>Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Resie alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 10 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)<sup>2</sup> verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 41 KrWG.</p> <p>Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG<sup>3</sup> Pflichtigen 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)<sup>4</sup> sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.</p> <p>Die Auswirkungen der im Entwurf dargestellten Änderungen des B-Planes werden im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes durch schalltechnische Untersuchungen und Lärmimmissionsprognosen im Zuge der Umweltprüfung untersucht.</p> <p>Sonstige von meiner Behörde zu vertretende Belange sind vom o. g. Vorhaben nicht berührt.</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>          Hajis-Joachim Meier</p>		<p><b>Behandlung</b></p> <p>Bezüglich der Hinweise zum Umgang mit bisher unbekanntem Belastungen des Untergrundes sowie zum Umgang mit ggf. anfallendem Bodenmaterial bzw. zu Überschussboden wird auf die Abwägung der Stellungnahme vom 26.05.2015 verwiesen.</p> <p>Die gutachterlichen Empfehlungen aus der vorliegenden Schallimmissionsprognose sind als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und/oder in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden. Dadurch kann eine verträgliche Einordnung des Vorhabens in der Nachbarschaft zu zwei allgemeinen Wohngebieten erreicht werden.</p>	

Hansestadt Rostock		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1	
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		„Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
lfd. Nr. (nach Register)	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom	Posteingang
42	Stadtlamt, Abt. Gewerbeangelegenheiten	20.05.2015	22.05.2015
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Eine Prüfung des von Ihnen vorgelegten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung des Landhotel Rittmeister“ hat ergeben, dass aus jetziger Sicht durch die Erweiterung des Hotels keine neuen gewerberechtlichen Belange berührt werden.</p> <p>Die Gaststättenlaubnis nach § 2 Gaststättengesetz (GastG) wurde Herrn Barnehl am 30.05.1996 (Ergänzungen 14.09.1998 und am 11.02.2003) erteilt. Seit der Änderung des Gaststättengesetzes sind zusätzliche Beherbergungsräumlichkeiten – wie hier geplant - nicht mehr nach dem Gaststättengesetz genehmigungspflichtig.</p> <p>Lediglich bei Änderungen in Bezug auf die konzessionierten Gaststättenflächen wäre eine Änderung der Gaststättenlaubnis notwendig. Die Gewerbeanzeige ist dann ggf. um das Betreiben eines Wellnessbereiches zu ergänzen.</p> <p>Für Rücksprachen stehe ich gern zur Verfügung.</p>		<p>Die nebenstehenden Hinweise sind im Rahmen der Planverwirklichung zu beachten. Abwägungsrelevante Sachverhalte für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.</p>	



<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
lfd. Nr. (nach Register) 43	TÖB bzw. Bürger Stadtwerke Rostock AG	Schreiben vom 29.04.2015	Posteingang 15.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>viele Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH</li> <li>• Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG</li> <li>• Straßenbeleuchtung des Tief- und Hafenuamtes Rostock</li> </ul> <p>Die beigefügten 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.</p> <p>In folgenden Bereichen befinden sich keine Leitungsbestände:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG</li> <li>• Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG</li> <li>• Lichtsignalanlagen des Tief- und Hafenuamtes Rostock</li> <li>• Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock</li> </ul> <p>Hier sind keine technischen Anlagen in Rechtssträgerschaft der Stadtwerke Rostock AG, der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH, des Tief- und Hafenuamtes Rostock bzw. der Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock vorhanden.</p> <p><u>Hinweis:</u> Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.</p> <p style="text-align: right;">Freundliche Grüße</p>		<p>Zu den jeweiligen Leitungsbeständen wird auf das nachfolgende Abwägungsergebnis verwiesen.</p>	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
lfd. Nr. (nach Register) 43	TÖB bzw. Bürger Stadtwerke Rostock AG	Schreiben vom 29.04.2015	Posteingang 15.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Wir gehen davon aus, dass eine ggf. neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage in die Bausträgerschaft des Tief- und Hafenaufbauamtes der Hansestadt Rostock (THBA) übergeht.</p> <p>Entsprechend Verkehrssicherungspflicht (die u.a. durch eine Beleuchtung entsprechend DIN 13201 abgesichert wird), geben wir wichtige Hinweise zur Planung/Ausführung der Beleuchtungsanlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Um für die Stadt Rostock eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWR AG) - Hauptabteilung Licht - zu koordinieren.</li> <li>➤ Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des THBA erfolgen.</li> <li>➤ Lichtpunkte mit gelenkter Lichtausstrahlung und haussseitiger Abschirmung sind unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalls zu bevorzugen.</li> <li>➤ Das Aufstellen von Bäumen/Grünanlagen ist in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner (speziell Lichtplaner) abzustimmen.</li> <li>➤ Wenn im Bebauungsgebiet Lichtsignalanlagen oder Informationskabel der Hansestadt Rostock geplant sind, dann wenden Sie sich bitte an:</li> </ul> <p>gegen den Bebauungsplan bestehen seitens der Stadtwerke Rostock AG - Hauptabteilung Gas - keine Einwände.</p> <p>Zur Information erhalten Sie den Plan der Erdgasleitungen im Umfeld des betrachteten Gebietes.</p> <p>Der Mindestabstand von Baumpflanzungen zu Versorgungsleitungen beträgt gemäß dem Technischen Regelwerk (DVGW GW 125, ATV - H 162, DIN 19820, PAS LG-5) 2,50 m. Bei Unterschreitung dieser Mindestabstände sind Schutzmaßnahmen mit der Stadtwerke Rostock AG im Sinne des genannten Regelwerkes abzustimmen.</p> <p><b>Hinweis:</b> Die Stadtwerke Rostock AG planen - die Erneuerung der Erdgasleitungen Bliestower Damms zwischen Rodelberg und Kirche - im Jahr 2015 zu realisieren.</p>		<p>Die Hinweise zu ggf. möglichen Beleuchtungsanlagen sind im Rahmen des Planvollzugs im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen zu beachten. Abwägungserhebliche Sachverhalte ergeben sich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan daraus nicht.</p> <p>Aus dem beigefügten Lageplan geht hervor, dass entlang des Bliestower Damms eine Gasniederdruckleitung DN 150 sowie Hausanschlüsse verlegt wurden. Neubaumaßnahmen sind nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Leitungsnähe nicht zulässig. Baumpflanzungen sind in Leitungsnähe ebenfalls nicht vorgesehen.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis berührt die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht.</p>	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
lfd. Nr. (nach Register) 43	TÖB bzw. Bürger Stadwerke Rostock AG	Schreiben vom 29.04.2015	Posteingang 15.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich</p> <p>Anlagen der öffentlichen Stromversorgung unseres Unternehmens.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die unmaßstäbliche Lage der Anlagen sehen Sie in den beigefügten Plänen.</li> <li>➤ Anlagen dürfen nicht unter-überbaut werden und sind von Bepflanzungen, Anschüttungen oder ähnlichem freizuhalten.</li> <li>➤ Maßnahmen zur Baufreimachung gehen bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers.</li> <li>➤ Gesetzliche Vorschriften (z. B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk sind einzuhalten.</li> </ul> <p>Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadwerken Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.</p> <p>Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Borrásch unter Telefon 0381 805-1082.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadwerke Rostock          Netzgesellschaft mbH</p> <p style="text-align: right;">Anlage</p>		<p>Aus dem beigefügten Übersichtsplan geht hervor, dass im Bliestower Damm (Gehwegbereich) sowie entlang des Damerower Weges 0,4 KV-Leitungen verlegt wurden. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt es erkennbar nicht zu einer Beeinträchtigung des Leitungsbestandes. Die gegebenen Hinweise sind ggf. im Rahmen der Planverwirklichung zu berücksichtigen.</p>	

Hansesstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
lfd. Nr. (nach Register) 45	TÖB bzw. Bürger Tief- und Hafenaubamt, Abt. Verkehrsplanung	Schreiben vom 21.05.2015	Posteingang 26.05.2015
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Zur Planzeichnung werden folgende Hinweise gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die nördliche verkehrsberuhigende Maßnahme im Damerower Weg ist in der dort befindlichen Einmündung nicht möglich und wurde im Ausführungsplan zum Damerower Weg deshalb weiter nach Norden außerhalb der Einmündung verschoben.</li> <li>- Der konkrete Standort der vorgesehenen Ladezone im Blesower Damm bedarf der Anordnung der Verkehrsbehörde und ist im Rahmen o.g. Planung zu beantragen.</li> </ul>		<p>Es wurde darauf hingewiesen, dass die nördliche verkehrsberuhigende Maßnahme im Damerower Weg in der dort befindlichen Einmündung nicht möglich ist und daher in der Ausführungsplanung zum Damerower Weg weiter nach Norden, außerhalb der Einmündung, verschoben wurde.</p> <p>Der Hinweis ist berücksichtigt worden. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellte verkehrsberuhigende Maßnahme wurde entsprechend der Ausführungsplanung korrigiert.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
lfd. Nr. (nach Register) 47	TÖB bzw. Bürger Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde	Schreiben vom 29.05.2015	Posteingang 01.06.2015
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
aus touristischer Sicht stimmt die OE 87 dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr.: 09.SO.156.1 "Erweiterung Landhotel Rittmeister" zu.		Aus der nebenstehenden Stellungnahme ergeben sich keine abwägungsrelevanten Sachverhalte für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
lfd. Nr. (nach Register) 49	TÖB bzw. Bürger Warnow-Wasser- und Abwasserverband	Schreiben vom 27.04.2015	Posteingang 29.04.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b> seitens des Verbandes bestehen zum o. g. Vorhaben grundsätzlich keine Einwände.  Unsere Stellungnahme vom 14. Juli 2014 zur vorangegangenen TÖB-Beteiligung behält ihre Gültigkeit.  Die Durchführung und Finanzierung der Umlegung der durch das B-Plangebiet verlaufenden privaten Schmutzwasserleitung ist soweit erforderlich durch den Grundstückseigentümer und die bevorteilten Nutzer zu realisieren.  Ergänzend zu unseren Ausführungen verweisen wir auf die separate Stellungnahme unserer Betreibelfirma, die EURAWASSER Nord GmbH.  Mit freundlichen Grüßen		<b>Behandlung</b>  Der WWAV verweist auf die Stellungnahme vom 14. Juli 2014, die weiterhin Gültigkeit behält. Die Stellungnahme ist auf der Folgeseite abgedruckt und wird dort behandelt.  Der Hinweis bezüglich der durch das Plangebiet verlaufenden privaten Schmutzwasserleitung ist im Rahmen des Planvollzugs zu beachten. Die Umverlegung sowie die grundbuchrechtliche Sicherung der Leitungstrasse zugunsten der Eigentümer der angeschlossenen Grundstücke sind im Durchführungsvertrag geregelt.  Die Stellungnahme der EURAWASSER GmbH ist ebenfalls Gegenstand der Abwägung (siehe Vorlagenblatt 16 der Abwägungsdokumentation).	

Hansestadt Rostock		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1	
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
ifd. Nr. (nach Register)	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom	Posteingang
49	Warnow-Wasser- und Abwasserverband	14.07.2014	17.07.2014
Bedenken und Anregungen			
<p>seitens des Verbandes bestehen zum o. g. Vorhaben grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass wir im Damerower Weg und Bliestower Damm über keine freien Kapazitäten, zur Ableitung des auf den zukünftig versiegelten Flächen auftreffenden Niederschlagswassers, verfügen. Entsprechend hat der Projektträger eine dezentrale Niederschlagswasserentsorgung sicher zu stellen.</p> <p>Ergänzend zu unseren Ausführungen verweisen wir auf die separate Stellungnahme unserer Betreiberfirma, die EURAWASSER Nord GmbH.</p>		<p>Nach dem Betreiberkonzept wird das anfallende Regenwasser in Zisternen aufgefangen und zur Grünflächenbewässerung verwendet. Ein Einleiten in die angrenzende Mischwasserkanalisation erfolgt nicht.</p> <p>Die Stellungnahme der EURAWASSER GmbH ist unter der Ifd. Nr. 16 Bestandteil der Abwägungsdokumentation.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Ifd. Nr. (nach Register) 50	TÖB bzw. Bürger Wasser- und Bodenverband Untere Warnow/Küste	Schreiben vom 29.05.2015	Posteingang 01.06.2015
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Keine Anlagen/Einwände des WBV          „Untere Warnow-Küste“ Rostock          vorhanden.</p> <p>im Bereich des o.g. Bauvorhabens befinden sich keine Anlagen des WBV..</p>		<p>Aus der nebenstehenden Stellungnahme ergeben sich keine abwägungsrelevanten Sachverhalte für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p>	



## Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“

Abwägungsregister Öffentlichkeit - anonymisiert

Nr.	Öffentlichkeit	Datum des Schreibens	Anmerkungen
1	Bürger	20.05.2015	
2	Bürger	23.05.2015	Die Anregungen der Bürger Nr. 2 – 6 und 22 – 26 sind gleichlautend.
3	Bürger	23.05.2015	
4	Bürger	24.05.2015	
5	Bürger	23.05.2015	
6	Bürger	23.05.2015	
7	Bürger	02.05.2015; per E-Mail	
8	Bürger	09.05.2015; per E-Mail	
9	Rechtsanwälte Hoinkis & Partner für Anwohner	28.05.2015	
10	Anwohner	27.05.2015	
11	Rechtsanwalt Dr. Käb für Anwohner	29.05.2015	
12	Anwohner	28.05.2015	
13	Anwohner	29.05.2015	Die Anregungen der Bürger Nr. 13 – 15 und 20 – 21 sind gleichlautend. Die Anregung enthält 12 Unterschriften auf Einzelschreiben und 168 Unterschriften gemäß Unterschriftenlisten (Nr. 15 ohne Adressenangabe)
14	Anwohner	29.05.2015	
15	Bürger	29.05.2015	
16	Bürger	29.05.2015	
17	Bürger	29.05.2015	
18	Bürger	29.05.2015	Die Anregungen der Bürger Nr. 16– 19 sind gleichlautend. (hierbei handelt es sich um ergänzte Anregungen zu den gleichlautenden Anregungen Nr. 13-15 / 20 – 21)
19	Bürger	29.05.2015	
20	Anwohner	15.05.2015	
21	Anwohner	15.05.2015	Die Anregungen der Bürger Nr. 13 – 15 und 20 – 21 sind gleichlautend.
22	Bürger	22.05.2015	Die Anregungen der Bürger Nr. 2 – 6 und 22 – 26 sind gleichlautend.
23	Bürger	21.05.2015	
24	Bürger	21.05.2015	
25	Anwohner	22.05.2015	
26	Anwohner	22.05.2015	

<b>Nr.</b>	<b>Öffentlichkeit</b>	<b>Datum des Schreibens</b>	<b>Anmerkungen</b>
27	Anwohner	29.05.2015	SN nur zur 12. Änderung FNP
28	Anwohner	ohne Datum (Eingang am 27.05.2015 beim Bauamt	Hierbei handelt es sich um ergänzte Anregungen zu den gleichlautenden Anregungen Nr. 13-15 / 20 – 21.
29	Anwohner	25.05.2015	

<p>Hansestadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>		<p>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1          „Erweiterung Landhotel Rittmeister“</p>	
<p>lfd. Nr. (nach Register)          B1</p>	<p>TÖB bzw. Bürger</p>	<p>Schreiben vom          20.05.2015</p>	<p>Posteingang          21.05.2015</p>
<p>Behandlung der Bedenken und Anregungen</p>			
<p><b>Bedenken und Anregungen</b></p>			
<p>Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 09.SO.156 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ ist nicht im Interesse der Einwohner des Ortsteils Rostock-Biestow.          Das Plangebiet befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet und grenzt an den denkmalgeschützten Dorfkern von Biestow.          In allgemeinen Wohngebieten ist nach § 4 Bau-NVO ein Beherbergungsbetrieb nur in Ausnahmefällen zulässig.          Für eine Ausnahmegenehmigung gibt es keinen driftigen Grund.</p>		<p>Bezüglich der städtebaulichen Einordnung des Vorhabens wird auf Abschnitt 1 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.</p>	
<p>Durch die Realisierung dieses B-Plans wird die illegale Bebauung öffentlichen Raums nachträglich legalisiert.          Durch den erweiterten Hotelbetrieb steigt die Lärmbelastung im Umfeld.</p>		<p>Die Inanspruchnahme des Damerower Weges durch die Gaststätte und den Wirtschaftshof beschränkt sich auf den Eingriff in das Straßenflurstück. Der Damerower Weg selbst wird durch die bauliche Inanspruchnahme in seiner jetzigen räumlichen Ausdehnung nicht eingeschränkt.</p>	
<p>Der Biestower Damm befindet sich in einem schlechten Zustand und ist zur Aufnahme von weiterem Individualverkehr ungeeignet.          Außerdem verfügt diese Straße über keinen Radweg.</p>		<p>Bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen wird auf Abschnitt 5.1 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.          Bezüglich der Nutzung des Biestower Damms wird auf Abschnitt 4.2 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.</p>	
<p>Durch die Verpachtung eines Teils des Fohlenhofes an den Hotelbesitzer wurden vorab Tatsachen geschaffen.          Wie ist so etwas möglich?</p>		<p>Pachtverträge sind privatrechtliche Vereinbarungen. Sie unterliegen keiner staatlichen Kontrolle.</p>	
<p>Die Zufahrt zu dem zukünftigen Parkplatz ist viel zu schmal und unübersichtlich.          Für ortskundige Anwohner ist das kein Problem, für ortsunkundige Hotelgäste ist das aber ein Riesensproblem und der erste Zusammenstoß mit einem Radfahrer wäre nur eine Frage der Zeit.</p>		<p>Die Zufahrt zu den nördlich gelegenen Stellplätzen erfolgt über den Biestower Damm und weiter über den Damerower Weg. Hierzu wird auf die Abschnitte 4.1, 4.2 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.</p>	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
lfd. Nr. (nach Register) B2 – B6, B22 – B26	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom 23.05.2015.	Posteingang 27.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
Folgende Einwände zum Entwurf des B-Planes Nr. 09.SO.156.1 bestehen meinerseits/ unsererseits:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Biestows dörflicher Charakter muss gewahrt werden, würde durch Hotelenerweiterung verloren gehen.</li> <li>- unzumutbares Ansteigen des Verkehrs auf dem Biestower Damm, dadurch ansteigende Unfallgefahr sowie Beschädigung des Biestower Damms (zumutbare Höchstgrenze des Verkehrsaufkommens bereits jetzt erreicht).</li> <li>- zusätzliche Lärmbelastigung durch Versorgungsfahrzeuge.</li> </ul>		<p>Zu den Belangen des Ortsbildes wird auf Abschnitt 3 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.</p> <p>Bezüglich der Nutzung des Biestower Damms wird auf Abschnitt 4.2 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.</p> <p>Der Lieferverkehr wird sich mit Erweiterung des Landhotels Rittmeister voraussichtlich nicht zwangsläufig, insbesondere nicht in größerem und unzumutbarem Umfang erhöhen. Lediglich die Liefermengen werden bei voraussichtlich gleichbleibender Anzahl der Lieferungen erhöht. Detailliert dazu unter Abschnitt 5.3 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“.</p>	

<b>Hansesstadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
lfd. Nr. (nach Register) B7	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom 02.04.2015	Posteingang 28.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>			
<p>wie ich der "OZ Lokales" vom 2. 4. 2014, Seite 12 entnehmen, wird der Ortsbeirat am 9. April 2014 über ein neu überarbeiteten Bauplan der Hotelierweiterung "Rittmeister" befinden.</p> <p>Dazu möchte ich meine Gedanken äußern, die Sie bitte in Ihrer Entscheidungsfindung berücksichtigen möchten.</p> <p>Für den Erweiterungsbau lag seit Nov. 2012 eine rechtskräftige Baugenehmigung.</p> <p>Daraufhin wurden Baubetriebe gebunden. Der Erweiterungsbau wurde rel. zügig und weit vorgetrieben.</p> <p>Durch Klagen von Nachbarn des "Rittmeister" wegen eventueller Lärmbelastung und angeblich zu geringen PKW-Stellplätzen wurde ein Baustopp erwirkt.</p> <p>Alle Bauaktivitäten ruhen seit einem Jahr.</p> <p><b>Kopfschüttelnd stellen sich bei mir folgende Fragen:</b></p> <p>Warum hat der oder haben die Nachbarn ihr Veto erst dann eingebracht, als bereits der Neubau weit fortgeschritten war?</p> <p>Das Vorhaben war lange vor Baubeginn bekannt.</p> <p>Konsequenzen durch einem derartige Baustopp können zur Folge haben, dass Auslieferungsbetriebe in Konkurs geben, weil zeitgleich kein "Ersatzbau" zur Verfügung steht.</p> <p>Es entstehen zusätzlich rel. hohe Kosten, nicht nur für den Bauherrn.</p> <p>Ganz offensichtlich hat die Baubehörde, die die rechtskräftige Baugenehmigung erteilte, ihre "Hausaufgaben" nicht ordentlich gemacht.</p> <p>Mir ist bekannt, zu einem Genehmigungsverfahren ist auch die so genannte Machbarkeit zu prüfen, dazu gehört u.a. auch die Prüfung auf Einhaltung des Schallschutzes.</p> <p>Wenn Sie am 9. April 2014 über die Befindlichkeit des überarbeiten / minimierten Erweiterungsbaus "Rittmeister" <u>unparteiisch und unvoreingenommen abstimmen</u>.</p> <p>assen Sie bitte meine erwähnten Gedanken einfließen.</p>		<p>Aus der nebenstehenden Stellungnahme geht eine grundsätzliche Befürwortung des Bauvorhabens hervor. Abwägungsrelevante Sachverhalte werden nicht geäußert.</p>	
<b>Behandlung</b>			

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Riffmeister“</b>	
lfd. Nr. (nach Register) B7	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom 02.04.2015	Posteingang 28.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>	
<p>           In unserem Umfeld im Wohnpark Biesow hört man nur positive Stimmen zum Erweiterungsbau, denn nach Fertigstellung wird es eine wesentliche Bereicherung für Biesow und die Stadt sein.         </p> <p>           Ich nehme an, hoffe es jedenfalls, dass nach erneuter Prüfung der Baumerkmale einer Baugenehmigung nichts mehr im Wege steht.         </p> <p>           Gleichzeitig bin ich mir sicher - so lese ich "zwischen den Zeilen" der OZ - dass nach erteilter Baugenehmigung und Wiederaufnahme des Baugeschehens ein missgestaltiger Nachbar wieder "ein Fleck in der Suppe" finden wird.         </p>		<b>Behandlung</b>	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
lfd. Nr. (nach Register) B8	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom 09.05.2014	Posteingang 28.05.2015
<b>Behandlung</b>			
<p>           mit großem Unverständnis verfolge ich die Querelen um die Genehmigung zur Erweiterung des Landhotel Rittmeister. Es scheint so, dass die Privatinteressen einiger weniger Einwohner Bieslows, diese verhindern wollen.            Sie verkennen völlig, dass neben der Steigerung der Attraktivität des Ortes durch eine hervorragende Hotellerie und Gastronomie, auch neue Arbeitsplätze, die in MV besonders notwendig sind, geschaffen werden.            Ich möchte Sie bitten, sich dafür einzusetzen, dass alle notwendigen Genehmigungen schnellstmöglich erteilt werden, da soweit mir bekannt ist, durch den Betreiber eine Kompromissbereitschaft vorliegt und alle gewünschten Auflagen erfüllt sind.         </p>		<p>           Aus der nebenstehenden Stellungnahme geht eine grundsätzliche Befürwortung des Bauvorhabens hervor. Abwägungsrelevante Sachverhalte werden nicht geäußert.         </p>	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
lfd. Nr. (nach Register) B9-1	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom 28.05.2015	Posteingang 29.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 09.SO.156.1 "Erweiterung Landhotel Rittmeister"</p> <p>a)</p> <p>Der Bebauungsplan soll einer – künftig als 4-Sterns kategorisierten – Hotelkomplex mit 38 Zimmern und 70 Betten mit Tagungs- und Veranstaltungsräumen für 50 Gäste neben einer angeschlossenen Gaststätte mit Desinfizier- und Hauchedolung, einer Wellnessbereich mit 20 Kleiderablagen, Biergarten mit 30 Sitzplätzen und 64 PKW-Stellplätzen mitten zwischen zwei allgemeine Wohngebiete zulassen, um hauptsächlich gebietsfremde Personen zu versorgen. Bereits aufgrund Art und Maß dieser geplanten baulichen Nutzung und den damit verbundenen unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft/Antragstellerin kann ein derartiges Vorhaben nicht im Rahmen einer rechtmäßigen Abwägungsentscheidung vorhabenbezogen geplant werden und wäre – ohne einen Bebauungsplan – erst recht auch nicht ausnahmsweise im Sinne von § 4 BauNVO zulässig.</p> <p>Allein die Grundfläche der Baukörper ist deutlich größer als die in unmittelbarer Nähe befindliche historische Dorfkirche. Der unmittelbar angrenzende historische Dorfkern Bliestow wird dadurch unzumutbar optisch beeinträchtigt</p> <p>b)</p> <p>Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplätze für das Landhotel Rittmeister sind völlig unzureichend und liegen bei weitem nicht auf der „sicheren Seite“.</p> <p>Bereits jetzt werden wegen der unzureichenden Anzahl der Stellplätze öffentliche Parkplätze und Zeitparkplätze vor dem gegenüberliegenden Friedhof regelrecht zugeparkt. Fahrzeuge von Nutzern/Besuchern des Landhotel Rittmeister werden im Einmündungsbereich Bliestower Damm/Damerower Weg und der Einfahrt zum Grundstück der Antragstellerin sowie auf dem Seitenstreifen des Damerower Weg abgestellt. Dieser Zustand würde sich weiter verschlimmern.</p> <p>Die Anzahl der Stellplätze wurde auf der Grundlage Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock ermittelt.</p>		<p>a)</p> <p>Die Hansestadt Rostock hat sich entschieden, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um mit den Mitteln der Bauleitplanung die städtebauliche Gestaltung des Vorhabens, seine unmittelbare räumliche Einordnung und seine Auswirkungen auf die Umgebung planerisch beeinflussen zu können. Bezüglich der städtebaulichen Einordnung des Vorhabens, der planungsrechtlichen Situation sowie zu den Belangen des Ortsbildes und der Denkmalpflege wird auf die Abschnitte 1 und 3 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.</p> <p>Die historische Dorfkirche hat einen Grundriss von ca. 39 m x 17 m. Ähnlich große Grundrisse finden sich auch in der Nähe der Kirche (Am Dorfteich 15 bis 15f ca. 37 x 16 m, Bliestower Damm 12b bis 12g ca. 43 m x 12 m). Die Dorfkirche entfaltet ihre städtebauliche Wirkung in erster Linie durch die Höhe des Kirchturmes und die Höhe des Kirchturms. Sie ist daher mit anderen Objekten mit ähnlicher Grundfläche, auch mit den zweigeschossigen Baukörpern des Landhotels Rittmeister nicht zu vergleichen.</p> <p>b)</p> <p>Bei der angeführten Parksituation im öffentlichen Straßenraum ist nicht zweifelsfrei zu klären, ob die betreffenden Fahrzeuge dem Landhotel Rittmeister zuzuordnen sind und wenn ja, ob es sich um Falschparker trotz ausreichender Stellplätze auf dem Grundstück handelt. Durch den Vorhabenträger wurde über zwei Monate eine Erhebung in tabellarischer Form sowie mit Fotos durchgeführt und vorgelegt, die zu verschiedenen Tageszeiten die jeweilige Parkplatzsituation im Umfeld und auf dem eigenen Grundstück und die Belegung im Restaurant darstellt. Hieraus ist für den betreffenden Zeitraum zu erkennen, dass eine starke Belegung der öffentlichen Stellplätze bzw. Falschparker nicht aus der Nutzung des Vorhabens resultieren. Es kann daher nicht unterstellt werden, dass die Falschparker ausschließlich Gäste des Landhotels Rittmeister sind. Um eine solche geschilderte Situation nicht aufkommen zu lassen bzw. zu verbessern, sind zwei zusätzliche Stellplatzanlagen mit insgesamt 47 Stellplätzen am Damerower Weg vorgesehen. Sollten diese Stellplätze nicht angenommen und stattdessen der öffentliche Straßenraum zum wiederrechtlichen Parken genutzt werden, muss dieser Situation im Planvollzug durch Maßnahmen des Straßenverkehrsrechts (Ahndung von Verkehrsverstößen, Beschränkung des Parkverkehrs auf Anwohnerparken o.ä.) Rechnung getragen werden.</p>	



Hansestadt Rostock		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1	
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		„Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
ifd. Nr. (nach Register) B9-2	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom 28.05.2015	Posteingang 29.05.2015
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes weist für die Gaststätte 118 Sitzplätze aus. Dieser Wert ist überhaupt nicht nachvollziehbar. Denn aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, wie sich dieser Wert zusammensetzt: Aus der Begründung ist lediglich ersichtlich, dass der Veranstaltungsraum – nur noch - für bis zu 50 Gäste, der Biergarten – nur noch - für bis zu 30 Gäste vorgesehen sind. Für die übrigen Gasträume der Gaststätte finden sich in den ausgelegten Unterlagen keine nachvollziehbaren Angaben.</p> <p>Die Gesamtanzahl der angegebenen Sitzplätze ist aber auch ersichtlich falsch.</p> <p>Denn unter Zugrundelegung der in den ausgelegten Unterlagen enthaltenen Angaben über die Sitzplätze Biergarten und Veranstaltungsraum würde allenfalls noch Differenz von 38 Sitzplätzen für die übrigen Gasträume der Gaststätte verbleiben.</p> <p>Diese Differenz ist jedoch falsch. Bereits aufgrund der eigenen Angaben des Vorhabenträgers auf seiner eigenen Homepage stehen ein Tagungsraum für Familienfeiern und sonstige Veranstaltungen für bis zu 68 Personen, eine Destille für bis zu 24 Gäste und ein Kaminzimmer für bis zu 45 Gäste zur Verfügung. Allein danach sind bereits 137 Sitzplätze zu berücksichtigen.</p> <p>Darüber hinaus gibt es selbstverständlich jedoch auch noch das eigentliche Hauptrestaurant, welches mit derzeit 26 Sitzplätzen ausgestattet ist. Außerdem gibt es einen Biergarten, der tatsächlich sogar 60 Plätze aufweist. Diese Sitzplätze tauchen auf der Homepage des Vorhabenträgers nicht auf, sind jedoch tatsächlich vorhanden. Summa summarum ergeben sich danach <u>223 Sitzplätze</u> allein für den gastronomischen Bereich.</p> <p>Es crängt sich geradezu auf, dass hier etwas „schön gerechnet“ werden soll. Denn der Vorhabenträger kann keine weiteren Stellplätze angesichts fehlender Flächen, eines dann zu hohen Verriegelungsanteils und der damit ohnehin verbundenen Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte ausweisen.</p>		<p>Die der Berechnung des Stellplatzbedarfs zugrunde liegende Zahl von 118 Sitzplätzen für die Gaststätte setzt sich wie folgt zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaminzimmer: 40 Plätze</li> <li>- Destille: 22 Plätze</li> <li>- Biergarten: 30 Plätze</li> <li>- Hauptrestaurant: 26 Plätze</li> </ul> <p>gesamt: 118 Plätze. Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Anzahl der Sitzplätze insgesamt maßgebend, nicht die Unterteilung in einzelne Räumlichkeiten, da bei der Stellplatzermittlung ein einheitlicher Berechnungsansatz von 1 Sipl. je 8 Sitzplätze gewählt wurde.</p> <p>Der Veranstaltungsraum ist bei der Stellplatzermittlung gesondert mit 50 Sitzplätzen erfasst worden. Die Zahl der Sitzplätze der Gaststätte und im Veranstaltungsraum beträgt damit insgesamt 168 Plätze. Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die festgesetzten Obergrenzen umzusetzen und einzuhalten. Der Vorhabenträger muss sich hierzu im Durchführungsvertrag verpflichten.</p>	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>		
lfd. Nr. (nach Register) B9-3	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom 28.05.2015
<b>Behörden und Anregungen</b>		Posteingang 29.05.2015
<b>Behandlung</b>		
<p>Nicht nachvollziehbar ist ferner die Annahme, es handele sich - nur noch - um eine Gaststätte mit örtlicher Bedeutung. Dies widerspricht zum einen den eigenen Aussagen des Vorhabenträgers zur Zielgruppe seines Betriebes und zum anderen aber auch den Annahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes.</p> <p>Für den ständig vorhandenen Firmentransporter des Vorhabenträgers wird überhaupt kein Stellplatz ausgewiesen. Stellplätze für die ca. 10 Angestellten finden sich ebenfalls überhaupt nicht.</p> <p>c)</p> <p>Durch das Bauvorhaben wird die Grenze der Zumutbarkeit der Lärmbelastung infolge der Nutzung des Gesamtvorhabens und des damit verbundenen Zugangs- und Abgangsverkehrs überschritten.</p> <p>Das Lärmgutachten geht aufgrund der vorgenannten fehlerhaften Ermittlung der notwendigen Stellplätze von völlig falschen Ausgangswerten aus und ist bereits aus diesem Grund nicht verwertbar. Geschweige denn gibt es die korrekten Belastungen wieder.</p> <p>Davon abgesehen berücksichtigt das Lärmgutachten nicht die Tatsache, dass die Carportanlage und der im Jahre 2001 errichtete Pensionsneubau unter erheblichen Verstößen gegen die jeweils erteilten Baugenehmigungen und getätigte Aufschüttungen sogar ohne Baugenehmigung erfolgten und der Lärmschutzzaun um die Höhe der Aufschüttung nunmehr sogar zurück zu bauen ist.</p> <p>Durch diesen verlangten Rückbau kann noch nicht einmal der in der Baugenehmigung 2003 verlangte Wert von 40 dB(A) nachts für die Bestandsbebauung erreicht werden. Erst recht kann dieser Wert nicht bei einer Erweiterung eingehalten werden.</p> <p>Erst recht ist davon auszugehen, dass die zulässigen Grenzwerte für das Grundstück unserer Mandantin sowohl am derzeitigen Wohnort erst recht an dem der Hansestadt Hostock hinlänglich bekannten Standort des geplanten neuen Wohnhauses überschritten werden. Denn bereits bei Zugrundelegung der deutlich zu geringen Stellplatzanzahl wird am IO 6 der zulässige Immissionsrichtwert nachts nur um einen dB(A) unterschritten. Die eintretende unzumutbare Beeinträchtigung wird noch dadurch verstärkt werden, weil durch</p>	<p>Nach der Stellplatzsatzung ist für Gaststätten von örtlicher Bedeutung 1 Stpl. je 8-12 Sitzplätze auszuweisen. Für Gaststätten mit überörtlicher Bedeutung 1 Stpl. je 4-8 Sitzplätze.</p> <p>Bei der Stellplatzermittlung wurde der höchste anzusetzende Bedarf von 1 Stpl. je 8 Sitzplätze für Gaststätten von örtlicher Bedeutung gewählt. Er entspricht gleichsam dem unteren Wert für Gaststätten mit überörtlicher Bedeutung. Damit entspricht der gewählte Ansatz vom Grunde her einer Gaststätte zwischen örtlicher und überörtlicher Bedeutung, was der Realität auch am Nächsten kommt.</p> <p>Da aber bei der Stellplatzermittlung bereits von einer Vollaustattung des Hotels (1 Stpl. je 2 Betten) bei gleichzeitiger Nutzung des Veranstaltungsraums ausgegangen wurde und auch für die Nutzung des Wellnessgebäudes von einer maximalen Ausnutzung (1 Stpl. je 5 Kleiderablagen) ausgegangen wurde, dürfte dieses Szenario nur im absoluten Ausnahmefall eintreten. Hinzu kommt, dass auf den Stellplatzflächen P2 und P3 noch zwei über den Bedarf hinausgehende Stellplätze zur Verfügung stehen. Damit ist auch der Firmentransporter berücksichtigt. Die in der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock enthaltenen Richtzahlen decken den Stellplatzbedarf der jeweils ausgewiesenen Nutzung vollständig ab. Darin enthalten sind demzufolge auch die erforderlichen Mitarbeiterstellplätze. Lediglich für bestimmte Nutzungen kann die Zahl der Mitarbeiter maßgebend sein (Handwerks- und Industriebetriebe, Lagerräume) wenn der Ansatz der Nutzfläche zu einem offensichtlichen Missverhältnis führt. Rechenansatz bei Beherbergungsbetrieben ist hingegen die Zahl der Betten und bei Gaststätten die Zahl der Sitzplätze.</p> <p>c)</p> <p>Bezüglich der durch die Erweiterung des Vorhabens zu erwartenden Lärmimmissionen in der Nachbarschaft wird auf Abschnitt 5.1 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.</p> <p>Die Schallimmissionsprognose geht bei der Berechnung der Geräuschemissionen von einer jeweiligen Bezugsgröße sowie bestimmten Anhaltswerten für die Anzahl der Bewegungen in Abhängigkeit von der jeweiligen Parkplatzart aus. Die Bezugsgröße ist z.B. bei der Parkplatzart „Gaststätte“ die Netto-Gastraumfläche und bei der Parkplatzart „Hotel“ die Anzahl der Betten. Die Höhe der Emissionen wurde somit unabhängig von der Anzahl der Stellplätze und für die Vollaustattung der Restaurant- bzw. Hotelkapazität ermittelt.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
ifd. Nr. (nach Register) B9-4	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom 28.05.2015	Posteingang 29.05.2015
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
		<p>Der Hinweis, der in der Baugenehmigung 2003 verlangte Wert von 40 dB(A) könne für die Bestandsbebauung aufgrund des erforderlichen Rückbaus des Lärmschutzzauns und der getätigten Aufschüttungen nicht erreicht werden, betrifft keine Belange der hier vertretenden Grundstückseigentümerin, da deren Grundstück auf der Südwestseite des Plangebietes liegt. Weder die getätigten Aufschüttungen, noch die Höhe der Lärmschutzwand haben Einfluss auf die Immissions-situation auf dem Grundstück der hier vertretenden Eigentümerin. In diesem Zusammenhang wird auf das Abwägungsergebnis unter Ifd. Nr. B11 der Abwägungsvorlage verwiesen.</p> <p>Die schalltechnischen Orientierungswerte auf dem hier in Rede stehenden Grundstück werden nach der vorliegenden Schallimmissionsprognose unterschritten. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 09.W.57 „Dorflage Birstow“ und ist dort als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Berechnungen, die von der Hansestadt Rostock geprüft und für plausibel gehalten werden, weisen für den maßgebenden Nachweisort IO6 Beurteilungspegel für Gewerbelärm von am Tage bis zu 46 dB(A) und in der Nacht von bis zu 38 dB(A) aus. Die schalltechnischen Orientierungswerte der für die städtebauliche Planung maßgebenden DIN 18005 gehen für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht aus. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden demnach unterschritten. Auch der Immissionsrichtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen wird am Tage um 26 dB(A) unterschritten und in der Nacht eingehalten. Insofern kann hier nicht von einer unzumutbaren Beeinträchtigung gesprochen werden. Die Zahl der Stellplätze ist für die Immissionsberechnung unerheblich. Bei der Berechnung der von den Stellplätzen für Hotel/Pension ausgehenden Geräuschemissionen ist die Zahl der Hotelbetten maßgebend, bei den Stellplätzen für den Veranstaltungsraum und den Wellness-Bereich die jeweils zugrunde gelegte Netto-Fläche (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Buchstabe b).</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
ifd. Nr. (nach Register) B9-5	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom 28.05.2015	Posteingang 29.05.2015
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>die geplante Schrankenanlage nicht zuverlässig verhindert werden kann, dass die Stellplätze für das Hotel und den Wellnessbereich auch von Restaurantbesuchern oder anderen Personen in Anspruch genommen werden.</p> <p>d) Die bestehende Verkehrsbelastung und Verkehrssicherheit des Biestower Damm (internationaler Radwanderweg Berlin – Kopenhagen) als auch des Damerower Weges (Warnowtalrundweg) sind durch das Bauvorhaben unzumutbar erhöht bzw. beeinträchtigt. Der Damerower Weg ist für diese Verkehrsbelastung schlicht nicht ausgelegt. Er wird sehr häufig von Spaziergängern und Radfahrern, darunter vielen Kindern genutzt. Bereits jetzt ist der Kurvenbereich eine ständige Gefahrenquelle. Diese Gefahr würde durch ortsunkundige Gäste, die zu den Stellplatzanlage fahren deutlich verstärkt wollen.</p> <p>Schon jetzt ist im vorhandenen Kurvenbereich ein Begegnungsverkehr zwischen zwei PKW kaum möglich bei zwei LKW gar nicht möglich. Ein hinreichender Schutz der Fußgänger wird durch den geplanten „Ausbau“ des Damerower Weges nicht gewährleistet. Denn ein richtlinienkonformer Ausbau des Einmündungsbereiches Biestower Damm/Damerower Weg sowie des nachfolgenden Bereiches des Damerower Weges ist laut dem Entwurf der Bebauungsplanes nicht vorgesehen und aufgrund der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten (Breite des Flurstücks 148/7, Unübersichtlichkeit des im Damerower Weges befindlichen Kurvenbereiches, ungenehmigte Überbauten und Einzäunungen durch die Betreiber des Landhotel Rittmeister) auch gar nicht möglich.</p> <p>Obwohl bereits mehrfach darauf hingewiesen wurde, würde der nach dem Bebauungsplanentwurf geplante Ausbau auch zu einer Inanspruchnahme des Grundstücks unserer Mandantin führen. Dies ist insbesondere auch deshalb nicht hinnehmbar, weil durch den geplanten Küchenanbau des Vorhabenträgers eine dort mögliche Verbristerung des Damerower Weges verhindert wird, während in diesem Bereich die dort befindliche – geschützte – Hecke weichen müsste und Eigentum unserer Mandantin in Anspruch genommen werden müsste, um den geplanten Ausbau des Damerower Weges zu realisieren.</p>		<p>Der Vorhabenträger ist per Durchführungsvertrag verpflichtet, die im Bebauungsplan festgesetzte Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Nutzungen „Pension“, „Hotel/Wellness“ und „Restaurant“ umzusetzen. Hierfür soll eine zentral gesteuerte Schrankenanlage an den Zufahrten mit Wechseisprechanlagen und Schaltung/Koordination über die Rezeption errichtet werden, die im Bedarfsfalle die Durchfahrt für die jeweiligen Nutzer frei gibt. Für die getrennte Nutzung der drei Stellplatzanlagen ist nach dem Vorhabenkonzept und den ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag eine entsprechende Ausschilderung in Verbindung mit Schrankenanlagen und Wechseisprechanlagen und Schaltung/Koordination über die Rezeption vorgesehen. Auf die getrennten Stellplatzanlagen für Restaurantbesucher am Biestower Damm und für Hotel- und Wellnessbesucher am Damerower Weg wird durch Schilder hingewiesen. Die Schilder sind am Biestower Damm so anzuordnen, dass sie am nördlichen und südlichen Ende des Grundstücks für die Gäste erkennbar sind. Aus Sicht der Stadt sind die vorgesehenen Schrankenanlagen in Verbindung mit den entsprechenden Ausschilderungen geeignet, die Zuordnung der drei Stellplatzanlagen zu den jeweiligen Nutzungen wirksam durchzusetzen.</p> <p>d) Bezüglich der Nutzung des Biestower Damms sowie des Damerower Weges wird auf die Abschnitte 4.1 und 4.2 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt das Grundstück der hier vertretenen benachbarten Eigentümerin nicht in Anspruch. Die festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ erstreckt sich ausschließlich auf Flurstücke, die der Hansestadt Rostock gehören. Eine Inanspruchnahme des westlich angrenzenden Flurstücks erfolgt nicht. Insofern sind die Eigentumsrechte der Eigentümerin durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt.</p> <p>Soweit die bestehende Hecke der Grundstückseigentümerin in den öffentlichen Straßenraum hineinragt, handelt es sich um eine über den Gemeindegebrauch hinausgehende erlaubnispflichtige Sondernutzung der Straße (§ 22 StrWG - MV). Soweit eine solche Erlaubnis vorliegt, ist sie bei einem eventuellen Ausbau des Damerower Weges zu berücksichtigen.</p>	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
lfd. Nr. (nach Register) B9-6	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom 28.05.2015	Posteingang 29.05.2015
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
<b>Bedenken und Anregungen</b> <p>Im Falle einer Erweiterung des Komplexes werden noch mehr Gäste der Gaststätte, des Wellnessbereiches, des Biergartens und Veranstaltungsaumes zudem nicht auf die vorgesehenen rückwärtigen Stellplätze fahren, sondern das bereits jetzt unzumutbare und verkehrsrechtlich unzulässige Parken entlang des Bistower Dammes und am Einfahrtsbereich zum Grundstück unserer Mandantin weiter verschlimmern. Notwendige Maßnahmen dagegen sind den ausgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.</p>		<b>Behandlung</b> <p>Die Annahme, zukünftige Gäste der Gaststätte, des Wellness-Bereichs, des Biergartens und des Veranstaltungsaumes würden nicht auf die am Damerower Weg vorgesehenen rückwärtigen Stellplätze fahren und stattdessen den öffentlichen Straßenraum zum Parken nutzen ist nicht plausibel. Für Besucher der Gaststätte und des Biergartens sind die rückwärtigen Stellplätze nicht vorgesehen. Für diese Gäste stehen die Stellplätze auf den Grundstücksflächen der Gaststätte am Bistower Damm zur Verfügung. Für Wellness-Gäste sind am Damerower Weg, unmittelbar vor dem geplanten Hotel/Wellness-Gebäude, Stellplätze ausgewiesen. Das Parken am Bistower Damm bzw. im genannten Einfahrtsbereich würde für diese Nutzer zwangsläufig zu längeren Wegen führen. Die Hotel- und Pensionsgäste werden nach Anmeldung an der Rezeption in die Stellplätze eingewiesen. Der Weg zwischen Fahrzeug und Hotel/Pension kann dann auf dem Grundstück des Landhotels zurückgelegt werden. Ein Parken im öffentlichen Raum brächte für sie keine Vorteile. Zudem ist die Anzahl der Stellplätze in ausreichender Anzahl bei Vollaustattung des Betriebes (1 Stpije 2 Betten) festgesetzt worden. Im Übrigen wird zur Problematik des Parkens im öffentlichen Raum auf die Abwägung unter Buchstabe b) verwiesen.</p>	
e) Das Bauvorhaben auf dem Flurstück 28/5 und 28/7 befindet sich im Denkmalschutzbereich Dorfkern Biestow und widerspricht den Belangen des Denkmalschutzes.		e) Zu den Belangen der Denkmalpflege wird auf Abschnitt 3 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.	
f) Das Vorhabengebiet widerspricht den in der Ortsgestaltungskonzeption Biestow formulierten und im B-Plan Nr. 09.W.57 „Dorfplage Biestow“ konsequent umgesetzten städtebaulichen Zielen, das Dorf Biestow als hochwertiges und teilweise denkmalgeschütztes reines Wohngebiet zu erhalten. Diese städtebaulichen Ziele strahlen auch auf das Vorhabengebiet aus. Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit übersteigen die Grenze der Zulässigkeit.		f) Bezüglich der Ortsgestaltungskonzeption wird auf Abschnitt 3 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen. Die Grenze der Zulässigkeit im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird weder durch die Ortsgestaltungskonzeption von 1996 noch durch den benachbarten Bebauungsplan „Dorfplage Biestow“ sondern allein durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestimmt. Das Nutzungsmaß im Hinblick auf die festgesetzten Grund- und Geschossflächen übersteigt das in allgemeinen Wohngebieten zulässige Maß nicht. Bezüglich der festgesetzten Grundflächen wird auf Abschn. 3.2 der Begründung verwiesen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Geschossflächen von ca. 2.900 m <sup>2</sup> (Bestand und Planung) ermöglicht. Bezogen auf die Grundstücksfläche des Vorhabens von ca. 7.300 m <sup>2</sup> bedeutet dies umgerechnet eine Geschossflächenzahl von 0,4. Das sich aus § 17 Abs. 1 BauNVO ergebende Höchstmaß für die Geschossflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten beträgt 1,2.	
g) Das Vorhabengebiet widerspricht dem 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.			

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
lfd. Nr. (nach Register) B9-7	TOB bzw. Bürger	Schreiben vom 28.05.2015	Posteingang 29.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
i) Bei dem vorliegenden Entwurf handelt es sich um eine reine Gefälligkeitsplanung, allein um den Profit des Vorhabenträgers zu steigern. Ein Bedürfnis der Hansestadt Rostock, einen derartigen Hotel-Wellness- und Gaststättenkomplex inmitten zweier allgemeiner Wohngebiete mit denkmalgeschütztem Dorfkern zu zwingen, ist nicht vorhanden. Verstärkt wird diese Feststellung auch noch dadurch, dass laut der Beschlussvorlage Nr. 2015/BV/0616 über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes und einer externen rechtlichen Beratung nicht vom Vorhabenträger übernommen sondern bei der Hansestadt Rostock verbleiben sollen.	g) Zu den raumordnerischen Belangen wird auf Abschnitt 2 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.	i) Neben der betrieblichen Notwendigkeit einer Erweiterung des bestehenden Landhotels spricht für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in gewichtiger Weise die in den Leitlinien zur Stadtentwicklung der Hansestadt Rostock formulierte Zielstellung, dass insbesondere die Tourismuswirtschaft zu stärken ist und hier neue Angebote im Gesundheits- und Wellnessbereich von Bedeutung sind. In diesem Rahmen stellt auch das Landhotel Rittmeister einen eigenen Baustein in der touristischen Landschaft der Hansestadt Rostock dar. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann neben der Bestandssicherung des Hotelbetriebes auch das touristische Angebot im Sinne der Leitlinien der Hansestadt Rostock am Standort erweitert werden. Von einer reinen Gefälligkeitsplanung kann keine Rede sein.	j) Der Vorhabenträger muss sich im Durchführungsvertrag verpflichten, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Die Finanzierung muss vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachgewiesen werden.
j) Die finanzielle Umsetzbarkeit des Vorhabens dürfte angesichts der Äußerungen des Vorhabenträgers sehr bedenklich sein. Denn dieser hatte vor gut zwei Jahren mitgeteilt, dass der ursprüngliche vorhabenbezogene Bebauungsplan 09.SO.156 aus finanziellen Gründen nicht mehr umsetzungsfähig ist.	k) Die Bekanntmachung über die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes ist fehlerhaft erfolgt. Sie erfolgte nicht entsprechend der gesetzlichen Vorgabe des § 3 BauGB. Darüber hinaus erfolgte die Auslegung aber auch nicht entsprechend der Bekanntmachung.	k) Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist ordnungsgemäß durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ erfolgt. Die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß Bekanntmachung.	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
lfd. Nr. (nach Register) B9-8	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom 28.05.2015	Posteingang 29.05.2015
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>2. Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p>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 Bliestow 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 Dorfgiebelscharakter ginge vollends verloren.</p> <p>Entgegen den Darstellungen in der Begründung stehen die im regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Hansestadt Rostock vom 18.10.1994 nebst 1. Teilfortschreibung vom 08.03.1998 insbesondere der westlich von Bliestow durch die Siedlungsäsuren bezeichneten Freiräume, die von Bebauung freizuhalten sind, entgegen.</p>		<p>Die Anregungen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans werden in der dortigen Abwägung behandelt.</p>	

Hansestadt Rostock

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1

„Erweiterung Landhotel Rittmeister“

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Id. Nr. (nach Register) TÖB bzw. Bürger  
B10-1

Schreiben vom 27.05.2015  
Posteingang 29.05.2015

Bedenken und Anregungen

1. Starke Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit  
Dieses Bauvorhaben soll offensichtlich die Schaffung weiterer ca. 50 PKW-Stellplätze (Parkplatz), befahrbar vom Bliestower 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 toleranter Zufahrt für Anlieger.  
Die Einfahrt vom Bliestower 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.
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 Bliestower Damm wurde auf der Seite des gelben Gebäudes „Landhotel Rittmeister“ ein Teil der öffentlichen Straße der öffentlichen Nutzung entzogen durch Anlagen 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 Bliestower Damm erheblich verschärft.

Behandlung

zu 1.

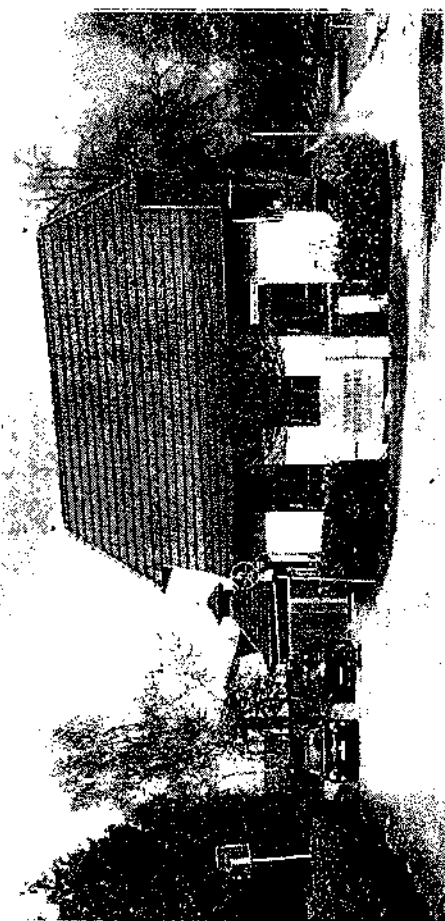
Bezüglich der Nutzung des Dammerower Weges wird auf Abschnitt 4.1 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.


zu 2.

Auf den zum Dammerower Weg gelegenen Stellplatz des Vorhabenträgers im hinteren Wirtschaftsbereich des Restaurants ist verzichtet worden. Dadurch konnte das Einfahrtstor zum Dammerower Weg um ca. 1,0 m zurückgenommen werden. Mit der Rückverlagerung des Einfahrtstors können die für das Vorhaben beanspruchten Flächen in Abgrenzung zum öffentlichen Raum reduziert werden. Ein mögliches Konfliktpotenzial auf dem Dammerower Weg für Fußgänger und Radfahrer durch den zulässigen Anliegerverkehr wird durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung gemindert. Diese beinhalten an zwei Stellen Aufpflasterungen, um die Geschwindigkeit im Kurvenbereich zu verringern.

Durch den Vorhabenträger wird eine vertraglich geregelte Umgestaltung der Einmündung des Dammerower Weges erfolgen. Der bisher spitzwinklig auf den Bliestower Damm führende Dammerower Weg wird zukünftig weitestgehend rechtwinklig anbinden. Gleichzeitig wird der vorhandene Fußweg entlang des Bliestower Damms auf der Ostseite des Dammerower Weges bis zur geplanten Aufpflasterung weitergeführt.



Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
ifd. Nr. (nach Register) B10-2	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom 27.05.2015	Posteingang 29.05.2015
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>           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.         </p>			
<p>         Bild 1: Einfahrt vom Bliestower Damm in den Dammerower Weg; Ansicht von Süd-Ost       </p>			

Hansesstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen	
ifd. Nr. (nach Register) B10-3	TOB bzw. Bürger	Schreiben vom 27.05.2015	Posteingang 29.05.2015
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
			
Bild Z: Ansicht des "Landhotel Rittmeister" von Nord-West; im Vordergrund der Dammerower Weg			

Hansestadt Rostock		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1	
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		„Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
ld. Nr. (nach Register)	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom	Posteingang
B 11-1		29.05.2015	29.05.2015
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Das geplante Vorhaben ist aufgrund seiner Größe und der dadurch ausgelösten Konflikte für meinen Mandanten unzumutbar und beeinträchtigt diesen rücksichtslos in seinen geschützten Rechten.</p> <p>Hier soll ein Hotelkomplex mit 70 Betten, Restaurant, Tagungsraum, Biergarten und Wellnessbereich in bzw. an einem allgemeinen Wohngebiet entstehen. Die vorgelegte Planung berücksichtigt nicht, geschweige denn löst den durch die angestrebte Nutzung ausgelösten Konflikt im Hinblick auf die Wohnnutzung, insbesondere das Ruhebedürfnis meines Mandanten und seiner Familie. Hier wird eine historische Dorfstraße mit Denkmalbereich in ihrem Charakter völlig verfremdet, allein um den Profit des Betreibers zu steigern. Tatsächlich hat dieser nämlich bisher nicht vorgetragen, dass der Betrieb in der bisherigen Größe nicht rentabel geführt werden könne, insoweit bestehen aber auch gravierende Bedenken gegen die finanzielle Umsetzbarkeit des Vorhabens, da der Betreiber vor über zwei Jahren mitgeteilt hat, dass schon bei Unwirksamkeit des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 09.SO.156 das Vorhaben aus finanziellen Gründen nicht mehr umgesetzt werden könne. insoweit liegt hier eine reine Gefälligkeitsplanung vor.</p> <p>Würde sich das Vorhaben tatsächlich in die konkrete Situation vor Ort einfügen, wäre kein Bebauungsplan zur Legalisierung notwendig. Dies allein zeigt, dass durch das Vorhaben Konflikte ausgelöst werden, die weit über das übliche Maß in einem Wohngebiet hinausgehen. Diese Konflikte werden im Wesentlichen durch die mit dem Vorhaben einhergehenden Lärmbeeinträchtigungen, insbesondere dem zu erwartenden Verkehrslärm und die Lärmbeeinträchtigung durch den Betrieb der zu genehmigenden Anlagen wie Restaurant, Tagungsräume, Biergarten und Wellnessbereich ausgelöst. Durch die damit einhergehenden Lärmbeeinträchtigungen wird das Ruhebedürfnis meines Mandanten in einem nicht mehr hinnehmbaren Maße beeinträchtigt sein.</p> <p>Insbesondere die vorgelegte Schallimmissionsprognose GP1106/15 ist nicht im Ansatz geeignet, die bestehenden Bedenken gegen die bereits früher festgestellte Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte auszuräumen. Diese Bedenken resultieren einerseits aus den getroffenen Annahmen, andererseits aus der unterstellten</p>		<p>Bezüglich der städtebaulichen Einordnung des Vorhabens und der Belange des Ortsbildes wird auf die Abschnitte 1 und 3 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgestellt worden, um mit den Mitteln der Bauleitplanung die städtebauliche Gestaltung des Vorhabens, seine unmittelbare räumliche Einordnung und seine Auswirkungen auf die Umgebung planerisch beeinflussen zu können. Hierzu ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag das geeignete Instrument. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein solches Planungsergebnis ist hier gegeben. Im Ergebnis der Planung ist festzustellen, dass mit den jetzigen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit den ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag sowie den vorgesehenen Veränderungen am ursprünglichen Plankonzept, in der Gesamtschau eine verträgliche Einordnung des Vorhabens erreicht wird.</p> <p>Neben der betrieblichen Notwendigkeit einer Erweiterung des bestehenden Landhotels spricht für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in gewichtiger Weise die in den Leitlinien zur Stadtentwicklung der Hansestadt Rostock formulierte Zielstellung, dass insbesondere die Tourismuswirtschaft zu stärken ist und hier neue Angebote im Gesundheits- und Wellnessbereich von Bedeutung sind. In diesem Rahmen stellt auch das Landhotel Rittmeister einen eigenen Baustein in der touristischen Landschaft der Hansestadt Rostock dar. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann neben der Bestandssicherung des Hotelbetriebes auch das touristische Angebot im Sinne der Leitlinien der Hansestadt Rostock am Standort erweitert werden. Von einer teilweisen Gefälligkeitsplanung kann keine Rede sein. Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist vor Satzungsbeschluss verpflichten. Wird das Vorhaben nicht innerhalb der Frist durchgeführt, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan ohne Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde aufgehoben werden (§ 12 Abs. 6 BauGB).</p> <p>Bezüglich der durch die Erweiterung des Vorhabens zu erwartenden Lärmimmissionen in der Nachbarschaft wird auf Abschnitt 5.1 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.</p>	

Hansestadt Rostock

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1

„Erweiterung Landhotel Rittmeister“

Behandlung der Bedenken und Anregungen

<p>ifd. Nr. (nach Register) TOB bzw. Bürger</p>	<p>Schreiben vom 29.05.2015</p>	<p>Posteingang 29.05.2015</p>
---	-------------------------------------	-----------------------------------

Bedenken und Anregungen

Art der Nutzung und der damit einhergehenden und nicht zu realisierenden Schallschutzanforderungen.

Einstimmlich ist, dass mit der Schallimmissionsprognose GP536/03 bereits festgestellt wurde, dass im Bestand, d. h. auf der Grundlage der Baugenehmigung 2001 am Immissionsort IO2 (Dachgeschoss des Gebäudes meines Mandanten) in der Nacht ein gerundeter Immissionswert von 43 dB(A) erreicht wird. Dieser Wert wurde sowohl bei der Nutzungsänderung im Jahr 2003 als auch dem ersten vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Erweiterung des Landhotels im Jahr 2012 zugrunde gelegt. Dies spricht für dessen Richtigkeit. Diese Vorbelastung wird nicht hinreichend berücksichtigt. Darüber hinaus wird die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze für die angestrebte Nutzung nicht ausreichen, da für die zu erwartende Lärmbelastung der tatsächliche Bedarf beispielsweise entsprechend der bayrischen Parkplatzärmstudie und nicht die von der Stadt mit etwaigen Stellplatzsätzen als notwendig angesehene Stellplätze maßgeblich sind. Tatsächlich ist davon auszugehen, dass der zulässige Grenzwert zumindest in der Nacht von 40 dB(A) im Hinblick auf das Grundstück meines Mandanten deutlich überschritten wird und damit für diesen nicht hinnehmbar ist. Insbesondere wird in der jetzt vorgelegten Schallimmissionsprognose die zulässige Wohnnutzung meines Mandanten im 1. OG nicht hinreichend berücksichtigt. Darüber hinaus stellt das Gutachten Schwarzbauten in die Lärmschutzbetrachtung mit ein. So sind der wiederholt angesprochene Carport als auch die Pensionserweiterung 2001 ohne Baugenehmigung errichtet worden. Beide Vorhaben weichen so erheblich von den erteilten Baugenehmigungen ab, dass hier tatsächlich ein Altlud errichtet wurde. Die ursprüngliche Pensionserweiterung wurde ebenso wie der Carport auf einer ungenehmigten Aufschüttung errichtet. Hinzu kommt beim Carport, dass sich dieser hinsichtlich seiner Dimensionierung nicht an die erteilte Baugenehmigung hält. Darüber hinaus verletzen die ungenehmigten Aufschüttungen unter dem Carport auch Abstandsflächenrecht im Hinblick auf meinen Mandanten. Berücksichtigt man die falsche Höheneintragung der ursprünglichen Pensionserweiterung und der Carportanlage, ist weiter nicht nachvollziehbar, inwieweit sich die bereits festgestellte Vorbelastung von 43 dB(A) Davorschallpegel auf 40 dB(A) reduzieren soll, wenn die ursprüngliche Pension auf einer Aufschüttung von bis zu 1 m errichtet wurde und darüber hinaus der Lärmschutzraum um die Höhe der Aufschüttung zu reduzieren ist. Beide Punkte würden bei der Ermittlung der Vorbelastung nicht berücksichtigt. Insofern müsste diese tatsächlich höher sein.

Behandlung

Der zitierte Beurteilungspegel von 43 dB(A) kann nicht als vorhabenunabhängiger allgemein gültiger Wert im Sinne eine zu berücksichtigenden Vorbelastung verstanden werden, der stets zu beachten wäre. Vielmehr ergibt sich der Beurteilungspegel in der Nachbarschaft aus den konkreten emittierenden Bestandteilen des Vorhabens, die jeweils in die Lärmbetrachtung eingestuft werden müssen und die sich im Verlauf der Planung geändert haben. So wurde z.B. im Basisgutachten GP536/03 noch keine umhauste Carportanlage zugrunde gelegt. Diese wurde erst im Jahre 2010 mit der Änderung der Parkplatznutzung nach Erweiterung der Netto-Gastraumfläche über eine Länge von 9 m gutachterlich vorgeschlagen. Gleichzeitig wurde die Anzahl der Pkw-Stellplätze an der Grundstücksgrenze von ursprünglich 11 auf 9 Stellplätze verringert. Auf die straßennahen Stellplätze wurde seinerzeit verzichtet. Um den Beurteilungspegel auf dem angrenzenden Grundstück um 3 dB auf einen Wert von 40 dB(A) zu verringern sind weitere Änderungen am Vorhaben vorgenommen worden. Die bisher 9 Stellplätze an der Grundstücksgrenze wurden auf nunmehr 5 verringert. Alle Stellplätze sind mit einer Carportanlage zu umhausen, die zum Nachbargrundstück geschlossen und schalldicht zu halten ist. Dass sich durch diese Veränderungen am Konzept des Vorhabens auch die jeweiligen Beurteilungspegel in der Nachbarschaft ändern ist nachvollziehbar und plausibel.

Die Schallimmissionsprognose geht bei der Berechnung der Geräuschemissionen von einer jeweiligen Bezugsgröße sowie bestimmten Anhaltswerten für die Anzahl der Bewegungen in Abhängigkeit von der jeweiligen Parkplatzart aus. Die Bezugsgröße ist z.B. bei der hier ausschlaggebenden Parkplatzart „Gaststätte“ die Netto-Gastraumfläche und bei der Parkplatzart „Hotel“ die Anzahl der Betten. Die Höhe der Emissionen wurde somit unabhängig von der Anzahl der Stellplätze und für die Vollaustlastung der Restaurant- bzw. Hotelkapazität ermittelt.

Die Aussage, die damaligen Aufschüttungen seien nicht berücksichtigt worden ist unzutreffend. Im vorliegenden aktuellen Gutachten GP1106/15, welches die Grundlage für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet, sind für die Höhe der anzusetzenden Lärmquellen und der Carportanlage die Geländehöhen zum Zeitpunkt der Errichtung des Pensionsgebäudes zugrunde gelegt worden.

<p>Hansestadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>		<p>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1          „Erweiterung Landhotel Rittmeister“</p>	
<p>Behandlung der Bedenken und Anregungen</p>			
<p>Ifd. Nr. (nach Register)          B11-3</p>	<p>TOB bzw. Bürger</p>	<p>Schreiben vom          29.05.2015</p>	<p>Posteingang          29.05.2015</p>
<p><b>Bedenken und Anregungen</b></p> <p>Nicht berücksichtigt ist weiter, dass die Nutzung der Außenanlage insgesamt, im Speziellen des Biergartens und vor dem Wellnessbereich – der gerade nicht nur zur Ruhe und Entspannung, sondern tatsächlich auch zur Bewirtung vorgesehen ist – gerade zum Feierabend und an Sonn- und Feiertagen am intensivsten ist. Gerade zu diesen Zeiten besteht aber gleichzeitig das höchste Ruhebedürfnis für meinen Mandanten und seiner Familie. Dieser Konflikt ist nicht im Ansatz berücksichtigt. Eine ruhige Gartennutzung wird meinem Mandanten damit faktisch unmöglich gemacht. Weiter ist durch die zu hohe Einbindung der Gebäude und die entsprechend zu erichtenden Balkone zwar durch die auf der kompletten Grundstückslänge erichteten Lärmschutzwand quasi eingezäunt, für die Gäste des Hotels und des Wellnessbereiches jedoch voll einsehbar. Insoweit findet jede Gartennutzung meines Mandanten praktisch auf dem "Präsentierteller" statt, was durch die natürliche Grundstücksabsenkung auf Seiten meines Mandanten zur Grundstücksmitte hin noch verstärkt wird. Dadurch hat man Zustände wie im Darwinium. Das Recht meines Mandanten auf Privatsphäre wird dadurch völlig ausgelöscht.</p> <p>Die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen sind weder zutreffend noch praktikabel. Die Schallschutzwand auf der gesamten Grundstückslänge ist in unzulässiger Höhe errichtet worden. Weder ist dies hinreichend berücksichtigt worden noch lassen sich die angenommenen Schallschutzwerte realisieren. Weiter ist nicht im Ansatz realistisch, dass die als notwendig angesehenen Pegelbegrenzungen im Innenraum der Vorhaben tatsächlich umsetzbar, geschweige denn kontrollierbar sind.</p> <p>Weiter ist davon auszugehen, dass die vorgesehene Schrankenanlage zur Kontrolle der Nutzungsordnung der Stellplätze nicht geeignet ist. Es ist gar nicht möglich, jeden einzelnen Gast durch die Schrankenanlage zu kontrollieren, insoweit steht zu befürchten, dass diese schlicht während der allgemeinen Betriebszeiten ständig offen bleibt.</p>		<p><b>Behandlung</b></p> <p>Auf der Grundlage dieser Geländehöhen sind die erforderliche Höhe der Carportanlage und der Lärmschutzwand ermittelt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt worden. Die ursprünglichen Geländehöhen wurden durch Geländeabtrag im abstandsflächenrelevanten Grundstücksbereich zwischenzeitlich wieder hergestellt.</p> <p>Die gutachterlich ermittelte Höhe der südlichen Abschirmkante der Carportanlage von 3,40 m zum Schutz der Wohnnutzung im Dachgeschoss des Nachbarhauses ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwingend festgesetzt worden. Damit ist dieser Belang vollumfänglich berücksichtigt worden.</p> <p>Im Hinblick auf die Nutzung des Biergartens ist festzustellen, dass es sich hier um eine genehmigte und bereits ausgeübte Nutzung handelt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird Umfang und Nutzungsdauer des Biergartens begrenzt. Die Zahl der Außenplätze darf nicht mehr als 30 betragen. Eine Beschallungsanlage ist unzulässig und die Nutzung nur bis 22.00 Uhr zulässig. Weiter ist festzustellen, dass der Biergarten durch das Pensionsgebäude und letztlich die umhaute Carportanlage zum Nachbargrundstück abgeschrmt wird. Aus der Schallimmissionsprognose, insbesondere der Darstellung der flächenhaften Immissionspegelverteilung ist ersichtlich, dass die Beurteilungspegel des Gesamtgeräusches im Tagzeitraum (bis 22.00 Uhr) auf Immissionsorthöhe „Außenbereich“ nur im grenznahen Bereich Werte von bis zu 55 dB(A) erreichen. 55 dB(A) ist gleichzeitig der schalltechnische Orientierungswert für die städtebauliche Planung in allgemeinen Wohngebieten. Für die überwiegenden Grundstücksflächen wurden deutlich niedrigere Beurteilungspegel ausgewiesen. Ab 22.00 Uhr ist die Nutzung des Biergartens nicht mehr zulässig.</p> <p>Die Außenterrasse des Wellness-Bereichs soll nach dem Konzept des Vorhabenträgers als Ruhe- und Spannungsbereich gestaltet werden. Auf die Nutzung des Teiches zum Baden ist mit Rücksicht auf die nachbarlichen Belange verzichtet worden. Eine Erhöhung der Geräuschimmission durch die Bewirtschaftung kann laut Schallimmissionsprognose ausgeschlossen werden, weil sich weder die Anzahl der Gäste noch die Wechselhäufigkeit der Gäste erhöht. Die Nutzung der Außenterrasse ist ebenfalls nur im Tagzeitraum zulässig.</p>	

<p>Hansestadt Rostock  Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft  Behandlung der Bedenken und Anregungen  ifd. Nr. (nach Register) TÖB bzw. Bürger  B11-4</p>	<p>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1  „Erweiterung Landhotel Riffmeister“</p>
<p>Bedenken und Anregungen</p>	<p>Schreiben vom  29.05.2015</p>
<p>Posteingang  29.05.2015</p>	<p>Behandlung</p>
<p>Darüber hinaus zeigen sich durch die Notwendigkeit der Vielzahl vorgesehener Schallschutzmaßnahmen, dass der Gebietscharakter durch das angestrebte Vorhaben völlig entstellt wird. Tatsächlich wird durch das geplante Vorhaben der Charakter des Gebietes insgesamt verändert und nicht mehr als allgemeines Wohngebiet eingestuft werden können. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die vorgesehenen Zugewungen nicht geeignet sind, die zusätzliche Verkehrsbelastung aufzunehmen. Insbesondere ist damit zu rechnen, dass viele Gäste des Restaurants, Biergartens und Veranstaltungsräumtes nicht auf den weit entfernten rückwärtigen Parkplatz Richtung Fohlenhof fahren, sondern einfach entlang des Biestower Dammes parken, obwohl es dort keine Parkmöglichkeiten für Dauerparker gibt. Insoweit ist auch damit zu rechnen, dass der Bürgerfeld vor dem Grundstück meines Mandanten übermäßig in Anspruch genommen wird und der Zugang meines Mandanten zu seinem Grundstück nicht mehr sichergestellt ist.</p> <p>Abschließend ist nicht hinreichend berücksichtigt, dass ein Baurecht meines Mandanten im hinteren, nordwestlichen Grundstücksteil besteht. Dieses Recht wird aufgrund der dort vorgesehenen Nutzung des Vorhabengrundstücks faktisch ausgehöhlt. Eine Wohnnutzung wird dort aufgrund der dann bestehenden Lärmbelastung nicht mehr realisierbar sein.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird sich somit insgesamt als unzulässig darstellen.</p> <p>Ich fordere Sie auf, die oben aufgeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.</p>	<p>Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und im Durchführungsvertrag ergänzend geregelten Schallschutzmaßnahmen sind angesichts der Lage des Plangebietes in der Nachbarschaft zu allgemeinen Wohngebieten erforderlich und stellen für den Vorhabenträger keine unzumutbare Härte dar. Auch sind die Maßnahmen umsetzbar und kontrollierbar. Die im Durchführungsvertrag verbindlich geregelten Bauschalldämmmaße der Außenbauteile sind im Bestand bereits vorhanden. Die Begrenzung der RL-T-Anlagen lassen sich durch Einbau entsprechender Anlagen mit geringer Schallemission oder durch Umhausung realisieren. Das für die Carportanlage, die Lärmschutzwand und die Schallschirmungen an den Balkonen geforderte Schalldämmmaß von 25 dB lässt sich problemlos technisch verwirklichen wenn man bedenkt, dass dieses Maß z.B. bei Fenstern der untersten Schallschutzklasse 1 entspricht. Der geforderte Rauminnenpegel bei Veranstaltungsbetrieb lässt sich durch die Nutzung von schalbegrenzenden Bauteilen an den Beschallungsanlagen realisieren. Zu diesem Zweck sind Pegelbegrenzungsanlagen (Limiter) verschiedener Hersteller am Markt verfügbar. Die Begrenzung der Nutzungszeiten von Biergarten und Außenterrasse sowie die Begrenzung der Zahl der Sitzplätze lässt sich ohne weiteres, auch durch den hier vertretenen Grundstückseigentümer des Nachbargrundstücks prüfen.</p> <p>Bezüglich der Einsehbarkeit auf das Nachbargrundstück ist festzustellen, dass auf ganzer Länge der Nachbargrenze eine Sicht- bzw. Lärmschutzwand mit einer Oberkante von mindestens 2 m über dem Gelände festgesetzt ist. Dadurch ist eine Einsichtnahme auf das Nachbargrundstück aus dem Außenbereich nicht gegeben. Die Terrassen und Balkone vor Übernachtungsräumen auf der Westseite des Pensionsgebäudes und des Hotel/Wellnessgebäudes sind jeweils mit geschlossenen Schallschirmungen zu versehen, die dauerhaft ein Konstruktions-Schalldämm-Maß von 25 dB gewährleisten und fugendicht an die Gebäudefassade anschließen. Mit dieser Schallschutzmaßnahme ist gleichzeitig ein ausreichender Sichtschutz auf das Nachbargrundstück verbunden.</p>

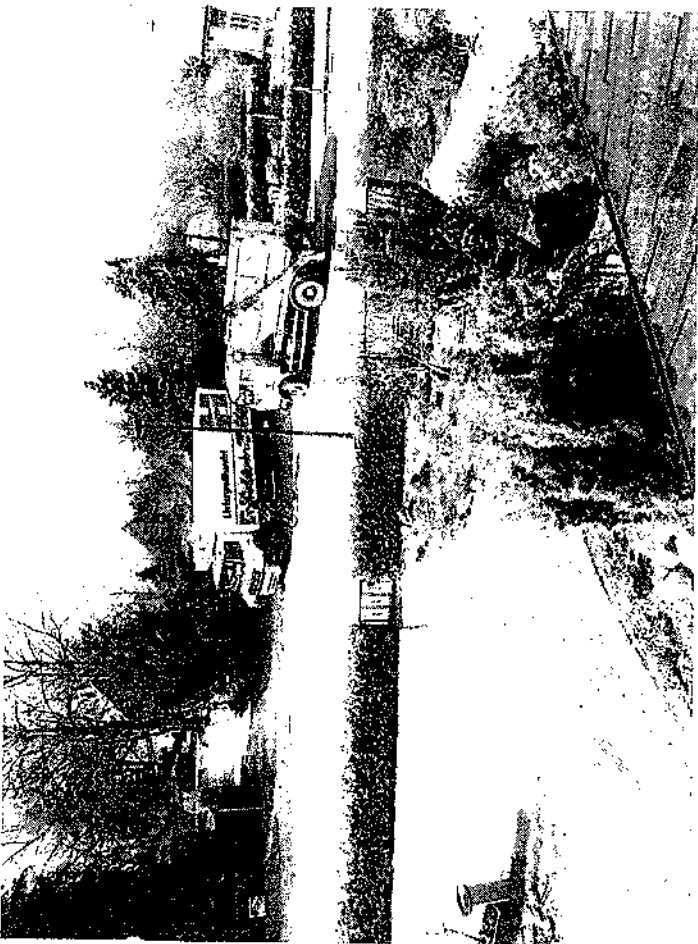
Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
lfd. Nr. (nach Register) B11-5	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom 29.05.2015	Posteingang 29.05.2015
<b>Behandlung</b>			
<p>           Für die getrennte Nutzung der drei Stellplatzanlagen ist nach dem Vorhabenkonzept und den ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag eine entsprechende Ausschilderung in Verbindung mit Schrankenanlagen und Wechselsprechanlagen und Schaltung/Koordination über die Rezeption vorgesehen. Auf die getrennten Stellplatzanlagen für Restaurantbesucher am Biestower Damm und für Hotel- und Wellnessbesucher am Damerower Weg wird durch Schilder hingewiesen. Die Schilder sind am Biestower Damm so anzuordnen, dass sie am nördlichen und südlichen Ende des Grundstücks für die Gäste erkennbar sind. Aus Sicht der Stadt sind die vorgesehenen Schrankenanlagen in Verbindung mit den entsprechenden Beschilderungen geeignet, die Zuordnung der drei Stellplatzanlagen zu den jeweiligen Nutzungen wirksam umzusetzen.         </p> <p>           Die Annahme, zukünftige Gäste der Gaststätte, des Wellness-Bereichs, des Biergartens und des Veranstaltungstraums würden nicht auf die am Damerower Weg vorgesehenen rückwärtigen Stellplätze fahren und stattdessen den öffentlichen Straßenraum zum Parken nutzen ist nicht plausibel. Für Besucher der Gaststätte und des Biergartens sind die rückwärtigen Stellplätze nicht vorgesehen. Für diese Gäste stehen die Stellplätze auf den Grundstücksflächen der Gaststätte am Biestower Damm zur Verfügung. Für Wellness-Gäste sind am Damerower Weg unmittelbar vor dem geplanten Hotel/Wellness-Gebäude, Stellplätze ausgewiesen. Das Parken am Biestower Damm würde für diese Nutzer zwangsläufig zu längeren Wegen führen. Die Hotel- und Pensionsgäste werden nach Anmeldung an der Rezeption in die Stellplätze eingewiesen. Der Weg zwischen Fahrzeug und Hotel/Pension kann dann auf dem Grundstück des Landhotels zurückgelegt werden. Ein Parken im öffentlichen Raum brächte für sie keine Vorteile. Zudem ist die Anzahl der Stellplätze in ausreichender Anzahl bei Vollaustattung des Betriebes (1 Stpl. je 2 Betten) festgesetzt worden. Sollten die geplanten Stellplatzanlagen am Damerower Weg nicht angenommen und stattdessen der öffentliche Straßenraum zum wiederrechtlichen Parken genutzt werden, muss dieser Situation im Planvollzug durch Maßnahmen des Straßenverkehrsrechts (Ahndung von Verkehrsverstößen, Beschränkung des Parkverkehrs auf Anwohnerparken o.ä.) Rechnung getragen werden.         </p> <p>           Bezüglich der Nutzung des Biestower Damms und des Damerower Weges wird auf die Abschnitte 4.1 und 4.2 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.         </p>			

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Ifd. Nr. (nach Register) B11-6	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom 29.05.2015	Posteingang 29.05.2015
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
		<p>           Eine eventuelle Bebauung der hinteren Grundstücksflächen des Nachbargrundstücks ist gutachterlich geprüft worden. Da auf dem Grundstück eine rückwärtige Bebauung aus planungsrechtlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden kann, wurden entlang der Grundstücksgrenze die Berechnungspunkte IO5a bis IO5c angeordnet. An keinem der Nachweisorde werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten. Eine Wohnnutzung im hinteren Grundstücksbereich ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht problemlos möglich.         </p> <p>           Die Vielzahl der im Bebauungsplan festgesetzten und im Durchführungsvertrag ergänzend geregelten Lärmschutzmaßnahmen dient in erster Linie der verträglichen Einordnung des Vorhabens in Nachbarschaft zu allgemeinen Wohngebieten. Es ist nicht erkennbar, dass sich dadurch der Gebietscharakter der angrenzenden Gebiete ändern wird. Die Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden, die Begrenzung der Rauminnenpegel und die Begrenzung der Geräuschemissionen der RL T-Anlagen werden von außen kaum wahrnehmbar sein. Die Nutzungsbeschränkungen des Biergartens und der Wellness-Terrasse sind keine unüblichen Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft. Eine Carportanlage mit in diesem Falle lärmabschirmender Wirkung ist in allgemeinen Wohngebieten ebenfalls kein unübliches Bild. Einzig die Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze deutet auf die Lösung eines Immissionskonfliktes hin. Eine vom öffentlichen Straßenraum wahrnehmbare Lärmschutzwand ist aber seit Jahren dort bereits vorhanden.         </p>	



<p>Hansestadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>		<p>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1          „Erweiterung Landhotel Rittmeister“</p>	
<p>Behandlung der Bedenken und Anregungen</p>			
<p>lfd. Nr. (nach Register)          B12-1</p>	<p>TÖB bzw. Bürger</p>	<p>Schreiben vom          28.05.2015</p>	<p>Posteingang          29.05.2015</p>
<p><b>Bedenken und Anregungen</b></p> <p>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.</p> <p>Die Lärmbelastungen 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 treten 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 Bliestower Damm im Lärmgutachten ist <b>NUR</b> für das Gebäude 55 a dargestellt. Die Raumausnutzung im Gebäude 55 a ist eine ganz andere als im Haus Bliestower Damm 55. Für dieses Haus liegt eine gewerbliche Doppelt-bzw. sogar Dreifachbelastung(Durch den Lieferverkehr) vor, denn das Gebäude Bliestower 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 Staudauer 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 <b>Versorgungsfahrzeuge schon zwischen 04:30 und etwa 05:00 Uhr vortahren und immer wieder unsere Nachtruhe stören</b>. Die ausgewiesene Ladezone wird lediglich vom Waschezulieferer angenommen. Alle anderen Versorgungsfahrzeuge stehen an der Einmündung Bliestower Damm/Damerower -Weg. Die ausgewiesene Liererzone ist Augenwischerei, denn der <b>Zugang zu den Wirtschaftsräumen kann eigentlich nur über die Hofeinfahrt am Damerower-Weg erfolgen</b>.</p>		<p><b>Behandlung</b></p> <p>Der vorhabenbezogene Bauungsplan beinhaltet bezüglich des Restaurantbetriebs keine Erweiterungen gegenüber dem Bestand. Zwischenzeitlich erfolgte Änderungen im Restaurantbetrieb beinhalten den Anbau einer Destille und einer Raucherloge sowie den Umbau der Toilettenanlage. Damit betrifft die Erweiterung neben der Vergrößerung der Zahl der Betten vor allem eine Qualitätssteigerung im Angebot. Eine Erhöhung der Lärmsituation für den Gaststättenbetrieb ist hieraus nicht zu erkennen, zumal die Erweiterungen geschlossen umbaute Räumlichkeiten darstellen. Um die Auswirkungen des Vorhabens zu mindern sind bauliche und sonstige Lärminderungsmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bauungsplan festgesetzt und ergänzend im Durchführungsvertrag geregelt worden. So sind im Biergarten nur 30 Außenplätze zulässig und die Nutzung ist nur am Tage bis 22.00 Uhr zulässig. Der Betrieb von Beschallungsanlagen außerhalb des Gebäudes ist unzulässig. Die Fenster des Kaminzimmers sind während des Veranstaltungsbetriebes geschlossen zu halten. Gleichzeitig wird im Durchführungsvertrag die Begrenzung des Rauminnenpegels verbindlich geregelt. Der Vorhaben-träger geht durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bauungsplans, der nur in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag wirksam wird, entsprechende Verpflichtungen ein, deren Einhaltung entsprechend behördlich geprüft werden kann.</p> <p>Die Betrachtung der Geräuschimmissionen erfolgte für die „maßgeblichen Immissionsorte“. Maßgebliche Immissionsorte sind diejenigen Immissionsorte, an denen am ehesten eine Überschreitung durch das Geräusch der zu beurteilenden Anlage zu erwarten ist. Die Beurteilungspegel werden außerhalb von Gebäuden bestimmt und mit den schalltechnischen Orientierungswerten verglichen, weil auch der Außenwohnbereich einen entsprechenden Schutzanspruch hat. Daher spielt die Raumnutzung im inneren der Gebäude keine Rolle. Der Nachweisort IO 7 für das Gebäude Bliestower Damm 55a wurde gewählt, weil das Gebäude den gewerblichen und verkehrlichen Geräuschimmissionen deutlich stärker ausgesetzt ist, als das Gebäude Bliestower Damm 55. Erstgenanntes Gebäude befindet sich unmittelbar gegenüber der Ladezone und dem Kaminzimmer. Für den IO 7 wurden die Beurteilungspegel für die gewerbliche Geräuschimmissionen nach geplanter Anlagenweiterung von bis zu 51 dB(A) am Tage und bis zu 40 dB(A) in der Nacht errechnet.</p>	

<p>Hansestadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>	<p>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1          „Erweiterung Landhotel Rittmeister“</p>
<p>Behandlung der Bedenken und Anregungen</p>	<p>Behandlung der Bedenken und Anregungen</p>
<p>ifd. Nr. (nach Register) TOB bzw. Bürger B12-2</p>	<p>Schreiben vom 28.05.2015</p>
<p>Posteingang 29.05.2015</p>	<p>Posteingang 29.05.2015</p>
<p><b>Bedenken und Anregungen</b></p> <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 Planunterlagen 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, Straßenviaduktionen 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 Bliestower 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><b>Behandlung</b></p> <p>Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A)) am Tage um 4 dB unterschritten und in der Nacht eingehalten.</p> <p>Für das Gebäude Bliestower Damm 55 ist aufgrund der räumlichen Lage, insbesondere der größeren Entfernung zu den Schallquellen, nicht mit einer höheren Lärmbelastung zu rechnen.</p> <p>Die Fahrhäufigkeiten des Lieferverkehrs werden sich mit der Erweiterung des Landhotels Rittmeister voraussichtlich nicht zwangsläufig, insbesondere nicht in größerem und unzumutbarem Umfang erhöhen. Der steigende Bedarf durch die zusätzliche Bettenkapazität und den Wellness-Bereich wird im Wesentlichen zu einer Erhöhung der Liefermenge führen, nicht zwangsläufig aber zu einer Zunahme der Anzahl der Lieferungen. Die durch das Fehlverhalten im Einzelfall bedingte Situation im Lieferbereich soll dadurch verbessert werden, dass die Anlieferung zukünftig ausschließlich im öffentlichen Raum des Bliestower Damm erfolgt. Die Stadt wird darauf hinwirken, dass hierfür ausschließlich die im Vorhabenbezogenen Bauabwägungsplan gekennzeichnete Ladezone genutzt wird. Die Anlieferung erfolgt nach glaubhafter Darstellung des Vorhabenträgers, der selbst seinen Wohnsitz im Obergeschoss der Gaststätte hat, im Regelfall in der Zeit zwischen 10.00 Uhr und 16.00 Uhr. Die Anlieferungen werden protokolliert, so dass die Anwesenheit von Mitarbeitern erforderlich ist, deren Frühdienst um 06.15 Uhr beginnt. Frühere Anlieferungen sind hier offensichtlich Ausnahmen.</p> <p>Technische Einrichtungen zur Beseitigung von Gerüchen sind heutiger Stand der Technik und können eventuelle Geruchsbelästigungen aus dem Küchenbetrieb mindern oder beseitigen. Soweit es hier zu Beeinträchtigungen der Umgebung kommt, können behördlicherseits entsprechende Auflagen erteilt werden. Diesbezügliche Beschwerden liegen der Hansestadt jedoch bislang nicht vor.</p>

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
ifd. Nr. (nach Register) B12-3	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom 28.05.2015	Posteingang 29.05.2015
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
		<p><u>Belange der Denkmalpflege</u></p> <p>Das Grundstück des ehemaligen Schulgebäudes gehört zum Denkmalbereich „Biestow“. Im Ergebnis der Beteiligung der Denkmalpflegebehörde sind Korrekturen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommen worden. So wird der geplante Küchenanbau optisch vom ehemaligen Toilettenhäuschen getrennt und nicht mehr direkt angebaut. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf den Genehmigungsverbehalt nach § 4 der Denkmalbereichsverordnung für bauliche Veränderungen die in den Schutzgegenstand eingreifen (Grundriss und Erscheinungsbild) sowie für Veränderungen von Materialien im Außenwohnbereich hingewiesen. Eine Zustimmung der Denkmalpflegebehörde wird im Rahmen der Planverwirklichung durch den Vorhabenträger eingeholt.</p> <p>Die Bedenken zur Änderung des Flächennutzungsplans werden im dortigen Verfahren behandelt. Im Übrigen wird zur städtebaulichen Einordnung des Vorhabens und zu den Belangen des Ortsbildes auf die Abschnitte 1 und 3 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.</p>	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
lfd. Nr. (nach Register) B13 - B15, B20 - B21-1	TÖB bzw. Bürger (168 Unterschriften auf Listen)	Schreiben vom 29.05.2015	Posteingang 29.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>			
<p>1. <b>Bisherige Ausführung der Gerichte</b>          Selbst das Verwaltungsgericht in Schwerin und das Oberverwaltungsgericht in Greifswald stoppten im Jahr 2013 das begonnene Bauvorhaben u.a. mit dem Hinweis,</p> <p style="padding-left: 40px;">„... ob der <b>Bebauungsplan dem Gebot der Konfliktbewältigung gerecht wird, wenn er mitten zwischen zwei allgemeine Wohngebiete einen gebietsunverträglichen Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb zulässt.</b>“</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>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...“</i></p>			
<p>2. <b>Allgemein</b></p> <p>Das Plangebiet spaltet unser Wohngebiet und schafft mitten darin ein Sondergebiet ohne Abgrenzungsflächen. Unser Umfeld als Allgemeines Wohngebiet hat sich nicht geändert und es ist zweifelhaft, ob die geplante Hotelverlängerung hier zulässig ist. Die Größe des jetzigen Hotels ist für unsere Umgebung vollkommen ausreichend, wenn nicht schon zu groß. Zumutbare Belastungen sind mit dem vorhandenen Betrieb in jeder Hinsicht erreicht und werden gelegentlich im Sinne von Belästigungen überschritten. Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ resultiert aus den Interessen und Absichten eines Einzelnen und ist erkennbar nicht im Interesse und zum Wohl der Nachbarschaft, Anlieger und Einwohner des Ortsteils Rostock-Biestow.</p>			
<p>3. <b>Unverhältnismäßigkeit</b></p> <p>Die geplante Hotelverlängerung mit dem Neubau des Wellnessbereiches ist für die Wohnlage Biestow unverhältnismäßig und fügt sich nicht in die großzügige ländliche Bebauung des Wohngebietes. Die im B-Plan festgesetzten Höhen stehen nicht im Einklang mit der vorhandenen Wohnbebauung. Die First- bzw. Traufenhöhen von 7,5 m entsprechen in keiner Art und Weise dem dem ortsüblichen Bild. Die geplante Geschossflächenzahl ist größer als zulässig und entspricht nicht den Vorgaben in einem allgemeinen Wohngebiet.</p>			
<b>Behandlung</b>			
<p>zu 1.          Die Hansestadt Rostock hat sich umfassend mit der städtebaulichen Einordnung des Vorhabens in die Ortslage Biestow, mit dem Ortsbild und mit den Belangen des Immissionsschutzes auseinandergesetzt. Insofern wird auf die umfassenden Ausführungen unter „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.</p> <p>zu 2.          Das Plangebiet umfasst im vorderen, straßennahen Bereich das bereits bestehende Landhotel Rittmeister und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Pensionsgebäudes sowie den Wellnessbereich im hinteren Grundstücksbereich. Die Hansestadt Rostock hat sich entschieden einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um mit den Mitteln der Bauleitplanung die städtebauliche Gestaltung des Vorhabens, seine unmittelbare räumliche Einordnung und seine Auswirkungen auf die Umgebung planerisch beeinflussen zu können. Bezüglich der städtebaulichen Einordnung des Vorhabens, der planungsrechtlichen Situation sowie zu den Belangen des Ortsbildes wird auf die Abschnitte 1 und 3 der Ausführungen unter „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.</p> <p>Neben der betrieblichen Notwendigkeit einer Erweiterung des bestehenden Landhotels spricht für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in gewichtiger Weise die in den Leitlinien zur Stadtentwicklung der Hansestadt Rostock formulierte Zielstellung, dass insbesondere die Tourismuswirtschaft zu stärken ist und hier neue Angebote im Gesundheits- und Wellnessbereich von Bedeutung sind. In diesem Rahmen stellt auch das Landhotel Rittmeister einen eigenen Baustein in der touristischen Landschaft der Hansestadt Rostock dar. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann neben der Bestandssicherung des Hotelbetriebes auch das touristische Angebot im Sinne der Leitlinien der Hansestadt Rostock am Standort erweitert werden. Die einzelnen Bestandteile des Vorhabens (Restaurant, Wellness und Beherbergung) sind der Öffentlichkeit zugänglich und können damit auch durch die umliegenden Bewohner genutzt werden. Als Beispiel sei hier nur die Nutzung des Restaurants durch Trauergesellschaften zu nennen. Diese Nutzungen sind Bestandteile des städtischen Umfeldes und damit auch in ihrer Existenz von allgemeinem Interesse.</p>			

# Hansestadt Rostock

## Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1  
„Erweiterung Landhotel Rittmeister“

### Behandlung der Bedenken und Anregungen

ifd. Nr. (nach Register) TOB bzw. Bürger  
B13 - B15, B20 - B21-2 (168 Unterschriften auf Listen)

Schreiben vom  
29.05.2015

Posteingang  
29.05.2015

### Bedenken und Anregungen

**4. Lärmbelastung**  
Die Lärmbelastung ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt mit dem vorhandenen Gaststätten- und Hotelbetrieb sowie des Biergartens für die Nachbarschaft und Anlieger vorhanden.

Durch die Erweiterung der Gasträume, des allgemeinen Restaurantbetriebes und vor allem durch zukünftige Veranstaltungen in einer erheblich größeren Dimension wird sich die Lärmbelastung absehbar deutlich erhöhen und Grenzen der Zumutbarkeit überschreiten.

Eine zusätzliche Lärmbelastung ist ebenfalls durch den erhöhten Fahrzeugverkehr der Hotel-, Restaurant- und Wellnessgäste sowie Lieferfahrzeuge jeder Größe zu erwarten.

**5. Verkehrsbelastung und Verkehrssicherheit auf dem Biestower Damm**

Der Biestower Damm ist keine Durchgangsstraße und liegt in einem verkehrsberuhigten Bereich.

Der ausgewiesene internationale Radweg Berlin – Kopenhagen verläuft über den Biestower Damm und hat keine eigene Abgrenzung.

In Spitzenzeiten ist der Biestower Damm bereits jetzt schon überlastet und stellt insbesondere für Radfahrer, Kinder und Senioren ein Sicherheitsrisiko dar. Bei Ausführung des Bauvorhabens wird die allgemeine und Verkehrssicherheit empfindlich in Frage gestellt.

Es gibt im ausliegenden B-Plan keine Aussage zur erwartenden Verkehrsbelastung des Biestower Damm und des Damerower Wegs.

Nach unserer Beobachtung und Auffassung ist diese Situation bereits derzeit unzumutbar hoch.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt entsteht bei Warenanlieferungen oder durch Dienstleistungsfahrzeuge, die vor dem Landhotel bzw. Restaurant (sogar im Halteverbot) halten und/oder parken, oft ein Rückstau für den fließenden Verkehr. Es resultieren daraus Unannehmlichkeiten (laufende Motoren, Abgasbelastung), aber auch Risiken (versperrte Sicht durch Fahrzeugkolonnen).

**6. Verkehrsbelastung und Verkehrssicherheit auf dem Damerower Weg**

Der Damerower Weg ist ein sehr schmaler befestigter Landweg ohne Abgrenzung eines Geh- und Radweges. Selbst nach evtl. Fertigstellung des Bauvorhabens und Schaffung eines Gehwegs bis Hofeingang hinter dem Restaurant besteht immer noch hohe Unfallgefahr für Fußgänger, Radfahrer und Kinder.

Aufgrund der geringen Belastbarkeit wurde er Mitte der 1990er Jahre für den Durchgangsverkehr gesperrt und ist ausgewiesen als Rad- und Fußweg und für Anlieger frei.

Der Damerower Weg dient zum jetzigen Zeitpunkt den Anwohnern als Zufahrt und wird von Radfahrern, Fuß- und Spaziergängern sowie von Reitern und Besuchern des Fohlenhofs Biestow, von Kleingärtnern des Damerower Wegs sowie von Friedhofsbesuchern und Trauergemeinden des Neuen Friedhofs genutzt.

### Behandlung

zu 3.

Zu den Belangen des Ortsbildes wird auf Abschnitt 3 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.

Eine zulässige Geschossflächenzahl ergibt sich allein aus den Festsetzungen eines Bauungsplans. Eine Geschossflächenzahl ist im vorhabenbezogenen Bauungsplan nicht festgesetzt. Soweit mit dem Einwand gemeint ist, dass die mit dem vorhabenbezogenen Bauungsplan ermöglichten Geschossflächen das Nutzungsmaß in festgesetzten allgemeinen Wohngebieten überschreiten, muss dieses verneint werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bauungsplan werden Geschossflächen von ca. 2.900 m<sup>2</sup> (Bestand und Planung) ermöglicht. Bezogen auf die Grundstücksfläche des Vorhabens von ca. 7.300 m<sup>2</sup> bedeutet dies umgerechnet eine Geschossflächenzahl von 0,4. Das sich aus § 17 Abs. 1 BauNVO ergebende Höchstmaß für die Geschossflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten beträgt 1,2.

zu 4.

Bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen wird auf Abschnitt 5.1 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen. Bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen wird auf Abschnitt 5.1 der o.a. Ausführungen verwiesen. Eine Erweiterung der Gasträume ist nicht vorgesehen. Veranstaltungen im Kaminzimmer oder im Frühstücksraum sind entweder zeitlich begrenzt oder mit sonstigen immissionsschutzrechtlichen Auflagen versehen (zeitliche Begrenzung, Begrenzung des Rauminnenpegels, Geschlossen halten der Fenster). Die Erweiterung des Landhotels Rittmeister umfasst im Wesentlichen die Erhöhung der Bettenkapazität um 40 und die Errichtung eines Wellnessbereichs. Eine wesentliche Erhöhung der Zahl der Veranstaltungen ist damit nicht verbunden und auch nicht zu erwarten.

zu 5.

Bezüglich der Nutzung des Biestower Damms wird auf Abschnitt 4.2 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen. Die Belange des internationalen Radwegs Berlin-Kopenhagen werden im Abschnitt 2 der o.a. Ausführungen behandelt.

<p>Hansestadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>	<p>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1          „Erweiterung Landhotel Rittmeister“</p>
<p>Behandlung der Bedenken und Anregungen</p>	<p>Schreiben vom          29.05.2015</p>
<p>Behandlung</p>	<p>Posteingang          29.05.2015</p>
<p><b>Bedenken und Anregungen</b></p> <p>Er ist auch Teil des Warmowtal-Rundwanderwegs und wird gekreuzt vom internationalen Radweg.</p> <p>Die geplanten Aufpflasterungen im Kurvenbereich stellen eine erhebliche Unfallgefahr dar.</p> <p>Die derzeitige Breite des Damerower Wegs von ca. 3 m unterschreitet bei weitem die erforderliche Mindestbreite von 4,15 m + Sicherheitsstreifen für derartige Straßen / Wege. Es fehlt auch jeglicher Platz für Ausweichbuchten.</p> <p>Im Bereich der Holzuhart und des geplanten Wellnessbereichs ist der Damerower Weg sehr eng und kurvenreich und dadurch sehr unübersichtlich. Da die geplanten Hotelparkplätze am Damerower Weg platziert werden sollen, sind große Probleme der Verkehrssicherheit voraussehbar. Fahrzeuge unterschiedlicher Größe inklusive kleinerer LKW und Transporter der anreisenden Monteure können nicht adäquat mit Parkflächen, Wenderadien etc. bedient werden.</p> <p>Bei Anlieferungen für das Landhotel Rittmeister wird bereits jetzt gelegentlich im Torbereich des Hotels die Durchfahrt zum Damerower Weg einfach blockiert.</p> <p>Der Damerower Weg und der Platz vor dem Restaurant Rittmeister („Dorfplatz“) wird von Schulkindern als Treffpunkt zum gemeinsamen Schulweg per Fahrrad genutzt. Viele Kinder aus benachbarten Wohngebieten überqueren diesen Platz und bereits jetzt ist bei erhöhtem Verkehrsaufkommen manche riskante Situation zu beobachten. Durch jede weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens werden die meist jüngeren Verkehrsteilnehmer einer deutlichen zusätzlichen Gefahr ausgesetzt.</p> <p>Der Damerower Weg wird weiterhin von nahegelegenden Sportvereinen am Damerower Weg (gegenüber des neuen Friedhofs) für Sportveranstaltungen genutzt, z.B. für Laufsportveranstaltungen. Weitere Nutzung besteht für geführte Reitstunden und individuelle Reiter.</p> <p>Die im B-Plan ausgewiesene Verkehrssituation ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt für den gesamten Bereich Damerower Weg/Einmündung in den Bliestower Damm und Vorplatz hochgradig gefährlich und absolut nicht zufriedenstellend und wird auch durch die Neugestaltung der Einmündung nicht wesentlich verbessert.</p> <p>Der Damerower Weg wird auch von den landwirtschaftlichen Betrieben genutzt. Diese landwirtschaftlichen Betriebe müssen zur Bearbeitung der Felder mit ihren breiteren Landwirtschaftsfahrzeugen genau die Stelle des Damerower Weges passieren, die am schmalsten ist.</p> <p>Bei einer Hotelweiterung mit angrenzenden Parkmöglichkeiten der Gäste wird diese Verkehrssituation noch dramatischer.</p>	<p><b>Behandlung</b></p> <p>Der Bliestower Damm hat im Bereich der Ladezone eine Breite von ca. 6,50 m, so dass ein Vorbeifahren während der Anlieferung problemlos möglich ist. Die Verkehrszunahme durch die Erweiterung des Vorhabens auf dem Bliestower Damm ist mit errechneten 3,3 % der täglichen Fahrten marginal, so dass daraus keine wesentliche Verschlechterung der bestehenden Situation abgeleitet werden kann.</p> <p>zu 6.</p> <p>Die geplanten Aufpflasterungen im Zuge des Damerower Weges dienen dem Zweck, die Geschwindigkeiten im Kurvenbereich und damit die Unfallgefahr zu verringern. Warum sich die Unfallgefahr dadurch erhöhen sollte erschließt sich nicht und ist auch nicht weiter begründet worden.</p> <p>Die geplanten Stellplatzanlagen befinden sich außerhalb des Verkehrsraums des Damerower Weges. Für den Damerower Weg ist im Regelfall eine Zunahme durch Pkw-Fahrten der Beherbungs- und Wellness-Gäste sowie der Veranstaltungsgäste im Frühstücksraum zu prognostizieren. Lkw-Fahrten finden im Regelfall nicht statt. Gelegentlich anführende Monteure können die ausgewiesenen Stellflächen auf den geplanten Stellplatzanlagen nutzen und dort wenden. Eine Bereitstellung von zusätzlichen Parkflächen oder Wendemöglichkeiten ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.</p> <p>Durch den Vorhabenträger wird eine vertraglich geregelte Umgestaltung der Einmündung des Damerower Weges erfolgen. Der bisher spitzwinklig auf den Bliestower Damm führende Damerower Weg wird zukünftig weitestgehend rechtwinklig anbinden. Gleichzeitig wird der vorhandene Fußweg entlang des Bliestower Damms auf der Ostseite des Damerower Weges bis zur geplanten Aufpflasterung weitergeführt. Damit entsteht eine für alle Verkehrsteilnehmer klar erkennbare und somit sichere Situation.</p> <p>Die Nutzung des Damerower Weges für Sportveranstaltungen stellt seltene Sonderereignisse dar, bei denen verkehrsordnende Maßnahmen ergriffen werden müssen bzw. das gegenseitige Gebot der Rücksichtnahme zu beachten ist. Reiter können öffentliche Wege nutzen. Auch für sie gilt, wie für alle anderen Verkehrsteilnehmer, das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.</p> <p>Die Nutzung des Damerower Weges durch landwirtschaftliche Fahrzeuge bleibt uneingeschränkt möglich.</p>
<p><b>7. Verkehrsbelastung und Verkehrssicherheit auf dem Vorplatz / Einmündung Damerower Weg</b></p> <p>Die Unfallfahrt vom Bliestower Damm zum Damerower Weg ist auch nach der vorgesehenen Umgestaltung eng und sehr unübersichtlich. Parkende Autos sowie Liefer- und Dienstleistungsfahrzeuge gefährden zusätzlich. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die geplante Hotelweiterung würde diese Situation drastisch verschärfen.</p>	<p>Die Nutzung des Damerower Weges durch landwirtschaftliche Fahrzeuge bleibt uneingeschränkt möglich.</p>

<b>Hansesstadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
lfd. Nr. (nach Register) B13 - B15, B20 - B21-4	TÖB bzw. Bürger (168 Unterschriften auf Listen)	Schreiben vom 29.05.2015	Posteingang 29.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>Diese Verkehrssituation spitzt sich bei Veranstaltungen im Landhotel durch parkende Autos im öffentlichen Bereich des Vorplatzes, zum Teil sogar im Halteverbot zu. Für Fußgänger, Radfahrer und sonstige Nutzer entsteht dadurch eine erhöhte Gefahr.</p> <p>Die Straßenführung in Richtung Dorfteich ist so schmal, dass bereits jetzt entgegenkommende Fahrzeuge den Gehweg mit benutzen, um aneinander vorbei zu kommen.</p> <p><b>8. Rahmenplanung Biestow Teil I März 1996</b> Das geplante Bauvorhaben widerspricht dieser Rahmenplanung. Die dort unter Punkt 8 formulierten Planungsziele werden durch den B-Plan "Rittmeister" auf den Kopf gestellt! Das vorhandene Stadteilkonzept wird in der Begründung zum B-Plan nicht einmal erwähnt!</p> <p>Unter Punkt 8 Zielkonzept und Prognose wird  <b>"die Erhaltung des Dorfes Biestow...als Hauptziel"</b>          gesehen.</p> <p>Weiter wird ausgeführt:          „Ein Dorf lebt von und in der Landschaft, die es umgibt... Nur im Süden und 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, ... und damit...die Wohnqualität im Umland weiter herabgesetzt. Dieser Trend darf sich hier im Interesse stadtnaher Erholungsräume und Frischluftschneisen nicht fortsetzen.“</p> <p>Weiter aus der Rahmenplanung: „weitere Baumaßnahmen außer den vorgesehenen Standorten und im Einzelfall in Baulücken sollten nicht mehr zugelassen werden.“</p> <p>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, die hier auszugewiesenermaßen vorgebracht wurde.</p> <p>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.</p>		<p>Durch den Bau der Stellplatzanlage für Beherbergung und Wellness auf dem Grundstück des Vorhabenträgers entstehen keine Beeinträchtigungen auf dem Damerower Weg. Durch die Zunahme der Fahrtenhäufigkeit im Pkw-Verkehr werden sich allenfalls die jeweiligen Begegnungshäufigkeiten erhöhen. Im Zuge des Damerower Weges kann hierbei auf den vorhandenen seitlichen Bankettstreifen ausgewichen werden.</p> <p>An der bezeichneten Engstelle ist durch Aufpflasterung eine verkehrsberuhigende Maßnahme zur Geschwindigkeitsreduzierung vorgesehen. Die Fahrbahnbreite beträgt nach Umgestaltung 3,85 m. Für Fußgänger ist, ausgehend vom Biestower Damm bis zu diesem Bereich ein einseitiger Gehweg vorgesehen. Hierzu wird die vorhandene Hecke auf dem Vorhabengrundstück entsprechend zurückgenommen. Zwischen Einnündung in den Biestower Damm und der Aufpflasterung beträgt die Fahrbahnbreite dann 4,75 m, so dass der Begegnungsfall zwischen landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Pkw ermöglicht wird. Im Kurvenbereich des Damerower Weges wird an der Kurvenaußenseite ein befestigter Bankettstreifen von 1,5 m Breite bis zur Zufahrt auf die Stellplatzanlage vor dem Wellnessbereich angeordnet, so dass auch hier der o.g. Begegnungsfall möglich ist. Im Regelfall wird jedoch der Begegnungsfall Pkw/Pkw maßgebend sein. Die genannten Ausbau- und Gestaltungsmaßnahmen am Damerower Weg werden verbindlich im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart und sind auf seine Kosten umzusetzen.</p> <p>Zu den übrigen Anregungen bezüglich des Damerower Weges wird auf Abschnitt 4.1 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen. Die Belange des Warnowtal-Rundweges werden im Abschnitt 2 der o.a. Ausführungen behandelt.  <b>ZU 7.</b>          Wie unter 6. ausgeführt, ist eine Umgestaltung der Einnündung des Damerower Weges vorgesehen. Für das Vorhaben sind insgesamt ausreichend Stellplätze vorgesehen, so dass eine Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums nicht erforderlich ist. Die beengte Straßensituation in Richtung Dorfteich kann mit dem Vorhaben nicht in Verbindung gebracht werden.  <b>ZU 8.</b>          Bezüglich des Rahmenplans wird auf Abschnitt 3, bezüglich der städtebaulichen Einordnung auf Abschnitt 1 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.</p>	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
ffd. Nr. (nach Register) B16 – B19-1	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom 29.05.2015	Posteingang 29.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>			
1. Allgemein			
Das Plangebiet spaltet unser Wohngebiet und schafft mitten darin ein Sondergebiet ohne Abgrenzungsfächen.		Zu 1. Das Plangebiet umfasst im vorderen, straßen nahen Bereich das bereits bestehende Landhotel Rittmeister und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Pensionsgebäudes sowie den Wellnessbereich im hinteren Grundstücksbereich. Die Hansestadt Rostock hat sich entschieden einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die Auswirkungen des Vorhabens verträglich gestalten zu können. Bezüglich der städtebaulichen Einordnung des Vorhabens, der planungsrechtlichen Situation sowie zu den Belangen des Ortsbildes wird auf die Abschnitte 1 und 3 der Ausführungen unter „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.	
Unser Umfeld als Allgemeines Wohngebiet hat sich nicht geändert und es ist zweifelhaft, ob die geplante Hotel erweiterung hier zulässig ist		Neben der betrieblichen Notwendigkeit einer Erweiterung des bestehenden Landhotels spricht für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in gewichtiger Weise die in den Leitlinien zur Stadtentwicklung der Hansestadt Rostock formulierte Zielstellung, dass insbesondere die Tourismuswirtschaft zu stärken ist und hier neue Angebote im Gesundheits- und Wellnesbereich von Bedeutung sind. In diesem Rahmen stellt auch das Landhotel Rittmeister einen eigenen Baustein in der touristischen Landschaft der Hansestadt Rostock dar. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann neben der Bestandssicherung des Hotelbetriebes auch das touristische Angebot im Sinne der Leitlinien der Hansestadt Rostock am Standort erweitert werden. Die einzelnen Bestandteile des Vorhabens (Restaurant, Wellness und Beherbergung) sind der Öffentlichkeit zugänglich und können damit auch durch die umliegenden Bewohner genutzt werden. Als Beispiel sei hier nur die Nutzung des Restaurants durch Trauergesellschaften zu nennen. Diese Nutzungen sind Bestandteile des städtischen Umfeldes und damit auch in ihrer Existenz von allgemeinem Interesse.	
Die Größe des jetzigen Hotels ist für unsere Umgebung vollkommen ausreichend, wenn nicht schon zu groß.		Zu 2. Zu den Belangen des Ortsbildes wird auf Abschnitt 3 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.	
Zumutbare Belastungen sind mit dem vorhandenen Betrieb in jeder Hinsicht erreicht und werden gelegentlich im Sinne von Belästigungen überschritten.			
Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ resultiert aus den Interessen und Absichten eines Einzelnen und ist erkennbar nicht im Interesse und zum Wohl der Nachbarschaft, Anlieger und Einwohner des Ortsteils Rostock-Biestow.			
2. Unverhältnismäßigkeit			
Die geplante Hotel erweiterung mit dem Neubau des Wellnesbereiches ist für die Wohnlage Biestow unverhältnismäßig und fügt sich nicht in die großzügige ländliche Bebauung des Wohngebietes.			
Die im B-Plan festgesetzten Höhen stehen nicht im Einklang mit der vorhandenen Wohnbebauung. Die First- bzw. Traufhöhen von 7,5 m entsprechen in keiner Art und Weise dem ortsüblichen Bild.			



<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
ifd. Nr. (nach Register) B16 – B19-2	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom 29.05.2015	Posteingang 29.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>Die geplante Geschossflächenzahl ist größer als zulässig und entspricht nicht den Vorgaben in einem allgemeinen Wohngebiet.</p> <p>3. <b>Lärmbeeinträchtigung</b></p> <p>Die Lärmbeeinträchtigung ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt mit dem vorhandenen Gaststätten- und Hotelbetrieb sowie des Biergartens für die Nachbarschaft und Anlieger vorhanden</p> <p>Durch die Erweiterung der Gasträume, des allgemeinen Restaurantbetriebs und vor allem durch zukünftige Veranstaltungen in einer erheblich größeren Dimension wird sich die Lärmbeeinträchtigung absehbar deutlich erhöhen und Grenzen der Zumutbarkeit überschreiten.</p> <p>Eine zusätzliche Lärmbeeinträchtigung ist ebenfalls durch den erhöhten Fahrzeugverkehr der Hotel-, Restaurant- und Wellnessgäste sowie Lieferfahrzeuge jeder Größe zu erwarten.</p> <p>4. <b>Verkehrslast und Verkehrssicherheit auf dem Bliestower Damm</b></p> <p>Der Bliestower Damm ist keine Durchgangsstraße und liegt in einem verkehrsberuhigten Bereich.</p> <p>Der ausgewiesene internationale Radweg Berlin – Kopenhagen verläuft über den Bliestower Damm und hat keine eigene Abgrenzung.</p> <p>In Spitzenzeiten ist der Bliestower Damm bereits jetzt schon überlastet und stellt insbesondere für Radfahrer, Kinder und Senioren ein Sicherheitsrisiko dar. Bei Ausführung des Bauvorhabens wird die allgemeine und Verkehrssicherheit empfindlich in Frage gestellt.</p>		<p>Eine zulässige Geschossflächenzahl ergibt sich allein aus den Festsetzungen eines Bauungsplans. Eine Geschossflächenzahl ist im vorhabenbezogenen Bauungsplan nicht festgesetzt. Soweit mit dem Einwand gemeint ist, dass die mit dem vorhabenbezogenen Bauungsplan ermöglichten Geschossflächen das Nutzungsmaß in festgesetzten allgemeinen Wohngebieten überschreiten, muss dieses verneint werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bauungsplan werden Geschossflächen von ca. 2.900 m<sup>2</sup> (Bestand und Planung) ermöglicht. Bezogen auf die Grundstücksfläche des Vorhabens von ca. 7.300 m<sup>2</sup> bedeutet dies umgerechnet eine Geschossflächenzahl von 0,4. Das sich aus § 17 Abs. 1 BauNVO ergebende Höchstmaß für die Geschossflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten beträgt 1,2.</p> <p><u>Zu 3.</u></p> <p>Bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen wird auf Abschnitt 5.1 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen. Eine Erweiterung der Gästräume ist nicht vorgesehen. Veranstaltungen im Kaminzimmer oder im Frühstücksraum sind entweder zeitlich begrenzt oder mit sonstigen Immissionschutzrechtlichen Auflagen versehen (zeitliche Begrenzung, Begrenzung des Raumniveaus, Geschlossen halten der Fenster). Die Erweiterung des Landhotels Rittmeister umfasst im Wesentlichen die Erhöhung der Bettenkapazität um 40 und die Errichtung eines Wellnessbereichs. Eine wesentliche Erhöhung der Zahl der Veranstaltungen ist damit nicht verbunden und auch nicht zu erwarten.</p> <p><u>Zu 4.</u></p> <p>Bezüglich der Nutzung des Bliestower Damms wird auf Abschnitt 4.2 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen. Die Belange des internationalen Radwegs Berlin-Kopenhagen werden im Abschnitt 2 der o.a. Ausführungen behandelt. Der Bliestower Damm hat im Bereich der Ladezone eine Breite von ca. 6,50 m, so dass ein Vorbeifahren während der Anlieferung problemlos möglich ist. Die Verkehrszunahme durch die Erweiterung des Vorhabens auf dem Bliestower Damm ist mit errechneten 3,3 % der täglichen Fahrten marginal, so dass daraus keine wesentliche Verschlechterung der bestehenden Situation abgeleitet werden kann. Mit der Erweiterung wird sich die Lieferhäufigkeit voraussichtlich nicht zwangsläufig, insbesondere nicht in größerem und unzumutbarem Umfang erhöhen. Es wird sich voraussichtlich lediglich die Liefermenge bei gleichbleibender Zahl der Lieferungen erhöhen.</p>	

<b>Hansesstadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
lfd. Nr. (nach Register) B16 – B19-3	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom 29.05.2015	Posteingang 29.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p><i>Es gibt im ausliegenden B-Plan keine Aussage zur erwartenden Verkehrsbelastung des Bistower Damm und des Damerower Weges.</i></p> <p><i>Nach unserer Beobachtung und Auffassung ist diese Situation bereits derzeitig unzumutbar hoch.</i></p> <p>Bereits zum jetzigen Zeitpunkt entsteht bei Warenanlieferungen oder durch Dienstleistungsfahrzeuge, die vor dem Landhotel bzw. Restaurant (sogar im Halteverbot) halten und/oder parken, oft ein Rückstau für den fließenden Verkehr. Es resultieren daraus Unannehmlichkeiten (laufende Motoren, Abgasbelastung), aber auch Risiken (verspernte Sicht durch Fahrzeugkolonnen).</p> <p><i>Die im B-Plan ausgewiesenen Anlieferungen mit Lieferfahrzeugen entsprechen nicht den Tatsachen. Die Anzahl der Lieferfahrzeuge ist in der Realität wesentlich höher, zum Teil mehrmals täglich und wird mit der geplanten Erweiterung noch weiter ansteigen.</i></p> <p>5. Verkehrsbelastung und Verkehrssicherheit auf dem Damerower Weg</p> <p>Der Damerower Weg ist ein sehr schmaler befestigter Landweg ohne Abgrenzung eines Geh- und Radweges. Selbst nach evtl. Fertigstellung des Bauvorhabens und Schaffung eines Gehwegs bis Hofeingang hinter dem Restaurant besteht immer noch hohe Unfallgefahr für Fußgänger, Radfahrer und Kinder.</p> <p>Aufgrund der geringen Belastbarkeit wurde er Mitte der 1960er Jahre für den Durchgangsverkehr gesperrt und dient zum jetzigen Zeitpunkt den Anwohnern als Zufahrt und wird von Radfahrern, Fuß- und Spaziergängern sowie von Reitern und Besuchern des Fohlenhofs Bistow, von Kleingärtnern des</p>		<p><b>Behandlung</b></p> <p><u>Zu 5.</u></p> <p>Die geplanten Stellplatzanlagen befinden sich außerhalb des Verkehrsraums des Damerower Weges. Für den Damerower Weg ist im Regelfall eine Zunahme durch Pkw-Fahrten der Beherbergungs- und Wellness-Gäste sowie der Veranstaltungsgäste im Frühstücksraum zu prognostizieren. Lkw-Fahrten finden im Regelfall nicht statt. Gelegentlich anführende Montieure können die ausgewiesenen Stellflächen auf den geplanten Stellplatzanlagen nutzen und dort wenden. Eine Bereitstellung von zusätzlichen Parkflächen oder Wendemöglichkeiten ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.</p> <p>Anlieferungen erfolgen zukünftig nicht mehr über den Damerower Weg sondern ausschließlich über den Bistower Damm in der ausgewiesenen Ladezone.</p> <p>Durch den Vorhabenträger wird eine vertraglich geregelte Umgestaltung der Einmündung des Damerower Weges erfolgen. Der bisher spitzwinklig auf den Bistower Damm führende Damerower Weg wird zukünftig weitestgehend rechtwinklig anbinden. Gleichzeitig wird der vorhandene Fußweg entlang des Bistower Damms auf der Ostseite des Damerower Weges bis zur geplanten Aufflasterung weitergeführt. Damit entsteht eine für alle Verkehrsteilnehmer klar erkennbare und somit sichere Situation.</p> <p>Die Nutzung des Damerower Weges für Sportveranstaltungen stellt seltene Sonderereignisse dar, bei denen verkehrsordnende Maßnahmen ergriffen werden müssen bzw. das gegenseitige Gebot der Rücksichtnahme zu beachten ist. Reiter können öffentliche Wege nutzen. Auch für sie gilt, wie für alle anderen Verkehrsteilnehmer, das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.</p> <p>Die Nutzung des Damerower Weges durch landwirtschaftliche Fahrzeuge bleibt uneingeschränkt möglich.</p>	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
lfd. Nr. (nach Register) B16 – B19-4	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom 29.05.2015	Posteingang 29.05.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>Damerower Wegs sowie von Friedhofsbesuchern und Trauergemeinden des Neuen Friedhofs genutzt.</p> <p>Er ist auch Teil eines internationalen Radweges.</p> <p>Im Bereich der Hofzufahrt und des geplanten Wellnessbereichs ist der Damerower Weg sehr eng und kurvenreich und dadurch sehr unübersichtlich.</p> <p>Da die geplanten Hotelparkplätze am Damerower Weg platziert werden sollen, sind große Probleme der Verkehrssicherheit voraussehbar. Fahrzeuge unterschiedlicher Größe inklusive kleinerer LKW und Transporter der anreisenden Monteure können nicht adäquat mit Parkflächen, Wenderadion etc. bedient werden.</p> <p>Bei Anlieferungen für das Landhotel Rittmeister wird bereits jetzt gelegentlich im Torbereich des Hotels die Durchfahrt zum Damerower Weg einfach blockiert</p> <p>Der Damerower Weg und der Platz vor dem Restaurant Rittmeister („Dorfplatz“) wird von Schulkindern als Treffpunkt zum gemeinsamen Schulweg per Fahrrad genutzt. Viele Kinder aus benachbarten Wohngebieten überqueren diesen Platz und bereits jetzt ist bei erhöhtem Verkehrsaufkommen manche riskante Situation zu beobachten. Durch jede weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens werden die meist jüngeren Verkehrsteilnehmer einer deutlichen zusätzlichen Gefahr ausgesetzt.</p> <p>Der Damerower Weg wird weiterhin von nahegelegenden Sportvereinen am Damerower Weg (gegenüber des neuen Friedhofs) für Sportveranstaltungen genutzt, z. B. für Laufsportveranstaltungen. Weitere Nutzung besteht für geführte Reitskolen und individuelle Reiter.</p>		<p>Durch den Bau der Stellplatzanlage für Beherbung und Wellness auf dem Grundstück des Vorhabenträgers entstehen keine Beeinträchtigungen auf dem Damerower Weg. Durch die Zunahme der Fahtenhäufigkeit im Pkw-Verkehr werden sich allenfalls die jeweiligen Begegnungshäufigkeiten erhöhen. Im Zuge des Damerower Weges kann hierbei auf den vorhandenen seitlichen Bankettstreifen ausgewichen werden.</p> <p>An der bezeichneten Engstelle ist durch Aufpflasterung eine verkehrsberuhigende Maßnahme zur Geschwindigkeitsreduzierung vorgesehen. Die Fahrbahnbreite beträgt nach Umgestaltung 3,85 m. Für Fußgänger ist, ausgehend vom Biesstower Damm bis zu diesem Bereich ein einsaitiger Gehweg vorgesehen. Hierzu wird die vorhandene Hecke auf dem Vorhanggrundstück entsprechend zurückgenommen. Zwischen Einmündung in den Biesstower Damm und der Aufpflasterung beträgt die Fahrbahnbreite dann 4,75 m, so dass der Begegnungsfall zwischen landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Pkw ermöglicht wird. Im Kurvenbereich des Damerower Weges wird an der Kurvenaußenseite ein befestigter Bankettstreifen von 1,5 m Breite bis zur Zufahrt auf die Stellplatzanlage vor dem Wellnessbereich angeordnet, so dass auch hier der o.g. Begegnungsfall möglich ist. Im Regelfall wird jedoch der Begegnungsfall Pkw/Pkw maßgebend sein. Die genannten Ausbau- und Gestaltungsmaßnahmen am Damerower Weg werden verbindlich im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart und sind auf seine Kosten umzusetzen.</p> <p>Zu den übrigen Anregungen bezüglich des Damerower Weges wird auf Abschnitt 4.1 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen. Die Belange des Warmowtal-Rundweges werden im Abschnitt 2 der o.a. Ausführungen behandelt.</p>	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>		Schreiben vom 29.05.2015	
<b>Behandlung</b>		Posteingang 29.05.2015	
<b>Bedenken und Anregungen</b>	<b>Behandlung</b>		
<p>Die im B-Plan ausgewiesene Verkehrssituation ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt für den gesamten Bereich Damerower Weg/Einmündung in den Bistower Damm und Vorplatz hochgradig gefährlich und absolut nicht zufriedenstellend und wird auch durch die Neugestaltung der Einmündung nicht wesentlich verbessert.</p> <p>Der Damerower Weg wird auch von den landwirtschaftlichen Betrieben genutzt. Diese landwirtschaftlichen Betriebe müssen zur Bearbeitung der Felder mit ihren breiteren Landwirtschaftsfahrzeugen genau die Stelle des Damerower Weges passieren, die am schmalsten ist und bereits derzeit schon mit parkenden Autos blockiert wird. Bei einer Hotelverlängerung mit angrenzenden Parkmöglichkeiten der Gäste wird diese Verkehrssituation noch dramatischer.</p> <p><b>6. Verkehrsbelastung und Verkehrssicherheit auf dem Vorplatz/Einmündung Damerower Weg</b></p> <p>Die Umfahrt vom Bistower Damm zum Damerower Weg ist auch nach der vorgesehenen Umgestaltung eng und sehr unübersichtlich. Parkende Autos sowie Liefer- und Dienstleistungsfahrzeuge gefährden zusätzlich. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die geplante Hotelverlängerung würde diese Situation drastisch verschärfen.</p> <p>Diese Verkehrssituation spitzt sich bei Veranstaltungen im Landhotel durch parkende Autos im öffentlichen Bereich des Vorplatzes, zum Teil sogar im Halteverbot zu.</p> <p>Für Fußgänger, Radfahrer und sonstige Nutzer entsteht dadurch eine erhöhte Gefahr.</p>			
	<p><u>zu 6.</u></p> <p>Wie unter 6. ausgeführt, ist eine Umgestaltung der Einmündung des Damerower Weges vorgesehen. Für das Vorhaben sind insgesamt ausreichend Stellplätze vorgesehen, so dass eine Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums nicht erforderlich ist. Die beengte Straßensituation in Richtung Dorfteich kann mit dem Vorhaben nicht in Verbindung gebracht werden.</p>		

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
ifd. Nr. (nach Register) B16 – B19-6	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom 29.05.2015	Posteingang 29.05.2015
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>Die Straßenführung in Richtung Dorfleich ist so schmal, dass bereits jetzt entgegenkommende Fahrzeuge den Gehweg mit benutzen, um aneinander vorbei zu kommen.</p> <p>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, die hier auszugswweise vorgetragen wurde.</p> <p>Selbst das Verwaltungsgericht in Schwerin und das Oberverwaltungsgericht in Greifswald stopten 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“.</p> <p>Als Bliestower Bürgerin/Bürger fordere ich alle beteiligten kommunalen Entscheidungsträger auf, sich gewissenhaft mit dem vorgetragenen Einspruch auseinanderzusetzen</p> <p>Insbesondere die dargelegten erheblichen Sicherheitsbedenken geben Anlass zu einer sorgfältigen Abwägung der Interessenlagen.</p>		<p>Die Hansestadt Rostock hat sich umfassend mit der städtebaulichen Einordnung des Vorhabens in die Ortslage Bliestow, mit dem Ortsbild und mit den Belangen des Immissionsschutzes auseinandergesetzt. Insofern wird auf die umfassenden Ausführungen unter „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.</p>	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
ifd. Nr. (nach Register)	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom	Posteingang 01.06.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>1. Bisherige Ausführung der Rechte</p> <p>Selbst das Verwaltungsgericht in Schworin und das Oberverwaltungsgericht in Greifswald stellten im Jahr 2013 das begonnene Bauvorhaben u. a. mit dem Hinweis,</p> <p><i>„... ob der <b>Bebauungsplan dem Gebot der Konfliktbewältigung gerecht wird, wenn er mitten zwischen zwei allgemeine Wohngebiete einen gebietsunverträglichen Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb zulässt.</b></i></p> <p><i>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...“</i></p>		<p>zu 1.</p> <p>Die Hansestadt Rostock hat sich umfassend mit der städtebaulichen Einordnung des Vorhabens in die Ortslage Bieslow, mit dem Ortsbild und mit den Belangen des Immissionsschutzes auseinandergesetzt. Insofern wird auf die umfassenden Ausführungen unter „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.</p>	
<p>2. Allgemein</p> <p>Das Plangebiet spaltet unser Wohngebiet und schafft mitten darin ein Sondergebiet ohne Abgrenzungsflächen.</p> <p>Unser Umfeld als Allgemeines Wohngebiet hat sich nicht geändert und es ist zweifelhaft, ob die geplante Hotelanlage hier zulässig ist.</p> <p>Die Größe des jetzigen Hotels ist für unsere Umgebung vollkommen ausreichend, wenn nicht schon zu groß.</p> <p>Zurumtore Belastungen sind mit dem vorhandenen Betrieb in jeder Hinsicht erreicht und werden gelegentlich im Sinne von Belastungen überschritten.</p> <p>Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ resultiert aus den Interessen und Absichten eines Einzelnen und ist erkennbar nicht im Interesse und zum Wohl der Nachbarschaft, Anlieger und Einwohner des Ortsteils Rostock-Bieslow.</p>		<p>zu 2.</p> <p>Das Plangebiet umfasst im vorderen, straßen nahen Bereich das bereits bestehende Landhotel Rittmeister und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Pensionsgebäudes sowie den Wellnessbereich im hinteren Grundstücksbereich. Die Hansestadt Rostock hat sich entschieden einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die Auswirkungen des Vorhabens verträglich gestalten zu können. Bezüglich der städtebaulichen Einordnung des Vorhabens, der planungsrechtlichen Situation sowie zu den Belangen des Ortsbildes wird auf die Abschnitte 1 und 3 der Ausführungen unter „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.</p> <p>Neben der betrieblichen Notwendigkeit einer Erweiterung des bestehenden Landhotels spricht für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in gewichtiger Weise die in den Leitlinien zur Stadtentwicklung der Hansestadt Rostock formulierte Zielstellung, dass insbesondere die Tourismuswirtschaft zu stärken ist und hier neue Angebote im Gesundheits- und Wellnesbereich von Bedeutung sind. In diesem Rahmen stellt auch das Landhotel Rittmeister einen eigenen Baustein in der touristischen Landschaft der Hansestadt Rostock dar. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann neben der Bestandssicherung des Hotelbetriebes auch das touristische Angebot im Sinne der Leitlinien der Hansestadt Rostock am Standort erweitert werden. Die einzelnen Bestandteile des Vorhabens (Restaurant, Wellness und Beherbergung) sind der Öffentlichkeit zugänglich und können damit auch durch die umliegenden Bewohner genutzt werden. Als Beispiel sei hier nur die Nutzung des Restaurants durch Trauergesellschaften zu nennen. Diese Nutzungen sind Bestandteile des städtischen Umfeldes und damit auch in ihrer Existenz von allgemeinem Interesse.</p>	
<p>3. Unverhältnismäßigkeit</p> <p>Die geplante Hotelanlage mit dem Neubau des Wellnesbereiches ist für die Wohnlage Bieslow unverhältnismäßig und fügt sich nicht in die großzügige ländliche Bebauung des Wohngebietes.</p> <p>Die im B-Plan festgesetzten Höhen stehen nicht im Einklang mit der vorhandenen Wohnbebauung. Die First- bzw. Traufenhöhen von 7,5 m entsprechen in keiner Art und Weise dem örtlichen Bild.</p> <p>Die geplante Geschossflächenzahl ist größer als zulässig und entspricht nicht den Vorgaben in einem allgemeinen Wohngebiet.</p>			

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
lfd. Nr. (nach Register) B28-2	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom	Posteingang 01.06.2015
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>4. <b>Lärmbelastigung</b>          Die Lärmbelastigung ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt mit dem vorhandenen Gaststätten- und Hotelbetrieb sowie des Biergartens für die Nachbarschaft und Anlieger vorhanden.          Durch die Erweiterung der Gasträume, des allgemeinen Restaurantbetriebes und vor allem durch zukünftige Veranstaltungen in einer erheblich größeren Dimension wird sich die Lärmbelastigung absehbar deutlich erhöhen und Grenzen der Zumutbarkeit überschreiten.          Eine zusätzliche Lärmbelastigung ist ebenfalls durch den erhöhten Fahrzeugverkehr der Hotel-, Restaurant- und Wellnessgäste sowie Lieferfahrzeuge jeder Größe zu erwarten.</p>		<p>Zu den Belangen des Ortsbildes wird auf Abschnitt 3 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.</p> <p>Eine zulässige Geschossflächenzahl ergibt sich allein aus den Festsetzungen eines Bauabwägungsplans. Eine Geschossflächenzahl ist im vorhabenbezogenen Bauabwägungsplan nicht festgesetzt. Soweit mit dem Einwand gemeint ist, dass die mit dem vorhabenbezogenen Bauabwägungsplan ermöglichten Geschossflächen das Nutzungsmaß in festgesetzten allgemeinen Wohngebieten überschreiten, muss dieses verneint werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bauabwägungsplan werden Geschossflächen von ca. 2.900 m<sup>2</sup> (Bestand und Planung) ermöglicht. Bezogen auf die Grundstücksfläche des Vorhabens von ca. 7.300 m<sup>2</sup> bedeutet dies umgerechnet eine Geschossflächenzahl von 0,4. Das sich aus § 17 Abs. 1 BauNVO ergebende Höchstmaß für die Geschossflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten beträgt 1,2.</p>	
<p>5. <b>Verkehrsbelastung und Verkehrssicherheit auf dem Bliestower Damms</b>          Der Bliestower Damms ist keine Durchgangsstraße und liegt in einem verkehrsberuhigten Bereich.          Der ausgewiesene internationale Radweg Berlin – Kopenhagen verläuft über den Bliestower Damms und hat keine eigene Abgrenzung.          In Spitzenzeiten ist der Bliestower Damms bereits jetzt schon überlastet und stellt insbesondere für Radfahrer, Kinder und Senioren ein Sicherheitsrisiko dar. Bei Ausführung des Bauvorhabens wird die allgemeine und Verkehrssicherheit empfindlich in Frage gestellt.          Es gibt im ausliegenden B-Plan keine Aussage zur erwartenden Verkehrsbelastung des Bliestower Damms und des Damerower Wegs.          Nach unserer Beobachtung und Auffassung ist diese Situation bereits derzeit unzumutbar hoch.          Bereits zum jetzigen Zeitpunkt entsteht bei Warenanlieferungen oder durch Dienstleistungsfahrzeuge, die vor dem Landhotel bzw. Restaurant (sogar im Halteverbot) halten und/oder parken, oft ein Rückstau für den fließenden Verkehr. Es resultieren daraus Unannehmlichkeiten (laufende Motoren, Abgasbelastung), aber auch Risiken (versperrte Sicht durch Fahrzeugkolonnen).</p>		<p><b>ZU 4.</b>          Bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen wird auf Abschnitt 5.1 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen. Eine Erweiterung der Gasträume ist nicht vorgesehen. Veranstaltungen im Kaminzimmer oder im Frühstücksraum sind entweder zeitlich begrenzt oder mit sonstigen immissionsschutzrechtlichen Auflagen versehen (zeitliche Begrenzung, Begrenzung des Rauminnenpegels, Geschlossen halten der Fenster). Die Erweiterung des Landhotels Rittmeister umfasst im Wesentlichen die Erhöhung der Bettenkapazität um 40 und die Errichtung eines Wellnessbereichs. Eine wesentliche Erhöhung der Zahl der Veranstaltungen ist damit nicht verbunden und auch nicht zu erwarten.</p>	
<p>6. <b>Verkehrsbelastung und Verkehrssicherheit auf dem Damerower Weg</b>          Der Damerower Weg ist ein sehr schmaler befestigter Landweg ohne Abgrenzung eines Geh- und Radweges. Selbst nach evtl. Fertigstellung des Bauvorhabens und Schaffung eines Gehwegs bis Hofeingang hinter dem Restaurant besteht immer noch hohe Unfallgefahr für Fußgänger, Radfahrer und Kinder.          Aufgrund der geringen Belastbarkeit wurde er Mitte der 1990er Jahre für den Durchgangsverkehr gesperrt und ist ausgewiesen als Rad- und Fußweg und für Anlieger frei.          Der Damerower Weg dient zum jetzigen Zeitpunkt den Anwohnern als Zufahrt und wird von Radfahrern, Fuß- und Spaziergängern sowie von Reitern und Besuchern des Fohlenhofs Bieostow, von Kleingärtnern des Damerower Wegs sowie von Friedhofsbesuchern und Trauergemeinden des Neuen Friedhofs genutzt.</p>		<p><b>ZU 5.</b>          Bezüglich der Nutzung des Bliestower Damms wird auf Abschnitt 4.2 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen. Die Belange des internationalen Radwegs Berlin-Kopenhagen werden im Abschnitt 2. der o.a. Ausführungen behandelt.</p>	

<p>Hansestadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>	<p>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1          „Erweiterung Landhotel Rittmeister“</p>
<p>lfd. Nr. (nach Register) TÖB bzw. Bürger B28-3</p>	<p>Schreiben vom Posteingang 01.06.2015</p>
<p><b>Bedenken und Anregungen</b></p>	<p><b>Behandlung</b></p>
<p>Er ist auch Teil des Warnowtal Rundwanderwegs und wird gekreuzt vom internationalen Radweg.          Die geplanten Aufpflasterungen im Kurvenbereich stellen eine erhebliche Unfallgefahr dar.          Die derzeitige Breite des Damerower Wegs von ca. 3 m unterschreitet bei weitem die erforderliche Mindestbreite von 4,15 m + Sicherheitsstreifen für die angrenzenden Straßen / Wege. Es fehlt auch jeglicher Platz für Ausweichbuchten.          Im Bereich der Hofzufahrt und des geplanten Wellnessbereichs ist der Damerower Weg sehr eng und kurvenreich und dadurch sehr unübersichtlich. Da die geplanten Hotelparkplätze am Damerower Weg platziert werden sollen, sind große Probleme der Verkehrssicherheit voraussichtlich. Fahrzeuge unterschiedlicher Größe inklusive kleinerer LKW und Transporter der anreisenden Monteurteams können nicht adäquat mit Parkflächen, Wenderradien etc. bedient werden.          Bei Anlieferungen für das Landhotel Rittmeister wird bereits jetzt gelegentlich im Torbereich des Hotels die Durchfahrt zum Damerower Weg einfach blockiert.          Der Damerower Weg und der Platz vor dem Restaurant Rittmeister („Dorfplatz“) wird von Schulkindern als Treffpunkt zum gemeinsamen Schwelgen per Fahrrad genutzt. Viele Kinder aus benachbarten Wohngebieten überqueren diesen Platz und bereits jetzt ist bei erhöhtem Verkehrsaufkommen manche riskante Situation zu beobachten. Durch die weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens werden die meist jüngeren Verkehrsteilnehmer einer deutlichen zusätzlichen Gefahr ausgesetzt.          Der Damerower Weg wird weiterhin von nahegelegenden Sportvereinen am Damerower Weg (gegenüber des neuen Friedhofs) für Sportveranstaltungen genutzt, z.B. für Laufsportveranstaltungen. Weitere Nutzung besteht für geführte Reitstunden und individuelle Reiter.          Die im B-Plan ausgewiesene Verkehrssituation ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt für den gesamten Bereich Damerower Weg/Einmündung in den Bliestower Damm und Vorplatz hochgradig gefährlich und absolut nicht zufriedenstellend und wird auch durch die Neugestaltung der Einmündung nicht wesentlich verbessert.          Der Damerower Weg wird auch von den landwirtschaftlichen Betrieben genutzt. Diese landwirtschaftlichen Betriebe müssen zur Bearbeitung der Felder mit ihren breiteren Landwirtschaftsfahrzeugen genau die Stelle des Damerower Weges passieren, die am schmalsten ist.          Bei einer Hotelverlängerung mit angrenzenden Parkmöglichkeiten der Gäste wird diese Verkehrssituation noch dramatischer.</p>	<p>Der Bliestower Damm hat im Bereich der Ladezone eine Breite von ca. 6,50 m, so dass ein Vorbeifahren während der Anlieferung problemlos möglich ist. Die Verkehrszunahme durch die Erweiterung des Vorhabens auf dem Bliestower Damm ist mit errechneten 3,3 % der täglichen Fahrten marginal, so dass daraus keine wesentliche Verschlechterung der bestehenden Situation auf dem Bliestower Damm abgeleitet werden kann.  <b>zu 6.</b>          Die geplanten Aufpflasterungen im Zuge des Damerower Weges dienen dem Zweck, die Geschwindigkeiten im Kurvenbereich und damit die Unfallgefahr zu verringern. Warum sich die Unfallgefahr dadurch erhöhen sollte erschließt sich nicht und ist auch nicht weiter begründet worden.          Die geplanten Stellplatzanlagen befinden sich außerhalb des Verkehrsraums des Damerower Weges. Für den Damerower Weg ist im Regelfall eine Zunahme durch Pkw-Fahrten der Beherbergungs- und Wellness-Gäste sowie der Veranstaltungsgäste im Frühstücksraum zu prognostizieren. Lkw-Fahrten finden im Regelfall nicht statt. Gelegentlich anführende Monteurteams können die ausgewiesenen Stellflächen auf den geplanten Stellplatzanlagen nutzen und dort wenden.          Eine Bereitstellung von zusätzlichen Parkflächen oder Wendemöglichkeiten ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.          Durch den Vorhabensträger wird eine vertraglich geregelte Umgestaltung der Einmündung des Damerower Weges erfolgen. Der bisher spitzwinklig auf den Bliestower Damm führende Damerower Weg wird zukünftig weitestgehend rechtwinklig anbinden. Gleichzeitig wird der vorhandene Fußweg entlang des Bliestower Damms auf der Ostseite des Damerower Weges bis zur geplanten Aufpflasterung weitergeführt. Damit entsteht eine für alle Verkehrsteilnehmer klar erkennbare und somit sichere Situation.          Die Nutzung des Damerower Weges für Sportveranstaltungen stellt seltene Sonderereignisse dar, bei denen verkehrsordnende Maßnahmen ergriffen werden müssen bzw. das gegenseitige Gebot der Rücksichtnahme zu beachten ist. Reiter können öffentliche Wege nutzen. Auch für sie gilt, wie für alle anderen Verkehrsteilnehmer, das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.          Die Nutzung des Damerower Weges durch landwirtschaftliche Fahrzeuge bleibt uneingeschränkt möglich. Durch den Bau der Stellplatzanlage für Beherbergung und Wellness auf dem Grundstück des Vorhabensträgers entstehen keine Beeinträchtigungen auf dem Damerower Weg.</p>
<p>7. <b>Verkehrsbelastung und Verkehrssicherheit auf dem Vorplatz / Einmündung Damerower Weg</b></p>	<p>Die Umfahrt vom Bliestower Damm zum Damerower Weg ist auch nach der vorgesehenen Umgestaltung eng und sehr unübersichtlich. Parkende Autos sowie Liefer- und Dienstleistungsfahrzeuge gefährden zusätzlich. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die geplante Hotelverlängerung würde diese Situation drastisch verschärfen.</p>



<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
lfd. Nr. (nach Register) B28-4	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom 01.06.2015	Posteingang
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>Diese Verkehrssituation spitzt sich bei Veranstaltungen im Landhotel durch parkende Autos im öffentlichen Bereich des Vorplatzes, zum Teil sogar im Halteverbot zu.</p> <p>Für Fußgänger, Radfahrer und sonstige Nutzer entsteht dadurch eine erhöhte Gefahr.</p> <p>Die Straßeneinführung in Richtung Dorfteich ist so schmal, dass bereits jetzt entgegenkommende Fahrzeuge den Gehweg mit benutzen, um aneinander vorbei zu kommen.</p> <p>8. Rahmenplanung Biesow Teil I März 1996</p> <p>Das geplante Bauvorhaben widerspricht dieser Rahmenplanung.</p> <p>Die dort unter Punkt 8 formulierten Planungsziele werden durch den B-Plan "Rittmeister" auf den Kopf gestellt!</p> <p>Das vorhandene Stadteffizienzkonzept wird in der Begründung zum B-Plan nicht einmal erwähnt!</p> <p>Unter Punkt 8 Zielkonzept und Prognose wird</p> <p><b>„die Erhaltung des Dorfes Biesow...als Hauptziel“</b></p> <p>gesehen.</p> <p>Weiter wird ausgeführt:</p> <p>Ein Dorf lebt von und in der Landschaft, die es umgibt... Nur im Süden und Westen sind noch größere Freiflächen vorhanden, die auch mit dem Ziel der Erhaltung von Naherholungsbereichen geschützt werden müssen.</p> <p>Viele große Städte sind ins Umland gewuchert, haben ihre wohnungsnahen Freiräume zugebaut... und damit die Wohnqualität im Umland weiter herabgesetzt. Dieser Trend darf sich hier im Interesse stadtnaher Erholungsäume und Frischluftschneisen nicht fortsetzen.</p> <p>Weiter aus der Rahmenplanung: „weitere Baumaßnahmen außer den vorgezeichneten Standorten und im Einzelfall in Baulücken sollten nicht mehr zugelassen werden.“</p> <p>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, die hier auszugswweise vorgetragen wurde.</p> <p>Ich fordere/ Wir fordern alle beteiligten kommunalen Entscheidungsträger auf, sich gewissenhaft mit dem vorgetragenen Einspruch auseinanderzusetzen.</p> <p>Insbesondere die dargelegten erheblichen Sicherheitsbedenken geben Anlass zu einer sorgfältigen Abwägung der Interessenlagen.</p> <p>Sonstige Einwände und Bemerkungen:</p> <p><i>Einmalersichtweise Hansestadt Rostock "Dorfteich Biesow"</i>  <i>Erholungsgebiet südwestlich bis nordlich vom Dorfteich</i>  <i>mit vorgezeichneten Funktionen (Radwege)</i></p>		<p>Durch die Zunahme der Fahrtenhäufigkeit im Pkw-Verkehr werden sich allenfalls die jeweiligen Begegnungshäufigkeiten erhöhen. Im Zuge des Damerower Weges kann hierbei auf den vorhandenen seitlichen Bankettstreifen ausgewichen werden. An der bezeichneten Engstelle ist durch Aufpflasterung eine verkehrsberuhigende Maßnahme zur Geschwindigkeitsreduzierung vorgesehen. Die Fahrbahnbreite beträgt nach Umgestaltung 3,85 m. Für Fußgänger ist, ausgehend vom Biesower Damm bis zu diesem Bereich ein einseitiger Gehweg vorgesehen. Hierzu wird die vorhandene Hecke auf dem Vorhangsgrundstück entsprechend zurückgenommen. Zwischen Einmündung in den Biesower Damm und der Aufpflasterung beträgt die Fahrbahnbreite dann 4,75 m, so dass der Begegnungsfall zwischen landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Pkw ermöglicht wird. Im Kurvenbereich des Damerower Weges wird an der Kurvenaußenseite ein befestigter Bankettstreifen von 1,5 m Breite bis zur Zufahrt auf die Stellplatzanlage vor dem Wellnessbereich angeordnet, so dass auch hier der o.g. Begegnungsfall möglich ist. Im Regelfall wird jedoch der Begegnungsfall Pkw/Pkw maßgebend sein. Die genannten Ausbau- und Gestaltungsmaßnahmen am Damerower Weg werden verbindlich im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart und sind auf seine Kosten umzusetzen.</p> <p>Zu den übrigen Anregungen bezüglich des Damerower Weges wird auf Abschnitt 4.1 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen. Die Belange des Warnowtal-Rundweges werden im Abschnitt 2 der o.a. Ausführungen behandelt.</p> <p><u>zu 7.</u></p> <p>Wie unter 6. ausgeführt, ist eine Umgestaltung der Einmündung des Damerower Weges vorgesehen. Für das Vorhaben sind insgesamt ausreichend Stellplätze vorgesehen, so dass einen inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums nicht erforderlich ist. Die beengte Straßensituation in Richtung Dorfteich kann mit dem Vorhaben nicht in Verbindung gebracht werden.</p> <p><u>zu 8.</u></p> <p>Bezüglich des Rahmenplans wird auf Abschnitt 3, bezüglich der städtebaulichen Einordnung auf Abschnitt 1 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.</p> <p>Bezüglich der Belange der Denkmalpflege wird auf Abschnitt 3 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.</p>	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
lfd. Nr. (nach Register) B29-1	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom 25.05.2015	Posteingang 01.06.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>			
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ in der Ortslage Birstow (B-Plan) steht im Widerspruch zur Entwicklung und Sicherung der unter Denkmalschutz stehenden Ortslage Birstow und der sich daraus ergebenden Belange.			
Die Bewahrung der dörflichen Struktur steht hier nicht im Vordergrund der Planung, es wird nicht behutsam mit den in unmittelbarer Nachbarschaft stehenden Baudenkmalen umgegangen und insbesondere nicht die dörfliche Struktur bewahrt. Gerade den dörflichen Grün- und Freiflächen kommt in diesem Zusammenhang erhebliche Bedeutung zu. Die vorgesehene Erweiterung steht im Widerspruch zur angemessenen Entwicklung der Ortslage und trägt der dörflichen Struktur Birstows nicht Rechnung.			
<i>Behandlung</i>			
Mitte der 1990er Jahre wurde die alte Dorfschule zu einer gastronomischen Einrichtung umgewidmet. Einer Erweiterung im Jahr 2004 um eine Hotelanlage mit 30 Betten und Saunabereichen folgte im Jahr 2010 die Ergänzung um eine Destille. Die Ortsprägung wurde hiermit an ihre Grenzen gebracht, die damit verbundenen Beeinträchtigungen aufgrund der Kapazitäten sind schon heute für die Anwohner kaum noch zu akzeptieren.			
Das nunmehr beschriebene Vorhaben verfolgt das Prinzip der Steigerung der Rentabilität eines Geschäftsmodells, nicht aber die Erhaltung bzw. behutsame Entwicklung der Struktur der Ortslage Birstow, die durch Rahmenplan und Ortsgestaltungskonzeption (Aktualisierung 1996) festgeschrieben ist.			
Mit dem Erweiterungsbau wird eine Grünfläche vernichtet, die in ihrer Funktion als Pferdekoppel und Streuobstwiese ein schützenswertes Ziel des Erhalts ausmacht. Gerade der Wechsel von bebauten Bereichen und Freiflächen (Obstanbauflächen, private Gärten, Friedhof, Dorfreich) ist in seiner Ursprünglichkeit zu erhalten. Es kann nur Ziel sein, die Ausgangssituation neu zu erfassen und unter dem Blickwinkel der Ortsgestaltungskonzeption zu bewerten. Dies wird in der vorliegenden Begründung zum B-Plan völlig außer Acht gelassen. Das Ziel, das Ortsbild mit seiner denkmalgeschützten Bereich im Kern sowie südlich und westlich angrenzend zu erhalten und zu beachten, kann nicht wenige Meter daneben außer Betracht gelassen werden. Hier werden beispielsweise Dachformen und Geschosshöhen vorgeschrieben, die bei der Erweiterung keine Rolle mehr spielen sollen. Das ist unverhältnismäßig und entspricht nicht verwaltungskonformem Handeln.			
<b>Behandlung</b>			
Zu den Belangen des Ortsbildes und der Denkmalpflege wird auf Abschnitt 3 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.			
<i>Behandlung</i>			
Neben der betrieblichen Notwendigkeit einer Erweiterung des bestehenden Landhotels spricht für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in gewichtiger Weise die in den Leitlinien zur Stadtentwicklung der Hansestadt Rostock formulierte Zielstellung, dass insbesondere die Tourismuswirtschaft zu stärken ist und hier neue Angebote im Gesundheits- und Wellnessbereich von Bedeutung sind. In diesem Rahmen stellt auch das Landhotel Rittmeister einen eigenen Baustein in der touristischen Landschaft der Hansestadt Rostock dar. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann neben der Bestandssicherung des Hotelbetriebes auch das touristische Angebot im Sinne der Leitlinien der Hansestadt Rostock am Standort erweitert werden. Die einzelnen Bestandteile des Vorhabens (Restaurant, Wellness und Beherbergung) sind der Öffentlichkeit zugänglich und können damit auch durch die umliegenden Bewohner genutzt werden. Als Beispiel sei hier nur die Nutzung des Restaurants durch Trauergesellschaften zu nennen. Diese Nutzungen sind Bestandteile des städtischen Umfeldes und damit auch in ihrer Existenz von allgemeinem Interesse.			
bezüglich des Ortsgestaltungskonzeption und des Rahmenplans wird auf Abschnitt 3 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.			
Die für die Stellplatzanlage vorgesehene Fläche wird nicht mehr als Pferdekoppel genutzt. Die für den Wellness-Bereich vorgesehene Grundstücksfläche wurde bei erstmaliger Flächenaufnahme im Sommer 2008 als aufgelassene Weidefläche mit einigen Großbäumen und Fundamentresten kartiert. Es befanden sich insgesamt sechs Obstbäume auf der Fläche. Die Einstufung als Streuobstwiese ist nicht vertretbar. Bei sechs der vorhandenen Bäume nördlich des geplanten Baukörpers war festzustellen, dass sie in ihrer Vitalität sehr stark beschädigt bzw. bereits abgestorben waren. Die bestehende Baumgruppe hat sich durch Stürme im Frühjahr und Sommer bis auf einen Baum dezimiert. Alles andere ist umgestürzt. Durch das Erweitervorhaben wird weder eine Pferdekoppel noch eine Streuobstwiese in Anspruch genommen. Hierzu wird im Weiteren auf das Abwägungsergebnis auf Seite 3 dieser Stellungnahme verwiesen.			

<p>Hansestadt Rostock          Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>	<p>Behauungsplan Nr. 09.SO.156.1          „Erweiterung Landhotel Rittmeister“</p>	
<p>Behandlung der Bedenken und Anregungen</p>	<p>Schreiben vom          25.05.2015</p>	<p>Posteingang          01.06.2015</p>
<p>ifd. Nr. (nach Register)          B29-2</p>	<p>TOB bzw. Bürger</p>	
<p><b>Bedenken und Anregungen</b></p> <p>Die Bebauung und damit verbundene Verengung von Boden mit einem Anteil von ca. 60 % der Vorhabenfläche entspricht nicht der besten Bebauung der Umgebung. Diese liegt bei 30 % und wurde bewirkt in die beschlossenen B-Pläne aufgenommen, um dem Charakter des Dorfes Bistrow gerecht zu werden.</p> <p><i>Veränder</i></p> <p>Durch die vorhandene Infrastruktur ist die Erschließung für die Erweiterung des Hotels einschließlicher Erweiterungsbauwerke nicht gesichert. Die Erweiterung um die genannten Bestenkapazitäten und damit verbundene Schaffung von 64 Kfz-Stellplätzen am Damerower Fuß- und Radwanderweg ergeben hier im Naherholungs- und Freizeitgebiet „Fohlenhof“, welches unmittelbar zu die Erweiterungsfähigkeit angelegt und Avanzite ermöglicht, erhebliche Beeinträchtigungen und damit verbundene Gefahren für die Allgemeinheit. Damit wird die angrenzende Wohnsituation nachhaltig gestört und dauerhaft beeinträchtigt.</p> <p>Die Ansicht, 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 sowie Radfahrern, die zu den Sportanlagen im Damerower Weg fahren, steigen.</p> <p>Die Erschließung über ein Damerower Weg ist für eine demnige Befahrung nicht ausgelegt (Fahre der Fahrbahn, keine Ausweichmöglichkeiten durch Randzonen, die bebaut oder mit Hecken begrenzt sind). Diese Situation kann aufgrund der engen baulichen Verhältnisse auch nicht auszuweichen durch Aufspaltungen, Geschwindigkeitsbegrenzungen oder andere Arten der Fahrschleimung entschärft werden.</p> <p>Die Einsehbarkeit im Kurvenbereich des vorhandenen ehemaligen Seelighofes „Rittmeister“ führt bei Begegnungsverkehr zu Verkehrssituationen, die durch die Krafträder 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. Eine Einbuße von Bau und Betrieb ist nicht gegeben.</p> <p>Annahmen, dass für Reisebusse keine Parkmöglichkeiten erforderlich seien, ist schlicht falsch. Schon in der jetzigen Situation parken einzelne Reisebusse entweder direkt vor dem „Rittmeister“, vor dem „Rautenhaus“ bzw. am Fahrleitrand vor dem Fohlenhof gegenüber dem „Rittmeister“. Wenn dieser Reisebusverkehr jeweils zum Vorhaben ist, ist unethisch, fahrschwerend ist, dass an dieser Stelle die Gefahren für andere Verkehrsteilnehmer auch durch parkierte Reisebusse durch eine Erweiterung des Angebotes steigen.</p> <p><i>Emissionen</i></p> <p>Dieser Bereich beschreibt einen weiteren erheblichen Verlust an Lebens- und Wohnqualität, die mit der Erweiterung die mit Hotel und Gastronomie verbundenen Angebote insbesondere an Wochenenden, Feiertagen und in den Sommermonaten nicht nur im Inneren der Anlage, sondern auch außerhalb stattfinden. Mit der Erweiterung verbunden ist eine Verlagerung von Lärmschwerpunkten 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.</p>	<p><b>Behandlung</b></p> <p>Die Grundflächen der Haupt- und Nebengebäude einschließlich Carportanlage (Bestand und Planung) haben eine Größe von insgesamt 1.728 m<sup>2</sup>. Rechnet man die übrigen Flächenbefestigungen (Terrassen, Fußwege und Aufenthaltsbereiche, befahrbare Flächen einschließlich Stellplatzflächen) mit einer Gesamtfläche von 2.435 m<sup>2</sup> hinzu, beträgt die Gesamtversiegelung 4.163 m<sup>2</sup> oder 57 % der Gesamtfläche. Das entspricht etwa dem Überbauungsgrad von typisierten reinen und allgemeinen Wohngebieten.</p> <p><u>Verkehr</u></p> <p>Bezüglich der verkehrlichen Belange wird auf die Abschnitte 4.1 und 4.2 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen. Diese enthalten eine ausführliche Darlegung der bestehenden Situation und der vorgesehenen baulichen Veränderungsmaßnahmen. Die geplanten Maßnahmen zielen nicht auf einen städtisch geprägten, das Ortsbild verändernden Straßenausbau sondern auf Maßnahmen zur Verringerung der Geschwindigkeit und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit auf dem Damerower Weg und im Einmündungsbereich in den Bistower Damm.</p> <p>Eine vorhabenbezogene Bereitstellung von Stellflächen für Reisebusse ist nicht erforderlich. Zur Erläuterung wird auf Abschnitt 3.3 der Begründung verwiesen. Bei 2 bis 3 Busanfarten des Hotels pro Jahr, kann die geschilderte Situation im öffentlichen Bereich mit großer Wahrscheinlichkeit nicht dem hier in Rede stehenden Vorhaben zugeordnet werden und muss ordnungsrechtlich abgestellt werden. Die vorhabenindizierte Verkehrszunahme auf dem Bistower Damm durch Pkw-Verkehr ist marginal (ca. 3,3 % bezogen auf die Verkehrszählung 2014). Die Erweiterung des Landhotel Rittmeister mit den dargelegten betrieblichen Notwendigkeiten und den infrastrukturellen Verbesserungen im Tourismussektor kann nicht durch das eventuelle Fehlverhalten Einzelner infrage gestellt werden.</p> <p><u>Emissionen</u></p> <p>Bezüglich der durch das Vorhaben verursachten Immissionen (Geräusche, Abgase, Geruch) wird auf die Abschnitte 5.1 bis 5.3 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen. Das Laufenlassen der Motoren in den Wintermonaten ist nach § 30 StVO unzulässig und stellt nach § 49 Abs. 1 Nr. 25 StVO eine Ordnungswidrigkeit dar, die geahndet werden kann.</p>	

<b>Hansestadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1</b> <b>„Erweiterung Landhotel Rittmeister“</b>	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>			
lfd. Nr. (nach Register) B29-3	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom 25.05.2015	Posteingang 01.06.2015
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>Anreisende Besucher und Urlauber verursachen mit dem Be- und Entladen ihrer Fahrzeuge zusätzlichen Lärm, bei An- und Abfahrten werden weitere Emissionen erzeugt, die durch die Anwohner zu ertragen wären.</p> <p>Gerade die Frischluftschneise sorgt für ein besonderes Klima in Birstow, welches von wenig Abgasen und Fahrgeräuschen geprägt ist. Es findet durch die Erweiterung eine Versteigerung von insgesamt ca. 60 % statt, die der Frischluftproduktion entzogen werden. Die entstehenden Emissionen durch vermehrte Abgase von An- und Abreisenden beeinträchtigen die Anwohner zusätzlich.</p> <p>Mit diesem Entwurf zeigt die Hansestadt Rostock, dass sie eigene Prinzipien und Festlegungen außer Acht lässt bzw. nicht genügend würdigt. Die Naherholungsfunktion dieses Bereiches wird durch die Erweiterung nachhaltig beeinträchtigt. Insbesondere die bauliche geschlossene Gestaltung des Erweiterungsbau und die verkehrsbauliche Erschließung sind Ausdruck hierfür.</p>		<p>Bezüglich der klimatischen Bedingungen wird auf die Untersuchungen im Grünordnungsplan verwiesen. Danach ist das Plangebiet in wesentlichen Bereichen als Siedlungsflächenklimatop einzustufen. Charakteristisch ist eine lockere Bebauung mit hohem Grünflächenanteil, ein ausgeprägter Tagesgang der Temperatur mit nächtlicher Abkühlung. Regionale Winde werden beeinflusst. Ein für das Stadtgebiet relevante Frischluftbahn ist nicht vorhanden. Mit dem Vorhaben werden insgesamt 23% der Bodenfläche für die Hauptbaukörper und 57% für Hauptbaukörper und Nebenanlagen in Anspruch genommen. Das entspricht dem Nutzungsmaß in reinen und allgemeinen Wohngebieten und bedeutet gleichermaßen, dass 43% der Bodenfläche als unversiegelte, begrünte Freifläche verbleibt. Der Verlust von Grünflächen im Siedlungsklimatop ist unter Berücksichtigung der verbleibenden Garten- und Grünlandflächen in der Umgebung des Plangebietes gering. Die Funktion des Klimatops wird insgesamt nicht eingeschränkt. Darüber hinaus sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan neben den 12 zu erhaltenden Bäumen, 22 Neupflanzungen vorgesehen. Im Park „Rote Burg“ werden weitere 37 Bäume als Ausgleich neu gepflanzt.</p> <p>Bezüglich der Kfz-Emissionen wird auf Abschnitt 5.3 der Ausführungen „Schwerpunkte der Abwägung“ verwiesen.</p> <p>Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch das geplante Erweiterungsvorhaben wird nicht gesehen. Der geplante Wellness-Bereich bleibt hinter der durch die benachbarte Bebauung gebildeten Linie zurück und kann damit noch dem Siedlungsgebiet zugeordnet werden. In der Vergangenheit wurde die Fläche durch den ZOO/Fohlenhof für Nebenanlagen (Eingang, Behausung für Kleintiere) genutzt. Es war also auch in der Vergangenheit eine in bestimmtem Maße baulich genutzte Fläche und anthropogen geprägte Fläche. Die für die Stellplatzanlage vorgesehene Fläche (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) nimmt eine straßennahe Fläche in Anspruch und wird in zu bepflanzende Grünflächen eingebettet. Hierbei kann auch nicht außer Acht gelassen werden, dass gerade dieser Raum zwischen dem Birstower Damm und dem Garagenkomplex bis 1999 als Parkplatz genutzt wurde. Hier waren 41 Stellplätze untergebracht.</p>	

Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“

### **Übersicht der Änderungen und Ergänzungen in der Abwägung hinsichtlich der Nutzungszeiten des Frühstücks- und Seminarraums im Rahmen des ergänzenden Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“**

---

Änderungen und Ergänzungen in der Abwägung der im Rahmen des Ursprungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.04.2015 bis 29.05.2015 sowie der parallel durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die im Folgenden dargestellten Ergänzungen der Behandlung der Bedenken und Anregungen stellen das Abwägungsergebnis im Rahmen des ergänzenden Verfahrens dar.

#### Öffentlichkeitsbeteiligung:

Hinweis: Das Dokument „**Schwerpunkte der Abwägung**“, Kapitel 5.1, auf das in der Abwägung verschiedener Stellungnahmen (Bürger 1, 9, 11-21, 28, 29) verwiesen wird und in dem sich mit dem Thema Immissionsschutz differenziert auseinandergesetzt wird, wird **geändert und ergänzt**. Die Einschränkung der Nutzungszeiten des Frühstücks- und Seminarraumes wird auf 07:00 bis 20:00 Uhr geändert und um eine Begründung ergänzt (siehe Dokument).

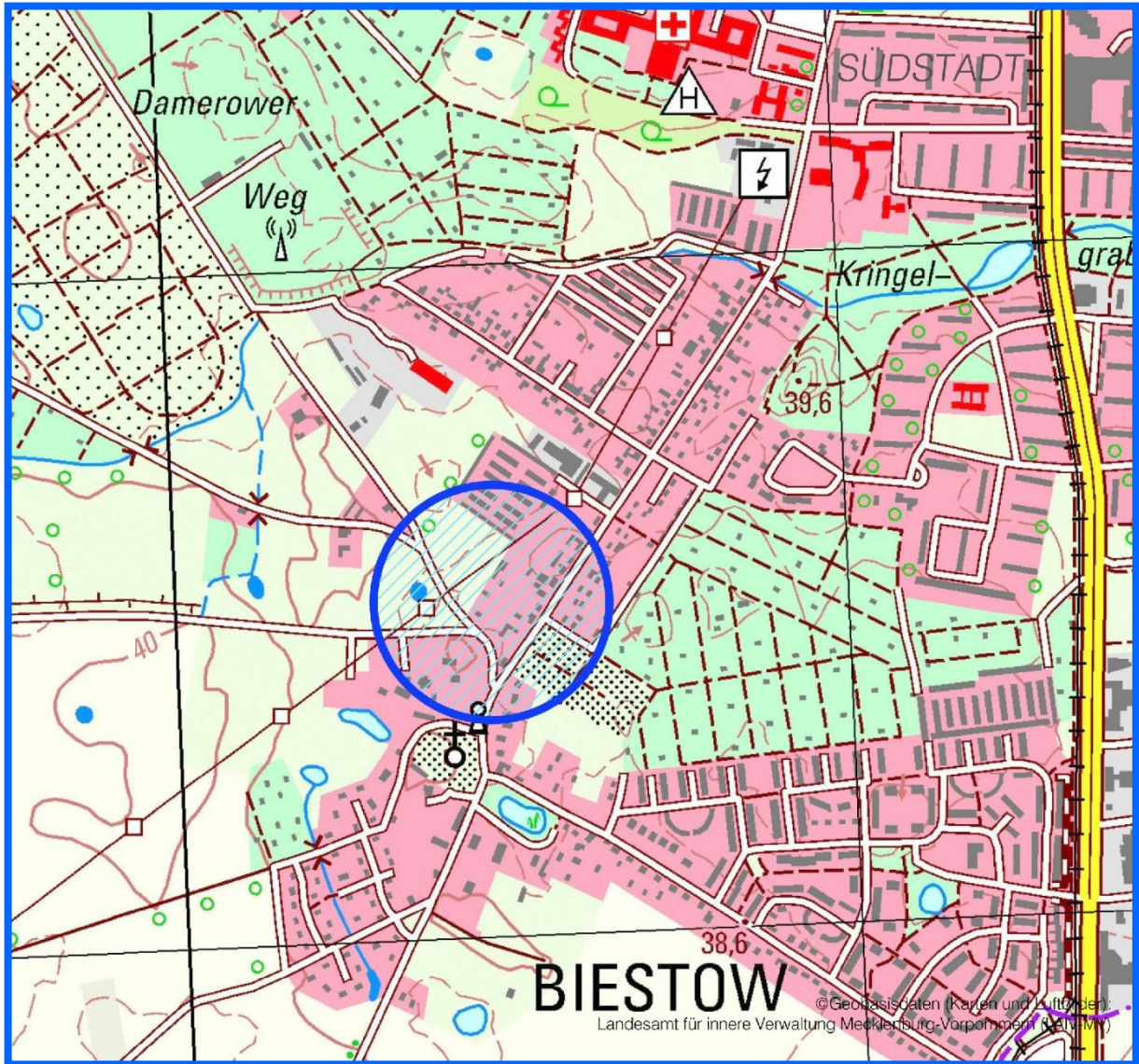
- Bürger 11  
Blatt Nr. B11-2, 1. Absatz wird ergänzt um:  
„Abweichend vom Schallgutachten wird die Nutzungszeit des Frühstücks- und Seminarraumes in den textlichen Festsetzungen derart eingeschränkt, dass Veranstaltungen unter Berücksichtigung der An- und Abreise der Teilnehmer künftig ausschließlich immissionsschutzrechtlich im Tagzeitraum zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr stattfinden. Dies unterbindet eine An- und Abreise der Teilnehmer im Nachtzeitraum mit entsprechenden Geräuschimmissionen von sich im Freien aufhaltenden Gästen, die mit einer hohen Wahrscheinlichkeit zu einer Überschreitung des zwingend einzuhaltenden Richtwerts von 40 dB(A) nachts, insbesondere am IO 2, führen würde.“
- Bürger 12  
Blatt Nr. B12-1, 1. Absatz wird ergänzt um:  
„Abweichend vom Schallgutachten wird die Nutzungszeit des Frühstücks- und Seminarraumes in den textlichen Festsetzungen derart eingeschränkt, dass Veranstaltungen unter Berücksichtigung der An- und Abreise der Teilnehmer künftig ausschließlich immissionsschutzrechtlich im Tagzeitraum zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr stattfinden. Dies unterbindet eine An- und Abreise der

Teilnehmer im Nachtzeitraum mit entsprechenden Geräuschemissionen von sich im Freien aufhaltenden Gästen, die mit einer hohen Wahrscheinlichkeit zu einer Überschreitung des zwingend einzuhaltenden Richtwerts von 40 dB(A) nachts führen würde.“

Beteiligung Behörden und TöB:

- keine Änderungen





Übersichtsplan

**Hansestadt Rostock**  
Land Mecklenburg - Vorpommern

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1**  
„Erweiterung Landhotel Rittmeister“

westlich des Biestower Damms und nördlich des Damerower Weges  
in der Ortslage Biestow

**Begründung**

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom .....

ausgefertigt am .....

(Siegel)

Oberbürgermeisterin

Planungsstand: 16.01.2024



## Inhalt

### **0 VORBEMERKUNG ZUM ERGÄNZENDEN VERFAHREN GEMÄß § 214 ABS. 4 BAUGB FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.**

<b>1 PLANUNGSANLASS</b>	<b>4</b>
1.1 Ziel und Zweck der Planung/Beschreibung des Vorhabens	4
1.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	6
1.3 Bisheriger Verfahrensablauf	7
<b>2 PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>8</b>
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	8
2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen sind:	8
2.3 Angaben zum Bestand	10
2.3.1 Nutzung und Bebauung	10
2.3.2 Städtebauliche Einordnung des Vorhabens in die Ortslage Biestow	10
2.3.3 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	17
2.3.4 Baugrund	17
2.3.5 Eigentumsverhältnisse	17
<b>3 PLANUNGSINHALTE DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS</b>	<b>19</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	19
3.1.1 Hauptnutzungen	19
3.1.2 Nebenanlagen, Wegeflächen, Stellplätze und Zuwegungen	19
3.2 Maß der baulichen Nutzung	20
3.3 Verkehrserschließung	21
3.4 Technische Infrastruktur	23
3.4.1 Wasserversorgung	23
3.4.2 Löschwasser/Brandschutz	23
3.4.3 Abwasserableitung	23
3.4.4 Elektroenergieversorgung	23
3.4.5 Erdgasversorgung	23
3.4.6 Anlagen der Telekommunikation	24
3.4.7 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft	24
3.5 Grünordnung	24
3.5.1 grünordnerische Inhalte des Bebauungsplans	24
3.5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft	25
3.5.3 Kurzbeschreibung der Eingriffe	26
3.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe	26
3.5.5 Eingriffsermittlung	26
3.5.6 Ausgleich der Eingriffe	26
3.5.7 Ergebnis der Bilanzierung	27
3.6 Wasserflächen	27
3.7 Aufschüttungen	27
3.8 nachrichtliche Übernahme Denkmalbereich Biestow	27
<b>4 PLANUNGSINHALTE AUßERHALB DES BEREICHS DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS</b>	<b>29</b>
<b>5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>30</b>
5.1 Umweltbericht	30
5.1.1 Einleitung	30
5.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans	30
5.1.3 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	32
5.1.4 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich	44
5.1.5 Monitoring	48
5.1.6 Variantenprüfung	48
5.1.7 Hinweise, Grundlagen, Methodik	48
5.1.8 Zusammenfassung	56
<b>6 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG)</b>	<b>59</b>
6.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	59
6.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung	69
<b>7 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>72</b>

<b>8</b>	<b>SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG</b>	<b>73</b>
8.1	Verträge	73
8.2	Kosten und Finanzierung	73
<b>9</b>	<b>DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE</b>	<b>74</b>
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>76</b>

## 1 PLANUNGSANLASS

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung/Beschreibung des Vorhabens

Das Landhotel Rittmeister ist seit seiner Errichtung im Jahre 2003 als beliebtes Urlaubsziel unter den Rostocker Hotels bekannt geworden.

Derzeit besteht das Landhotel aus nachfolgenden Bausteinen:

- Pension mit 30 Betten im 3 Sterne Segment mit Frühstücks-/Veranstaltungsraum
- Restaurant mit Veranstaltungsraum (Kaminzimmer) und eigener Destille
- Biergarten im Freien

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09.SO.156-1 Erweiterung „Landhotel Rittmeister“ wird einem seitens des Vorhabenträgers vorgebrachten Interesse an einer betrieblichen Erweiterung seines seit langem bestehenden Pensionsbetriebes Rechnung getragen.

Der Anlass dieser Bestrebungen sind neue Tendenzen auf dem Hotelmarkt, die in einer Polarisierung zwischen Low-Budget und Hochsegment-Hotellerie begründet sind. Diese Tendenzen führen dazu, dass kleinere Hotels im klassischen 3 Sterne Segment mit rückläufiger Auslastung zu kämpfen haben und Anstrengungen zur Verbesserung ihrer Attraktivität unternehmen müssen. Ein zentraler Punkt ist hierbei die Schaffung von Wellness-Einrichtungen, die nicht nur zeitweiliger Trend, sondern Teil eines neuen Gesundheitsbewusstseins und damit Teil des Bestrebens nach einem möglichst langen und vitalen Leben sind. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, die Gesamtanlage - die sich zum Teil im denkmalgeschützten Dorfkern Biestow befindet – umzustrukturieren und baulich zu erweitern.

Die planerische Rechtfertigung einer Erweiterung vor Ort ergibt sich aus Sicht der Hansestadt Rostock daraus, dass eine Verlagerung des Vorhabens an einen anderen Standort aus betriebswirtschaftlichen und auf den Standort bezogenen Gründen nicht sinnvoll erscheint. Der Vorhabenträger betreibt das Landhotel Rittmeister bereits seit nunmehr 12 Jahren, hat sich an diesem Standort etabliert und erhebliche Investitionen getätigt. So ist erst in jüngster Vergangenheit im Zusammenhang mit der Gesetzesänderung zum Nichtraucherschutz in Richtung des Biergartens am Nordostgiebel, der Anbau einer „Destille“ als Restaurant-Erweiterung mit Wellness-Küche als Schwerpunkt und mit einer über eine Schleuse erschlossenen „Raucher-Lounge“ realisiert worden. Im Zusammenhang mit der Modernisierung einschließlich Schaffung der Barrierefreiheit des WC-Gebäudes und der organisatorischen Entflechtung der Besucher- und Servicewege, ist der Verbinder Destille - Restaurantgebäude bis hin zum WC-Gebäude erweitert worden.

Neben der betrieblichen Notwendigkeit der Erweiterung vor Ort spricht für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in gewichtiger Weise auch die in den Leitlinien zur Stadtentwicklung der Hansestadt Rostock formulierte Zielstellung, dass insbesondere die Tourismuswirtschaft zu stärken ist und hier neue Angebote im Gesundheits- und Wellnessbereich von Bedeutung sind. Nach den Leitlinien wollen sich alle Akteure im Rahmen des Tourismuskonzeptes und eines gemeinsamen Tourismusmarketings für einen nachhaltigen und ganzjährigen Tourismus engagieren und die Stadt für den Städte-, Tagungs-, Gesundheits- und Eventtourismus noch attraktiver machen.

*„Rostock verfügt über sehr gute klimatische Voraussetzungen, ein umfangreiches medizinisches Angebot sowie eine gute Ausstattung mit Wellnessangeboten, die in hoher Qualität weiter zu stärken sind.“*

*Bei der Tourismusentwicklung werden Nachhaltigkeit, Qualität und ganzjährige Auslastung im Mittelpunkt stehen. Ressourcenschonender, nachhaltiger Tourismus heißt u.a. der Ausbau der Infrastruktur für den Rad- und Wandertourismus, attraktive Angebote für den Mobilitäts-Umweltverbund, hohe energetische und ökologische Standards bei Gebäuden und Einrichtungen, angemessene Preise in Hotels, Gaststätten und Freizeiteinrichtungen sowie die Berücksichtigung der Bedürfnisse von Familien, Senioren und Behinderten.*

*Der ganzjährige Tourismus wird durch ein offensives Marketing und gezielte Infrastrukturmaßnahmen ausgebaut. Außerhalb der Saison sind Touristen durch kulturelle Highlights, regional und national bedeutsame Märkte und Events in Kombination mit attraktiven Angeboten der Hotels und Gaststätten, der Wellness- und Gesundheitswirtschaft sowie geeignete In- und Outdooraktivitäten anzulocken.“<sup>1</sup>*

In diesem Rahmen stellt auch das Landhotel Rittmeister einen eigenen Baustein in der touristischen Landschaft der Hansestadt Rostock dar. So gibt es z.B. nur wenige Destillen in Mecklenburg-Vorpommern in denen, wie im Landhotel Rittmeister, regionale Erzeugnisse hergestellt und vermarktet werden. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann neben der Bestandssicherung des Hotelbetriebes auch das touristische Angebot im Sinne der Leitlinien der Hansestadt Rostock am Standort erweitert werden.

Die nachfolgend auf der Grundlage der Abstimmung mit dem Vorhabenträger beschriebenen Maßnahmen sollen auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht werden.

Beabsichtigt ist eine Erhöhung der Übernachtungskapazitäten um 40 Betten im 4 Sterne Segment sowie die Schaffung einer Rezeption mit einer Lounge als zentraler Punkt zwischen den drei Gebäuden des Betriebes. Gleichzeitig sollen die bestehenden Hotelzimmer gestalterisch aufgewertet werden und teilweise Balkone erhalten. Auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> (innen und außen) soll ein Wellness-Bereich mit verschiedenen Saunen, Innenpool, Anwendungsräumen mit Behandlungseinrichtungen sowie meditativem Wellness Garten mit Kräutern, Wasserwegen und intensiver Gartengestaltung entstehen.

Mit dem alten Schulhaus als Restaurant (mit Küche und Betreiberwohnung) soll ein ortsbildprägendes Gebäude bewahrt werden. Die Erweiterung der bestehenden Pension sowie der Neubau des Wellness-Bereichs sollen mit dem Restaurant zu einer gestalterischen Einheit verschmolzen werden, die bei aller Eigenständigkeit der baulichen Komponenten eine verbleibende Gesamtstruktur erkennbar macht.

Folgende städtebaulich relevanten Erweiterungen/Neubauten sind vorgesehen:

#### Bestand/Umbau Pension

Die bestehende Pension mit derzeit 17 Zimmern und 30 Betten und der Sauna im Kellergeschoss soll im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau des Wellness-Bereichs um 4 Zimmer = 8 Betten auf insgesamt 38 Betten erweitert werden.

Um die Abstellräume im KG und das Obergeschoss auch barrierefrei zu erschließen, ist in dem vorhandenen Foyer der Einbau eines Aufzuges geplant.

In die Verlängerung des Baukörpers soll neben den 4 zusätzlichen Zimmern eine zentrale Rezeption integriert werden.

---

<sup>1</sup> Auszug aus „Rostock 2025 Leitlinien zur Stadtentwicklung“, Leitlinie III - Stadt des Tourismus-

### Neubau Hotel/Wellness-Bereich

Der geplante Neubau des Hotel-/Wellness-Bereichs soll einen Medical-Wellness-Bereich, unterteilt in Sauna- und SPA-Bereich umfassen. Unmittelbar angrenzend ist der Pool-Bereich mit einem Becken in den Abmessungen 5 m x 10 m vorgesehen, der über eine Galerie mit der SPA-Lounge im Obergeschoss verbunden werden soll.

Um den Gartenbereich („Wellness-Garten“) sind im Neubau Ruheräume und der Pool-Bereich angeordnet. Im Obergeschoss werden 2 Hotelzimmer und ein Fitnessraum zum Garten hin ausgerichtet sein.

Im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss sind insgesamt 16 Zimmer mit 32 Betten vorgesehen.

### Strukturierung Biergarten/Wellness-Bereich

Durch die Verlängerung der Anlage zum Damerower Weg sollen die Nutzungs- und Erlebnisbereiche „Biergarten“ (zum Biestower Damm) und „Wellness-Garten“ räumlich und akustisch getrennt werden. Während der Wellness-Garten ausschließlich der Entspannung dienen soll, ist der Biergarten für Verzehr und einer entsprechenden Kommunikationskulisse vorbehalten. Dies macht die bauliche Trennung beider Freiflächen nutzungsspezifisch erforderlich.

Der bestehende Biergarten als äußere, sommerliche Konzessionsfläche für Ausflügler etc. soll in seiner Struktur nicht verändert werden. Allein die Wegeführung soll im Bereich zur Pension modifiziert werden.

Der Wellness-Garten soll als Meditations- und Erholungsgarten konzipiert werden. Zentrales Element soll eine Wasserfläche mit „Springsteinen“ sein, die zum Spa-Bereich hin von einem Holzdeck umschlossen werden soll. Die Wasserfläche soll integrativer Bestandteil des Wellness-Gartens sein und ausschließlich der Meditation und Entspannung dienen. Eine Nutzung als Schwimmteich ist nicht vorgesehen.

Mit den vorgenannten Maßnahmen soll die bedarfsorientierte Ausrichtung des Unternehmens mittel- und langfristig gesichert werden, indem ein attraktiver Ort für Gastronomie und Erholung geschaffen wird. Das „Landhotel Rittmeister - Vital Spa Oase“ soll nach der realisierten Erweiterung zukünftig als klassifiziertes 4-Sterne-Hotel am Hotelmarkt fungieren.

### Schaffung zusätzlicher Stellplätze

Es sollen zukünftig drei Stellplatzanlagen für die Gäste zur Verfügung stehen (P1, P2 und P3). Diese sollen den Nutzungsarten Restaurant (P1), Hotel/Wellness (P2) sowie Pension und Hotel/Wellness (P3) zugeordnet werden. Die Zuordnung soll mittels Schrankenanlage, die per Sprach- und Videoschaltung mit der Rezeption verbunden sind, gesichert werden.

## **1.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ befindet sich im südlichen Stadtgebiet der Hansestadt Rostock, in der Ortslage Biestow.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird örtlich begrenzt:

im Norden:	durch das Wohngrundstück Biestower Damm Nr. 2 sowie durch Freiflächen eines Reiterhofes
im Osten:	durch den Biestower Damm
im Süden und Westen:	durch den Damerower Weg

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 28/7, 28/9, 28/11, 28/12, 28/13, sowie teilweise die Flurstücke 28/14, 24, 93/1, 99/22 und 148/7 der Flur 1 der Gemarkung Biestow und hat eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers auch die angrenzenden Verkehrsflächen Biestower Damm und Damerower Weg. Der eigentliche Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Flurstücke 28/7, 28/9, 28/11 (teilweise), 28/12, 28/13 und 28/14 (teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Biestow und hat eine Fläche von ca. 0,73 ha.

### **1.3 Bisheriger Verfahrensablauf**

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock am 14.05.2014 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 04.06.2014 erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.07.2014 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.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 09.04.2014 von der Planungsabsicht unterrichtet und konnte sich zur Planung äußern.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet worden. Der Begründung ist ein Umweltbericht beigefügt worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Planbegründung und dem Umweltbericht dazu sowie mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 27.04. – 29.05.2015 öffentlich ausgelegt worden. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ist unter Punkt 6 der Planbegründung dargelegt.

Die Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung am 04.11.2015 den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

Im Zuge eines Verwaltungsstreitverfahrens beim OVG M-V wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Urteil vom 30.08.2022 für unwirksam erklärt. Zur Behebung der Verfahrensmängel wurde ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Um den punktuellen Fehler in der Abwägung zu heilen, wurden die Nutzungszeiten des Frühstücks- und Seminarraums in den textlichen Festsetzungen geändert und derart eingeschränkt, dass Veranstaltungen unter Berücksichtigung der An- und Abreise der Teilnehmer künftig ausschließlich immissionsschutzrechtlich im Tagzeitraum stattfinden.

Der im ergänzenden Verfahren geheilte vorhabenbezogene Bebauungsplan wird erneut von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.

---

## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

*Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind insbesondere:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet. Hiervon ist bei der geplanten Erweiterung des Landhotels Rittmeister Gebrauch gemacht worden. Dadurch können individuelle, auf das geplante Vorhaben abgestimmte Festsetzungen getroffen werden.

Nach § 12 Abs. 3 BauNVO ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Regelungen der Baunutzungsverordnung gebunden. Von dieser Ermächtigung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls Gebrauch gemacht worden. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die zulässigen baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen unmittelbar durch Bestimmung deren Grundfläche und bei Gebäuden zusätzlich durch die Bestimmung der zulässigen Nutzung und der First- und Traufhöhen bzw. der Oberkante festgesetzt worden. Gleichzeitig sind die Grün- und Freiflächen, die befahrbaren Flächen einschließlich Stellplatzflächen, eine Wasserfläche sowie vorhandene und neu vorgesehene Bäume durch Planzeichen festgesetzt worden. Außerdem wurden Anlagen für den Lärmschutz festgesetzt.

Die Festsetzung der angrenzenden Verkehrsflächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

### 2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

#### Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist

- das Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 30.05.2005 sowie
- das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 22.08.2011 und die erste Teilfortschreibung des RREP vom

08.03.1999.

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

Die Oberzentren sollen als überregional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Dazu sollen vorrangig für die Oberzentren günstige infrastrukturelle Voraussetzungen zur Sicherung vorhandener und zur Ansiedlung neuer Wirtschaftsbetriebe geschaffen werden. Die Oberzentren sollen besonders in ihren Bemühungen unterstützt werden, innovative Wirtschaftsbetriebe mit hoch qualifizierten Arbeitsplätzen anzusiedeln.

Zur weiteren Erhöhung ihrer Attraktivität als Wohnstandorte, zur Stärkung der regionalen Identität und als wichtige Imageträger des „Tourismusland Mecklenburg-Vorpommern“ sollen die Oberzentren bei der Sanierung und Vitalisierung ihrer Innenstädte und bei der Schaffung spezialisierter kultureller, sozialer und Sportangebote unterstützt werden.

Im *Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock* wird auf die Festlegung des Landesraumentwicklungsprogramms zur Bestimmung der Hansestadt Rostock als Oberzentrum und auf die zugehörigen Programmsätze verwiesen.

Ziele der Raumordnung stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht entgegen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

#### Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock werden für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (W.9.7) sowie eine Grünfläche „Sportplatz“ (SPA.9.2) dargestellt.

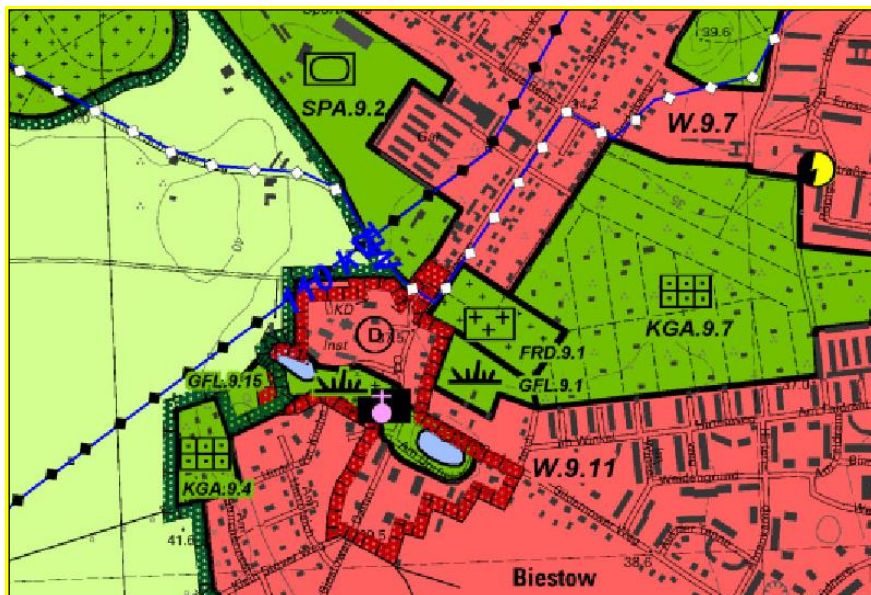


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock

Die im Vorhabenbereich dargestellte Wohnbaufläche umfasst lediglich die vordere, am Biestower Damm gelegene Bebauung und damit die Bestandsgebäude des Landhotels „Rittmeister“. Das geplante Hotel/Wellness Gebäude sowie die nordwestlich vorgesehene Stellplatzfläche sind Bestandteile der dargestellten Grünfläche „Sportplatz“. Die Darstellung der Grünfläche „Sportplatz“ berücksichtigt insbesondere die entlang des Damerower Weges, westlich des Plangebietes, vorhandenen zahlreichen Sportanlagen.



Um dem aus § 8 Abs. 2 BauGB resultierenden Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB). Für das Plangebiet soll ein sonstiges Sondergebiet „Hotel und Gastronomie“ dargestellt werden.

## **2.3 Angaben zum Bestand**

### **2.3.1 Nutzung und Bebauung**

Das Restaurantgebäude mit der Betreiberwohnung im Dachgeschoss bildet als ehemaliges Schulgebäude das ortsbildprägende Kerngebäude des Landhotels Rittmeister und ist am Rande des historischen Dorfkerns von Biestow gelegen.

Neben dem Restaurantgebäude befindet sich auf dem Grundstück die zweigeschossige Pension mit Übernachtungsräumen, einem Frühstücks- und Seminarraum sowie einer Sauna im Kellergeschoss.

Im nördlichen Grundstücksteil sind Stellplätze untergebracht, die zum angrenzenden Nachbargrundstück durch eine Carportanlage und eine Lärmschutzwand abgetrennt sind.

Im zentralen Bereich befindet sich der Biergarten, der zum Biestower Damm durch eine Sichtschutzwand abgetrennt ist.

Auf dem Flurstück 28/9, auf dem das Hotel mit dem Wellness-Bereich errichtet werden soll, befinden sich bereits Fundamente für den geplanten Neubau. In der Vergangenheit wurde die Fläche durch den ZOO/Fohlenhof für Nebenanlagen (Eingang, Behausung für Kleintiere) genutzt. Durch die Vornutzung und die bisherigen Bautätigkeiten ist der Boden teilweise verdichtet. Auch auf dem benachbarten Flurstück 28/7 sind ebenfalls Fundamente für die geplante Rezeption als Anbau an die Pension hergestellt worden.

Westlich wird das Gelände von einer 110 kV-Freileitung tangiert, welche auch in Zukunft oberirdisch geführt werden soll und kürzlich saniert worden ist.

### **2.3.2 Städtebauliche Einordnung des Vorhabens in die Ortslage Biestow**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Biestow. Biestow grenzt im Norden und im Osten an die Südstadt von Rostock. Biestow bildet im südlichen Bereich den Übergang zum Freiraum mit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen, die teilweise durch typische Strukturen, wie Kleingewässer, Hecken und Gehölzgruppen unterbrochen sind.

Das Gelände ist relativ eben. Für die neu zu bebauenden Flächen ist von einer landwirtschaftlich geprägten Vornutzung auszugehen.

Das eigentliche Plangebiet gehört mit dem ehemaligen Schulgebäude, dem jetzigen Restaurant, zum Dorfkern, der in Teilen denkmalgeschützt ist. Im Nordwesten grenzt es direkt an die Freiflächen eines Reiterhofes, der gemeinsam mit dem als Radwanderweg genutzten Damerower Weg zur Attraktivität dieses Bereiches als Naherholungsgebiet beiträgt.

Im Süden grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 09.W.57 „Dorflage Biestow“. Der Bebauungsplan ist am 28.12.2000 in Kraft getreten. Im Bebauungsplan „Dorflage Biestow“ ist unmittelbar angrenzend an den Damerower Weg eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Dahinter setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger, offener Bauweise fest. Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes sind die Gaststätte „Bauernhaus Biestow“ sowie in nördlicher Richtung gelegene, noch unbebaute Flächen. Die überbaubaren Grundstücksflächen dieses allgemeinen Wohngebietes reichen bis 15 m an den in Ost-West Richtung verlaufenden unbefestigten

---

Weg heran, der gleichzeitig die nördliche Grenze des Bebauungsplans bildet. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 09.W.57 rückt die zulässige Wohnnutzung gegenüber dem Bestand um ca. 70 m an das bestehende Landhotel Rittmeister heran.

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.

Der Biestower Damm verbindet den nördlich gelegenen Südring über Biestow in Richtung der Ortslage Groß Stove mit der L 132 im Süden. Der Damerower Weg verläuft vom Biestower Damm bis zur Satower Straße.

Das eigentliche Plangebiet mit dem ehemaligen Schulgebäude liegt räumlich am Ende dieser Reihe, unmittelbar am Biestower Damm, an der Gabelung zum Damerower Weg und bildet gleichzeitig den nördlichen Rand des historischen Dorfkerns, zu dessen Denkmalschutzbereich es z.T. gehört.

Vom Biestower Damm aus dient der Damerower Weg als Zufahrt zum Fohlenhof sowie als Erschließung für einzelne Gehöfte westlich von Biestow. Durch Einbauten an der Einmündung „Neue Reihe“, am westlichen Rand des Fohlenhofes, ist eine Durchfahrt bis zur Satower Straße für Kraftfahrzeuge ausgeschlossen. Der Damerower Weg ist ein wichtiger Fuß- und Radweg und Bestandteil eines Fernradweges.

Der vordere Teil des Plangebietes (Restaurant, bestehendes Pensionsgebäude), ist Bestandteil des Denkmalsbereiches „Biestow“. Der Denkmalsbereich umfasst den überlieferten historischen Dorfgrundriss um die Dorfkirche mit Kirchhof, das Pfarrgehöft und den Dorfteich sowie die historischen Bauerngehöfte (Hufen). Mit dem Denkmalsbereich 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 Denkmalsbereiches „Biestow“).

Planungsrechtlich kann von folgender Situation ausgegangen werden:

Das Plangebiet befindet sich nördlich eines durch Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (B-Plan Nr. 09.W.57 „Dorfplatz Biestow“). Dieser Bebauungsplan umfasst einen Großteil der Ortslage Biestow, südlich des Damerower Weges sowie der Straße „Am Dorfteich“. Das Grundstück des Landhotels „Rittmeister“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet südlich eines faktischen, nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden allgemeinen Wohngebietes. Das allgemeine Wohngebiet umfasst die beidseitige straßenbegleitende Bebauung des Biestower Damms. Es wird im Norden begrenzt durch das Grundstück der Entwicklungsgesellschaft mbH (EGS)/Landgesellschaft MV mbH (LGE) auf der Westseite des Biestower Damms und durch die Straße „Am Rodelberg“ auf der Ostseite des Biestower Damms.

Das Grundstück der EGS/LGE sprengt hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes deutlich und kann daher nicht mehr als zum Gebiet zugehörig angesehen werden. Das allgemeine Wohngebiet ist durch eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung auf langgestreckten, relativ großen Grundstücken geprägt. Die Gebäudelängen betragen bis zu 20 m. Die überbauten Grundstücksflächen sind, mit wenigen Ausnahmen, auf die straßennahen Bereiche beschränkt. Davon abweichend ist das Grundstück der EGS/LGE mit einem mehr als 50 m langen und 15 m breiten Gebäude sowie Nebenanlagen bebaut. Auch die Art der baulichen Nutzung hat keinen Bezug zum all-

---

gemeinen Wohngebiet. Sowohl die Landgesellschaft M-V als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen als auch die Entwicklungsgesellschaft mbH als treuhänderischer Sanierungsträger arbeiten im gemeinsamen Unternehmensverbund für Städte, Gemeinden und Landkreise. Eine, wie im allgemeinen Wohngebiet vorgesehene, das Wohnen ergänzende Funktion besteht hier nicht.

Im Süden wird das faktische allgemeine Wohngebiet durch das Grundstück des Landhotels „Rittmeister“, westlich des Biestower Damms und durch den Friedhof östlich des Biestower Damms begrenzt.

Das Landhotel „Rittmeister“ selbst befindet sich zwar innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, nimmt aber nicht an dem nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet teil. Ein funktionaler Bezug des Beherbergungsbetriebes zum benachbarten faktischen allgemeinen Wohngebiet ist nicht gegeben. In faktischen allgemeinen Wohngebieten können Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ausnahme zugelassen werden.

Zwar ist eine Beschränkung auf „kleine“ Betriebe nicht vorgesehen und somit können auch größere Hotels auch mit Restaurationsbetrieb zugelassen werden, der Nutzungsumfang muss sich jedoch nach der Eigenart des betreffenden Wohngebietes richten. Wie oben ausgeführt besteht die Eigenart des Wohngebietes in einer räumlich begrenzten aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung. Mit der bestehenden Kapazität von 17 Zimmern mit 30 Betten und einem Frühstücksraum, der für Veranstaltungen und Tagungen genutzt werden kann, geht der Nutzungsumfang über das angrenzende allgemeine Wohngebiet hinaus.

Damit befindet sich das Vorhaben zwischen einem faktischen allgemeinen Wohngebiet im Norden und einem durch Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet im Süden. Die für die Errichtung des Wellness-/Hotelgebäudes sowie für die nördlich gelegenen Stellplatzanlage vorgesehene Fläche liegt zudem im Außenbereich. Der Innenbereich erstreckt sich hier bis gerade hinter das bestehende Pensionsgebäude. Daran schließen sich eineunbebaute Flächen an, die im Norden durch ein in zweiter Reihe stehenden Wohngebäude und im Süden durch das „Bauernhaus Biestow“ begrenzt wird. Die Entfernung zwischen beiden Gebäuden beträgt ca. 130 m so dass der Bereich dazwischen nicht mehr als Baulücke angesehen werden kann.

Ein Gebietserhaltungsanspruch aus den benachbarten allgemeinen Wohngebieten besteht grenzüberschreitend nicht. Dennoch besteht ein sich aus § 34 Abs. 1 BauGB ergebendes Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Umgebung. Das Maß des Zumutbaren darf durch ein hinzutretendes Vorhaben nicht überschritten werden.

Die Hansestadt Rostock geht hier aber von einer grundsätzlichen Verträglichkeit des bestehenden Vorhabens im Hinblick auf den Standort zwischen zwei allgemeinen Wohngebieten aus und sieht gleichsam Möglichkeiten, auch das Erweiterungsvorhaben durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in verträglicher Weise zu gestalten.

Maßnahmen zur verträglichen Einordnung des Vorhabens:

#### 1. Herstellung ausreichender Stellflächen

Der Vorhabenträger verfolgt das Ziel eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für alle Bereiche des Vorhabens zu schaffen. Hierzu gehört in erster Linie die Schaffung ausreichender Stellflächen für Gäste der Pension einschließlich der Hotelerweiterung, des Restaurants, des Wellness-Bereichs sowie für Gäste von Veranstaltungen. Das ist besonders wichtig, da mit der Betriebserweiterung zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht und das bisherige Betriebsgrundstück die Schaffung zusätzlicher Stellplätze nur in sehr begrenztem Umfang zulässt. Zum anderen sollen der angrenzende Biestower Damm sowie der Damerower Weg nicht durch Parkverkehr, der sich aus der vorhandenen/geplanten Nutzung ergibt, beeinträchtigt werden. Hierbei spielt eine besondere Rolle, dass die regelmäßig stattfindenden Trauerzüge

zwischen der Biestower Kirche und dem Friedhof unmittelbar am Vorhabenstandort vorbeiführen. Hier soll eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch im öffentlichen Straßenraum widerrechtlich abgestellte Fahrzeuge vermieden werden. Entsprechende Beeinträchtigungen in der Vergangenheit konnten zwar bisher nicht dem Vorhaben eindeutig zugeordnet werden, sollen aber jedenfalls für die Zukunft ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grunde ist nordwestlich der für das Hotel/Wellness Gebäude vorgesehenen Grundstücksfläche, eine weitere Fläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen worden. Für das erforderliche Grundstück ist vom Vorhabenträger zwischenzeitlich ein Untererbbaurecht bis zum Jahre 2067 erworben worden.

Hier können zusätzlich 36 Stellplätze für Veranstaltungen und Hotelgäste untergebracht werden. Zusammen mit der ebenfalls am Damerower Weg gelegenen Stellplatzanlage mit 11 Stellplätzen für Hotel- und Wellness-Gäste und den 17 Stellplätzen für die Gaststätte, den Inhaber und einen Behindertenstellplatz für die Pension am Biestower Damm stehen insgesamt 64 Stellplätze für das Vorhaben im Planvollzug zur Verfügung.

Diese Größenordnung basiert auf der Ermittlung des Stellplatzbedarfs anhand der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock und beinhaltet noch zwei über den ermittelten Bedarf hinausgehende Stellplätze. Durch Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie durch Regelung im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass die Zuordnung der Stellplatzflächen zu den jeweiligen Nutzungen durch geeignete technische oder organisatorische Maßnahmen umgesetzt wird. Das Betriebskonzept des Vorhabenträgers sieht hierfür eine entsprechende Ausschilderung und Schrankenanlagen vor, die per Sprach- und Videoschaltung mit der Rezeption verbunden sind.

Dadurch können einerseits die notwendigen Stellplätze in der erforderlichen Anzahl hergestellt werden, andererseits wird durch die Zuordnung zu den unterschiedlichen Nutzungen eine Optimierung aus schallschutztechnischer Sicht erreicht.

## 2. Minderung der Lärmbeeinträchtigungen

### *Bauliche und sonstige Lärminderungsmaßnahmen*

Zur Minderung der Lärmbeeinträchtigungen auf die Umgebung des Plangebietes sind bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt worden. So ist für die 5 Stellflächen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze eine umhauste Carportanlage und entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt worden.

Die Zufahrt vom Biestower Damm auf das Betriebsgrundstück ist gegenüber der ursprünglichen Planung des Vorhabenträgers um ca. 12 m in südwestliche Richtung und damit vom Nachbargrundstück weg, verschoben worden um die Auswirkungen des Zufahrtsverkehrs zu mindern. Die neue Lage der Grundstückszufahrt ist durch Festsetzung von befahrbaren Flächen berücksichtigt worden.

Die Geräuschemission der raumlufttechnischen Anlagen des Hotel-/Wellness Gebäudes ist durch planerische Festsetzung auf einen Schalleistungspegel von höchstens 70 dB(A) begrenzt worden.

Weitere, detaillierte Lärminderungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt. Hierzu gehören die Begrenzung des Rauminnenpegels beim Veranstaltungsbetrieb im Frühstücks- und Seminarraum bzw. im Kaminzimmer des Restaurants, einzuhaltende Schalldämmwerte von Außenbauteilen sowie die Errichtung von schalldämmenden Abschirmungen auf den den Fassaden vorgelagerten Balkonen und Terrassen. Die Einhaltung der entsprechenden Anforderungen ist anlässlich des Planvollzugs nachzuweisen. Die Hansestadt Rostock hat sich davon überzeugt, dass die Einhaltung im Planvollzug möglich ist. Die Beschränkung der Rauminnenpegel lässt sich z.B. durch technische Maßnahmen bei Veranstal-

tungsbetrieb verwirklichen und stellt keine unverhältnismäßige Beschränkung des Vorhabenträgers dar. Zu diesem Zweck sind Pegelbegrenzungsanlagen (Limiter) verschiedener Hersteller am Markt verfügbar. Die im Durchführungsvertrag vereinbarten baulichen Anforderungen an Außenbauteile sind im Bestand bereits vorhanden.

### *Betriebsbeschränkungen*

Neben baulichen und sonstigen Maßnahmen zum Lärmschutz wurden bestimmte Betriebsbeschränkungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. So wird die Anzahl der Sitzplätze im Bereich des Biergartens auf 30 Plätze begrenzt.

Außerdem ist die Nutzung des Biergartens nur werktags in der Zeit zwischen 07.00 Uhr und 22.00 Uhr und sonn- und feiertags in der Zeit zwischen 09.00 Uhr und 22.00 Uhr für die Dauer von jeweils 12 Stunden zulässig. Der Betrieb einer Beschallungseinrichtung im Außenbereich wird ausgeschlossen. Weiterhin dürfen, abweichend von der Schalltechnischen Untersuchung zum ggst. B-Plan, Veranstaltungen im Frühstücks- und Seminarraum nur im Tagzeitraum von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr durchgeführt werden, um eine An- und Abreise der Teilnehmer im Nachtzeitraum auszuschließen, die mit einer hohen Wahrscheinlichkeit zu einer Überschreitung des zwingend einzuhaltenden Richtwerts von 40 dB (A) nachts führen würde. Die Nutzung der an den Zierteich angrenzenden Außenterrasse ist ebenfalls auf den Zeitraum von 09.00 Uhr bis 22.00 Uhr begrenzt.

Die Betriebsbeschränkungen tragen insbesondere dazu bei, die von dem Vorhaben im Nachtzeitraum ab 22.00 Uhr ausgehenden Immissionen zu minimieren. Anders als in einem Angebotsbebauungsplan ist die Festsetzung von Betriebszeiten zwar in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig, gleichwohl hat die Hansestadt Rostock eine entsprechende Absicherung vorsorglich und ergänzend auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Festsetzungen sowie die Regelungen im Durchführungsvertrag basieren auf einer schalltechnischen Untersuchung, in der die vom Vorhaben ausgehenden Emissionen untersucht und Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen vorgeschlagen wurden um zu gewährleisten, dass keine unzumutbaren Geräuschimmissionen auf die Nachbarschaft einwirken.

### 3. Weitere Abstriche am ursprünglichen Plankonzept des Vorhabenträgers

Im Planungsverlauf sind neben den vorgenannten Beschränkungen weitere Abstriche am ursprünglichen Plankonzept des Vorhabenträgers zugunsten der schutzbedürftigen Nachbarschaft und zur Minderung der Auswirkungen auf die Allgemeinheit gemacht worden.

So ist zur Verringerung der durch das Parken von Fahrzeugen verursachten Geräusche, die Anzahl der entlang der nordöstlichen Nachbargrenze vorgesehenen Stellplätze von ursprünglich 9 auf nunmehr 5 verringert worden. Zusätzlich wurden mit dem Bau von Schallschutzwänden aktive Maßnahmen ergriffen, um Auswirkungen zu reduzieren.

Auf die Nutzung der Wasserfläche als Außenbecken des Wellness-Bereichs zum Schwimmen wurde, mit Rücksicht auf die potenzielle Wohnnutzung des unmittelbar nördlich angrenzenden Nachbargrundstücks, verzichtet. Die Wasserfläche ist zwar noch integrativer Bestandteil des Wellness-Gartens, dient aber ausschließlich der Meditation und Entspannung. Eine Nutzung zum Schwimmen oder als Tauchbecken ist nicht zulässig. Die Wasserfläche ist als Zierteich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt worden.

Weiterhin ist der Abstand des Hotel-/Wellnessgebäudes von der Grundstücksgrenze von ursprünglich ca. 3,30 m auf nunmehr 6,50 m im EG und im OG im grenznahen Bereich von 3,30 m auf 12,57 m vergrößert worden. Darüber hinaus sind gemäß dem Vorhabenplan in der dortigen Giebelwand im Obergeschoss keine Fenster vorgesehen. Das Erdgeschoss soll ein nicht öffnungsfähiges, nicht durchsichtiges Fensterband erhalten. Damit ist eine Einsehbarkeit vom Hotel-/Wellnessgebäude auf das Nachbargrundstück nicht möglich.

Auf den zum Damerower Weg gelegenen Stellplatz im hinteren Wirtschaftsbereich des Restaurants ist verzichtet worden. Dadurch kann das Einfahrtstor zum Damerower Weg um ca. 1,00 m zurückgenommen werden. Gleichzeitig ist der Damerower Weg als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt worden. Mit der Rückverlagerung des Einfahrtstors können die für das Vorhaben beanspruchten Flächen in Abgrenzung zum öffentlichen Raum reduziert werden. Die Rücknahme des Tores ist durch die Verringerung von befahrbaren Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Mögliches Konfliktpotenzial für den Rad- und Fußgängerverkehr auf dem Damerower Weg durch den Zufahrtsverkehr zu den nordwestlich gelegenen Stellplatzanlagen wird durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung gemindert. Diese beinhalten an zwei Stellen Aufpflasterungen, um die Geschwindigkeit im Kurvenbereich zu verringern. Die Aufpflasterungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnet worden und werden als Folgekosten und Maßnahmen im Durchführungsvertrag geregelt.

Auf die ursprünglich vorgesehenen Laubengänge zwischen Restaurant-/Hotel- und Wellnessbereich ist verzichtet worden. Damit entstehen räumlich deutlich voneinander getrennte Baukörper, die in ihrer Maßigkeit der Bebauung im historischen Ortskern entsprechen.

Im Ergebnis der o.g. Gesamtmaßnahmen zu den verkehrlichen, städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Belangen wird eine verträgliche Einordnung des Vorhabens erreicht. Dabei hat die Hansestadt Rostock für die nördlich, südlich und östlich angrenzenden Grundstücke den Schutzanspruch von allgemeinen Wohngebieten im Blick.

#### zukünftige Belastungen der Planumgebung durch den Vollzug des Bebauungsplans

Im Ergebnis der o.a. erläuterten Gesamtmaßnahmen zur verträglichen Einordnung des Vorhabens werden gemäß den schallschutztechnischen Berechnungen beim Betrieb des Landhotels „Rittmeister“ in der näheren Umgebung des Plangebietes Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschritten. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei der schalltechnischen Berechnung eine gleichzeitige Maximalausnutzung für die verschiedenen Nutzungen (Pension, Gaststätte, Veranstaltungen) angenommen und damit der aus Immissionsschutzsicht insofern ungünstigste, kaum zu erwartende Fall abgedeckt wurde.

Das angesetzte Schalldämm-Maß für die Außenbauteile (Schallschutzverglasung) des Frühstücksraumes der Pension und die Begrenzung des Rauminnenpegels bei Veranstaltungen gewährleisten die Einhaltung des Orientierungswertes in der Nacht am benachbarten Wohnhaus Biestower Damm 2. Der dennoch vorgesehene Ausschluss von Veranstaltungen im Nachtzeitraum (Begrenzung der Nutzungszeit auf den Tagzeitraum von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr) dient der weitestgehenden Minimierung nächtlicher Geräuschemissionen und sicheren Unterschreitung des nächtlichen Orientierungswertes.

Zur Ermittlung der Geräuschemissionen der Stellplätze für das Hotel und die Pension wurde im Rahmen der Prognose die Parkplatzart „Hotelparkplatz für bis zu 100 Betten“ gewählt und eine Vollauslastung der Bettenkapazität von 70 Betten angesetzt. Damit und auch mit der Einbeziehung verhaltensbezogener Emissionen durch die Nutzung der Außenterrassen und Balkone wurden wiederum Ansätze in die Lärmberechnung einbezogen, die über das übliche und erforderliche Maß hinausgehen. Auf diese Weise wurden alle denkbaren nachbarschaftlichen Konfliktpunkte in die Untersuchung einbezogen, um einen möglichst abgesicherten Planfall abzubilden.

Bei den auf dem Betriebsgelände entstehenden Spitzenpegelereignissen, wie dem Schließen der Türen- und Kofferraumklappen auf den Gästeparkplätzen und dem lauten Rufen der Gäste im Freien, wirken in der Planumgebung Spitzenpegel von höchstens 60 dB(A).

Durch den anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Verkehrswegen entstehen nach Erweiterung des Landhotel Rittmeister Verkehrslärmimmissionen von bis zu 48 dB(A) am Tag und von bis zu 46 dB(A) in der Nacht. Die Verkehrslärmimmissionen liegen um mindestens 11 dB(A) tags und um mindestens 3 dB(A) nachts unterhalb der Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete gemäß Verkehrslärmschutzverordnung. Durch den allgemeinen öffentlichen Straßenverkehr auf dem Biestower Damm entstehen demgegenüber Verkehrslärmimmissionen von bis zu 58 dB(A) am Tag und von bis zu 49 dB(A) in der Nacht. Gegenüber den anlagenbezogenen Verkehrsgeräuschen ist der öffentliche Verkehrslärm pegelbestimmend.

Ab Ein-/Ausfahrt zum Betriebsgelände des Landhotel Rittmeister erfolgt eine Vermischung des Anlagenverkehrs mit dem übrigen öffentlichen Straßenverkehr. Die Gesamt-Verkehrslärmimmissionen überschreiten den Immissionsgrenzwert Nacht um 2 dB(A), wobei die pegelbestimmenden Immissionsanteile durch den allgemeinen Verkehrslärm auf dem Biestower Damm hervorgerufen werden. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche sind im Sinne der TA-Lärm nicht erforderlich.

#### Zumutbarkeit der verbleibenden Lärmbeeinträchtigungen

Im Hinblick auf die Lage des Vorhabenstandortes zwischen zwei allgemeinen Wohngebieten sind die bei Vollzug der Planung verbleibenden Beurteilungs- bzw. Spitzenpegel für die vorhandenen schützenswerten Nutzungen in der Planumgebung aus Sicht der Hansestadt Rostock vertretbar und zumutbar. Aufgrund der konkreten örtlichen Situation sowie der vorliegenden Planung ergibt sich ein gegenseitiges Rücksichtnahmegebot zwischen dem Hotelbetrieb einerseits und den umgebenden schützenswerten Nutzungen andererseits. Neben einer verminderten Einwirkungslast des Hotelbetriebes auf die Umgebung werden die angrenzenden Grundstücke mit einer erhöhten Duldungslast belegt. Dies umso mehr deshalb hier vertretbar, weil das Grundstück des Landhotels „Rittmeister“ schon seit Jahren als Gaststätte mit Pensionsbetrieb genutzt wird; ab 1996 von dem jetzigen Besitzer lediglich als Restaurant, seit 2003 als familiengeführter Hotelbetrieb. Historisch war das jetzige Restaurantgebäude die Schule des Ortes, so dass in der Vergangenheit zumindest keine störungsfreie Nutzung auf dem Grundstück stattgefunden hat.

Dennoch hat die Hansestadt Rostock bei Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch für die unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücke aus Vorsorgegründen den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes im Blick. Dies gilt auch für die im Südosten angrenzenden Grundstücke Biestower Damm 55 bzw. 55 a und 55 b und die folgenden Grundstücke, weil auch hier davon ausgegangen wird, dass sie Teil eines faktischen allgemeinen Wohngebietes sind, welches sich östlich des Biestower Damms und nördlich der Straße „Am Dorfteich“ fortsetzt. An seinem östlichen Ende grenzt es an den Bebauungsplan 09.W.28.2 „Wohnbaufläche Biestow“.

Die für den Betrieb des Landhotels „Rittmeister“ gutachterlich ermittelten Beurteilungspegel in der Nachbarschaft überschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nicht. Die mit Erteilung der Baugenehmigung im Jahre 2003 durch die Anwendung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gegebene Vorbelastung mit 40 dB(A) in der lautesten Stunde nachts für den Beurteilungspegel und mit maximal 60 dB(A) nachts für Geräuschspitzen wird gleichermaßen rechnerisch nicht überschritten.

Die Abwägungsentscheidung würde demzufolge gleichermaßen aussehen, wenn die Beurteilung der planungsrechtlichen Situation dahingehend ausfallen würde, dass das Vorhaben Bestandteil des faktischen allgemeinen Wohngebietes selbst ist. Den insofern bestehenden Beurteilungsschwierigkeiten soll nicht abschließend nachgegangen werden.

Vielmehr geht die Hansestadt Rostock vorsorglich im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit für die nördlich und südlich angrenzende Bebauung von einem faktischen allgemeinen Wohngebiet aus und legt dies daher auch, insbesondere im Hinblick auf die Zumutbarkeit von lärmbedingten Immissionsbelastungen, mit denen bei Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu rechnen ist, seiner planerischen Abwägungsentscheidung zugrunde.

Die Hansestadt Rostock hat dabei die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen im Blick. So ist die gutachterlich ermittelte Höhe der südwestlichen Abschirmkante der Carportanlage von 3,40 m im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt worden, um auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück auch die Wohnnutzung in Höhe des Dachgeschosses zu berücksichtigen.

In der Gesamtschau aller Umstände und vorgesehenen Maßnahmen kann mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan einerseits dem berechtigten Interesse des Vorhabenträgers nach Betriebserweiterung, andererseits aber auch einer verträglichen Einordnung des Vorhabens in der Nachbarschaft zu zwei allgemeinen Wohngebieten Rechnung getragen werden. Die Immissionsbelastungen, die mit dem Vollzug des Bebauungsplans zu erwarten sind, sind für die Planumgebung also zumutbar, unabhängig davon ob der Vorhabenstandort zwischen zwei allgemeinen Wohngebieten liegt oder als Bestandteil eines allgemeinen Wohngebietes selbst eingeordnet werden würde.

### **2.3.3 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur**

Der Vorhabensbereich ist derzeit über den Biestower Damm und den Damerower Weg ausreichend verkehrlich erschlossen.

Der Biestower Damm stellt eine Sammelstraße dar. Entsprechende Straßen sind im Grundsatz für die Aufnahme von Verkehrsmengen zwischen 4.000 bis 8.000 Fahrzeugen je Tag geeignet. Die derzeitige Verkehrsbelastung des Biestower Damms liegt im Bereich der Kirche bei durchschnittlich 2.680 DTV (tägliche Bewegungen) (Zählung aus 2009) und an der Einmündung „Neue Reihe“ bei 3.000 DTV (Zählung aus 2008).

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.

Über entsprechende Hausanschlussleitungen ist das Vorhabensgrundstück an das öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Über das Grundstück verläuft eine Haupttransportleitung DN 600 GG der Eurawasser Nord GmbH. Eine Schutzstreifenbreite von 4 m beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Die Leitung wurde in Vorbereitung der Planverwirklichung bereits umverlegt.

Weiterhin verläuft über das Grundstück ein Schmutzwasserkanal DN 150, der im Zuge der Baumaßnahmen ebenfalls umverlegt werden muss.

### **2.3.4 Baugrund**

Das Baugrundgutachten weist im Plangebiet tiefgründigen Geschiebemergel aus, der in den oberen Schichten zu Geschiebelehm verwittert und partiell von Becksanddeckschichten überlagert ist. Er gehört zu Grundmoränenablagerungen der Weichselvereisung.

### **2.3.5 Eigentumsverhältnisse**

Das bestehende Landhotel Rittmeister sowie die geplanten baulichen Erweiterungen einschließlich der nördlichen Stellplatzanlage liegen auf einer Fläche, die der Hansestadt Rostock gehört und für die ein Untererbaurecht an den Vorhabenträger bis zum Jahre 2067 vergeben wurde. Obererbauberechtigte ist der ZOO Rostock.



Gemäß Verträge ist der Erbbauberechtigte berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück eine Gaststätte, einen Beherbergungsbetrieb und einen Wellnessbereich nebst den dazu erforderlichen Nebenanlagen zu betreiben. Die Vergabe des Erbbaurechtes erfolgte für gewerbliche Zwecke mit begrenzter Wohnnutzung.

---

### **3 PLANUNGSINHALTE DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **3.1.1 Hauptnutzungen**

Die Art der baulichen Nutzung ist durch eine jeweilige Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt worden. Die Nutzungsbereiche umfassen dabei das Restaurant, Die Pension sowie den Hotel-/Wellnessbereich.

Die zulässigen Nutzungsarten innerhalb der jeweiligen Teilbereiche sind nachfolgend aufgelistet:

##### 1. Restaurant (Speisegaststätte)

- Gasträume
- Küche mit Lager- und Kühlräumen
- Sanitärräume, Abstellräume
- Destille
- Raucher-Lounge
- Funktions- und Nebenräume
- eine Betriebswohnung
- Hobbywerkstatt

##### 2. Pension

- Gästezimmer mit insgesamt 38 Betten
- Empfang
- Frühstücks- und Seminarräume
- Küche
- Sanitärräume
- Büro
- Funktions- und Nebenräume

##### 3. Hotel / Wellness

- Räume für gesundheitliche Anwendungen
- Sauna und Kneipp-Bereich
- Ruheräume
- Rezeption
- Poolbereich
- Gästezimmer mit insgesamt 32 Betten
- Sanitärräume
- Funktions- und Nebenräume

Damit ist der mögliche Nutzungsrahmen des Vorhabens relativ genau umrissen worden. Abweichungen davon sollen über die Planfestsetzungen hinaus im Wege der Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) nur dann zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und keine größeren Auswirkungen auf die Umgebung (z.B. Verkehr, Lärmimmissionen) hervorrufen.

##### **3.1.2 Nebenanlagen, Wegeflächen, Stellplätze und Zuwegungen**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind sonstige zu befestigende Flächen nach dem jeweiligen Nutzungszweck (Terrassen, befahrbare Flächen einschließlich Stellplatzflächen, Fußwege und Aufenthaltsbereiche, Sicht- und Lärmschutzwände) durch unterschiedliche Farbdarstellungen festgesetzt worden.

Die Flächenfestsetzungen sind zwar in gewissem Maße generalisiert, jedoch insgesamt aber für eine sehr enge planerische Steuerung sehr detailliert bestimmt worden. Um dem Vorhabenträger dennoch einen angemessenen Spielraum einzuräumen, ist eine Öffnungsklausel eingefügt worden, wonach untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen unter bestimmten Voraussetzungen, auch ohne Standortbestimmung im Vorhaben- und Erschließungsplan, zulässig sind:

*Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind, auch soweit hierfür keine besonderen Flächen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt sind, zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (Text 1.1 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan).*

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächen baulicher Anlagen

Die Grundflächen der geplanten baulichen Anlagen sind in der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans unmittelbar festgesetzt worden.

Hierbei ist zwischen Gebäudegrundflächen sowie den Grundflächen von Balkonen und Terrassen, Fußwegen und Aufenthaltsbereichen sowie befahrbaren Flächen einschließlich Stellplatzflächen differenziert worden. Die Flächenbilanz ist dem Abschnitt 7 der Begründung zu entnehmen.

#### Gebäudegrundflächen

Die Grundflächen der Haupt- und Nebengebäude einschließlich Carportanlage (Bestand und Planung) haben eine Größe von insgesamt 1.728 m<sup>2</sup>. Bezogen auf den Vorhabensbereich mit einer Gesamtfläche von 7.289 m<sup>2</sup> ergibt sich damit ein Überbauungsgrad von ca. 24 %. Die Hauptgebäude haben eine Grundfläche von 1.636 m<sup>2</sup> und damit einen Überbauungsgrad von ca. 23 %. Verglichen mit den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO, die hilfswise herangezogen werden können, liegt die zukünftige Überbauung noch deutlich unterhalb der typisierten reinen und allgemeinen Wohngebiete.

#### Nebenflächen

Rechnet man die übrigen Flächenbefestigungen (Terrassen, Fußwege und Aufenthaltsbereiche, befahrbare Flächen einschließlich Stellplatzflächen) mit einer Gesamtfläche von 2.435 m<sup>2</sup> hinzu, beträgt die Gesamtversiegelung 4.163 m<sup>2</sup> oder 57 % der Gesamtfläche. Das entspricht etwa dem Überbauungsgrad von typisierten reinen und allgemeinen Wohngebieten.

#### Zahl der Geschosse

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind ein bis zwei Geschosse festgesetzt worden. Die Definition der Geschosse ist in § 2 Abs. 6 der LBauO M-V enthalten. Danach sind Geschosse oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

#### Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene

Die Höhe baulicher Anlagen ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß bei geneigten Dächern und durch die Oberkante als Höchstmaß bei Flachdächern, der Carportanlage und der Lärmschutzwand festgesetzt worden. Damit soll erreicht werden, dass die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper die der Umgebungsbebauung nicht wesentlich überschreitet.

Bezugspunkt für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen für die Nutzungen Restaurant, Pension und Hotel/Wellness ist jeweils die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Untere Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen der Lärmschutzwand und der Carportanlage sind die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkte OKG (Oberkante Grün- und Freiflächen) in m über HN76. Jeweils maßgebender Höhenbezugspunkt für die Höhe der Carportanlage und der Lärmschutzwand bzw. Teile dieser Anlagen ist der auf dem gleichen Flurstück gelegene Höhenbezugspunkt.

Für die Carportanlage gilt an der südwestlichen Seite eine zwingend einzuhaltende Oberkante von 3,40 m über dem zugeordneten Höhenbezugspunkt. Die südliche Abschirmkante der Carportanlage darf aus Immissionsschutzgründen das festgesetzte Höchstmaß nicht unterschreiten. Der nordöstliche Abschluss der Carportanlage zum Nachbargrundstück wird durch die festgesetzte Lärmschutzwand mit einer zwingenden Höhe von 2,0 m über dem Höhenbezugspunkt gebildet.

### 3.3 Verkehrserschließung

#### Gäitezufahrten:

Die Zufahrt für die Besucher der Gaststätte erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt über den Biestower Damm. Für die Besucher der bestehenden Pension sowie des geplanten Hotels erfolgt die Zufahrt über den Damerower Weg auf die dort neu zu errichtenden Stellplatzanlagen. Die fußläufige Verbindung zwischen den Stellplatzanlagen und den Nutzungen im Plangebiet erfolgt über interne Wege innerhalb des Vorhabenbereichs.

#### Stellplatzbedarf:

Für das Vorhaben ist von folgendem Stellplatzbedarf auszugehen:

Nutzung	Ansatz gem. Stellplatzsatzung HRO	gewählt:	Anzahl Stellplätze	Zuordnung		
<b>Gaststätte</b> von örtlicher Bedeutung mit 118 Sitzplätzen	1 Stpl. je 8-12 Sitzplätze	1 Stpl. je 8 Sitzplätze	15	15		
eine Inhaberwohnung	1 - 1,5 Stpl. je WE	1 Stpl. je WE	1	1		
<b>Pension</b>						
38 Betten (30 Betten Bestand, 8 Betten Erweiterung)	1 Stpl. je 2-6 Betten	1 Stpl. je 2 Betten	19	1 (Behind.)		18
Frühstücks- und Seminarraum mit 50 Sitzplätzen	1 Stpl. je 5-10 Sitzplätze	1 Stpl. je 7,5 Sitzplätze	7			7
<b>Hotel-/Wellnessgebäude</b>						
32 Betten	1 Stpl. je 2-6 Betten	1 Stpl. je 2 Betten	16		6	10
20 Kleiderablagen für hotelfremde Gäste	1 Stpl. je 5-10 Kleiderablagen	1 Stpl. je 5 Kleiderablagen	4		4	

Nutzung	Ansatz gem. Stellplatzsatzung HRO	gewählt:	Anzahl Stellplätze	Zuordnung		
notwendige Stpl.			62	17	10	35
zusätzliche Stpl.			2		1	1
Stellplätze gesamt			64	17	11	36

Für die Bilanzierung des Stellplatzbedarfs wurde der obere Wert für Gaststätten mit örtlicher Bedeutung gewählt (1 Stpl je 8 Sitzplätze). Dieser Wert findet sich in der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock gleichermaßen als unterer Wert für Gaststätten mit überörtlicher Bedeutung (1 Stpl. je 4 - 8 Sitzplätze). Damit entspricht der gewählte Ansatz vom Grunde her einer Gaststätte zwischen örtlicher und überörtlicher Bedeutung, was der Realität auch am Nächsten kommt.

Würde man hier den oberen Wert für Gaststätten mit überörtlicher Bedeutung, im Sinne eines worst case Szenarios ansetzen, würde sich der Stellplatzbedarf um 1 Stpl. je 4 Sitzplätze = 15 Stpl. erhöhen. Da aber bei der Stellplatzermittlung bereits von einer Vollausslastung des Hotels (1 Stpl. je 2 Betten) bei gleichzeitiger Nutzung des Seminarraums ausgegangen wurde und auch für die Nutzung des Wellnessgebäudes von einer maximalen Ausnutzung (1 Stpl. je 5 Kleiderablagen) ausgegangen wurde, dürfte dieses Szenario nur im absoluten Ausnahmefall eintreten. Hinzu kommt, dass auf den Stellplatzflächen P2 und P3 noch zwei über den Bedarf hinausgehende Stellplätze zur Verfügung stehen.

#### Zuordnung der Stellplätze:

Der Bedarf aus den Bereichen Pension sowie Hotel/Wellness auf den neu zu errichtenden Stellplatzanlagen am Damerower Weg abgedeckt (P2 und P3). Die vorhandene Stellplatzanlage mit Zufahrt vom Biestower Damm dient der Unterbringung des Bedarfs aus dem Restaurant, des Inhabers sowie eines Behindertenstellplatzes aus dem Bedarf Hotel (P1).

Diese Zuordnung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt und zwingend einzuhalten. Das Betriebskonzept des Vorhabenträgers sieht hierfür eine entsprechende Ausschilderung und Schrankenanlagen vor, die per Sprach- und Videoschaltung mit der Rezeption verbunden sind. Dadurch wird gewährleistet, dass die schalltechnischen Orientierungswerte in der Nachbarschaft des Vorhabens nicht überschritten werden (siehe hierzu Punkt 5.1.3.6 des Umweltberichts).

#### Reisebusse:

Nach Darlegung des Vorhabenträgers ist das Gesamtvorhaben für Reisebusse nicht ausgelegt. Weder die Gastronomie noch die Beherbergung sind, was Kapazität und Preisgestaltung betrifft, für Busreiseunternehmen interessant. Auch die vorgesehenen Maßnahmen zur Hotelweiterung einschließlich der Schaffung eines Wellnessbereiches sind von den nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Kapazitäten in erster Linie auf Individualreisende ausgerichtet. Das Landhotel Rittmeister wurde daher bislang bei Busunternehmen nicht beworben. Dadurch haben seit Eröffnung des Hotels im Jahre 2003 im Höchsthalle 2 bis 3 Busse pro Jahr das Haus angesteuert. Der Plangeber geht aufgrund der Struktur des Vorhabens davon aus, dass dies so bleiben wird, so dass spezielle Busparkplätze nicht vorgesehen sind.

#### Anlieferung:

Gemäß der aus Sicht der Hansestadt Rostock plausiblen Betriebsbeschreibung des Vorhabenträgers ist für den Regelfall von folgenden Belieferungen auszugehen:

Getränkeanlieferung : 1 x pro Woche

Lebensmittellieferung : 1 x pro Woche

Wäschelieferung : 3 x pro Woche

Die Lkw für Getränke und Lebensmittel halten derzeit für ca. 15 Min. auf der Straßengabelung Biestower Damm/Damerower Weg. Der Wäsche-Lkw hält für ca. 30 Min. auf dem Biestower Damm - Westseite. Die restliche Warenanlieferung erfolgt regelmäßig mit kleineren Transportfahrzeugen.

Zukünftig wird im Eingangsbereich vor dem Landhotel „Rittmeister“ auf dem Biestower Damm eine Ladezone eingerichtet. Die Einmündung Damerower Weg/Biestower Damm wird umgestaltet und verkehrsgerecht ausgebaut. Diese Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag enthalten und werden auf Kosten des Vorhabenträgers durch diesen umgesetzt.

### **3.4 Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist ver- und entsorgungsseitig erschlossen. Für die bauliche Erweiterung sind neue Anschlussanträge an die Versorgungsunternehmen zu richten. Öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

#### **3.4.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz in der Ortslage Biestow. Die technische Lösung der Trinkwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Eurawasser Nord GmbH abzustimmen.

#### **3.4.2 Löschwasser/Brandschutz**

Die notwendigen Löschwassermengen können aus der das Gebiet querenden Haupttrinkwasserleitung entnommen werden. Dazu sind vorzugsweise Unterflurhydranten einzuordnen. Aus Sicht der notwendigen Löschwasserversorgung sollte in Höhe des Wellnessbereiches ein weiterer Hydrant gesetzt werden.

Im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt wird die Sicherung der Löschwasserversorgung vereinbart.

#### **3.4.3 Abwasserableitung**

Das Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation im Bereich des Biestower Damms zugeführt. Die konkrete technische Lösung der Schmutzwasserableitung ist mit der Eurawasser Nord GmbH im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Das anfallende Regenwasser kann in Zisternen aufgefangen und für die Bewässerung der Grünflächen verwendet werden.

#### **3.4.4 Elektroenergieversorgung**

Die Stromversorgung des Baugebietes ist aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG möglich. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist die Stromversorgung neu zu ordnen und zu ergänzen.

Im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind grundsätzlich sämtliche Maßnahmen mit eventuellen Auswirkungen auf die vorhandenen Anlagen der Elektroenergieversorgung durch die Stadtwerke Rostock AG zustimmungspflichtig.

#### **3.4.5 Erdgasversorgung**

Die Erdgasversorgung des Plangebietes ist grundsätzlich aus dem Netz der Stadtwerke Rostock AG möglich. Im Zuge der Umsetzung des B-Plans sind grundsätzlich sämtliche Maßnahmen mit eventuellen Auswirkungen auf die vorhandenen Anlagen der Erdgasversorgung durch die Stadtwerke Rostock AG zustimmungspflichtig.

### **3.4.6 Anlagen der Telekommunikation**

Das Plangebiet ist telekommunikationsseitig erschlossen. Im Zuge der Planverwirklichung ist das Telekommunikationsnetz im Bereich des Vorhabens zu ergänzen.

### **3.4.7 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) und der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hansestadt Rostock (Abfallsatzung - AbfS). Entsprechend § 5 Abs. 2 (KrW-/AbfG) sind die Erzeuger und Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese zu verwerten. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor der Beseitigung.

Bei der Erschließung und Objektplanung ist zu gewährleisten, dass für Vorhaben im Plangebiet sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige ordnungsgemäße Abfallentsorgung entsprechend der kommunalen Abfallsatzung erfolgt.

## **3.5 Grünordnung**

### **3.5.1 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplans**

#### *3.5.1.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

Die neu entstehenden PKW-Stellplätze müssen, mit Ausnahme der Zufahrten, in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden. Damit kann die Wasserzufuhr und der Luftaustausch des Bodens in gewissem Umfang erhalten werden. Eine spezielle Bauweise wird nicht vorgeschrieben. Möglich sind daher Sickerpflaster, Fugenpflaster, Rasengitter oder auch eine wassergebundene Bauweise.

#### *3.5.1.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

An den mit Pflanzgebot festgesetzten Standorten in der Planzeichnung sind Laubbäume oder Obstbäume historischer Sorten gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Damit wird eine landschaftsgerechte Begrünung des Baugebietes gesichert. Außerdem entstehen Lebensraumstrukturen insbesondere für Vögel und Insekten. Die Pflanzenliste enthält heimische, standortgerechte Laubbäume.

Die Zulässigkeit von Obstbäumen wird auf historische Sorten begrenzt, da dadurch die Vielfalt in der Landschaft erhöht wird. Gleichzeitig sind Obstbäume charakteristisch für die dörfliche Lage des Bebauungsplangebietes. Mit der Nutzung alter Sorten kann der Bestand dieser nur noch selten zu findenden Bäume gesichert und entwickelt werden. Gleichzeitig ist eine sinnvolle Nutzung in Verbindung mit dem Restaurant und der Brennerei möglich. Die Pflanzenliste enthält hier Empfehlungen, weitere historische Sorten dürfen eingesetzt werden.

Im Umfeld der PKW-Stellplätze am Damerower Weg werden 3 Flächen mit einem Pflanzgebot festgesetzt. Auf diesen ist die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Sträuchern festgesetzt. Auf den mit Ziffer 1 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen muss vollflächig ein Siedlungsgehölz angelegt werden. Die Pflanzung der Sträucher muss in Reihen erfolgen, wobei der Abstand zwischen den Reihen und innerhalb der Reihe 1,50 m beträgt. Zum Rand der Anpflanzungen ist ein Abstand von 2,50 m zulässig. Damit soll ein zu starkes hineinwachsen der Sträucher in die angrenzenden Flächen vermieden werden.

Der schmale Streifen zwischen den PKW-Stellplätzen und dem Damerower Weg ist mit Ziffer 2 (in einer Raute) gekennzeichnet. Hier ist eine Strauchhecke vorgesehen. Dazu ist im Planvollzug eine Reihe mit heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen.

Zur Entwicklung einer stabilen und pflegearmen Pflanzung können entlang der Ränder niedrigere, nichtheimische Sträucher angepflanzt werden.

Für die Anpflanzungen werden Mindestqualitäten festgesetzt. Damit soll eine stabile Entwicklung der Bäume und Sträucher gesichert werden. Für Bäume sind verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe gefordert. Für Obstbäume sind ebenfalls Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu verwenden. Für Sträucher sind verpflanzte Sträucher H 60-100 cm gefordert.

#### *3.5.1.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern*

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich eine Reihe älterer Bäume, vorrangig im Bereich des Restaurants und der vorhandenen Pension. Diese sollen erhalten bleiben. Da sie aber dem Schutz nach §18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock unterliegen, erhalten Sie kein gesondertes Erhaltungsgebot nach BauGB. Dennoch sind sie nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden.

#### *3.5.1.4 Entwicklungspflege*

Für die Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine Entwicklungspflege von 5 Jahren festgesetzt. Diese richtet sich nach den fachlich üblichen Grundsätzen.

#### *3.5.1.5 Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock*

Die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock fordert für Stellplatzanlagen die Anpflanzung von einem Baum je 4 Stellplätze. Im Umfeld des neuen Hotelgebäudes ist die Anlage von 11 PKW-Stellplätzen vorgesehen. Am Damerower Weg entsteht eine Stellplatzanlage mit 36 Stellplätzen. Insgesamt werden also 47 PKW-Stellplätze neu errichtet.

Eine Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Parkreihen oder auch entlang der Ränder der Stellplatzanlagen ist nicht möglich, da sich hier Freihaltebereiche für die Hochspannungsleitung sowie eine Trinkwasserleitung DN 600 befinden. Daher muss die entsprechende Anzahl Bäume auf den weiteren Grundstücksflächen erfolgen. Gemäß Satzung ist hier die Anpflanzung von 11 Bäumen erforderlich. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Anpflanzung von 22 Bäumen vorgesehen. Somit wird diese Anforderung in ausreichendem Umfang erfüllt.

### **3.5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß §1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet insbesondere, dass zunächst die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln sind. Nach Maßgabe des Abwägungsgebotes müssen Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minderung festgelegt und für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt werden.

Die Ermittlung der Eingriffe sowie der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Grünordnungsplan und sind detailliert im Umweltbericht dargestellt. Im Folgenden werden nur die Grundlagen und Ergebnisse dargestellt.

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch:

- Neuerrichtung von baulichen Anlagen,
- Umnutzung von Flächen mit unterschiedlicher Wertigkeit
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.



### **3.5.3 Kurzbeschreibung der Eingriffe**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Erweiterung des Landhotels Rittmeister in Biestow ermöglicht werden. Diese umfasst den Neubau eines neuen Hotelgebäudes mit Wellnessbereich, die Erweiterung der bestehenden Pension und die Anlage der erforderlichen Stellplätze.

### **3.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe**

Die neue Bebauung findet unmittelbar im Anschluss an vorhandene Bebauung auf ehemals gärtnerisch genutzten Flächen statt. Damit wird den grundlegenden Zielen des Baugesetzbuches und auch des Naturschutzes Rechnung getragen. Die Nutzung kleinerer landwirtschaftlich bewirtschafteter Flächen für PKW-Stellplätze ist nach Untersuchung verschiedener Varianten unter Beachtung der angrenzenden Wohnnutzung unvermeidbar.

Weiterführende Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung der trotzdem noch entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht sinnvoll möglich, ohne das Ziel der Planung in Frage zu stellen.

### **3.5.5 Eingriffsermittlung**

Für die Erweiterungen im Bereich der vorhandenen Pension und des Restaurants ist nach § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da diese Bebauung nach § 34 BauGB bereits zulässig wäre.

Für das Hotel/Wellness-Gebäude (Gebäudenummer 3) einschließlich der Terrassen ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 1.000 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent. Die Platzflächen / Stellplätze und Wege im Baugebiet ergeben einen zusätzlichen Bedarf in Höhe von 497 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent. Die neu entstehende Stellplatzanlage erzeugt einen Kompensationsflächenbedarf von 1.661 m<sup>2</sup> Äquivalent.

Insgesamt entsteht ein Kompensationserfordernis in Höhe von 3.158 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent, das die Hansestadt Rostock auch nach Maßgabe des planerischen Abwägungsgebotes für gerechtfertigt hält.

Bei der Freimachung des Geländes wurden bereits einige Laub- und Obstbäume gefällt. Für diese wurde ein Ersatz von 25 Bäumen mit einem Stammumfang von 12-14 cm ermittelt. Bei 6 weiteren Laubbäumen ist eine Fällung erforderlich, da diese in ihrer Vitalität sehr stark beschädigt bzw. bereits abgestorben sind. Für diese Bäume ist kein Ersatz erforderlich.

### **3.5.6 Ausgleich der Eingriffe**

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 22 Laub- bzw. Obstbäume gepflanzt. Außerdem erfolgen im Umfeld der neu entstehenden Stellplatzanlage Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Sträuchern. In größeren Bereichen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Anpflanzung von Bäumen nicht möglich, da hier Freihaltetrassen der Hochspannungsleitung und einer Trinkwasserleitung DN 600 zu beachten sind.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird ein Flächenäquivalent von 1.292 m<sup>2</sup> erreicht. Weitere Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nicht sinnvoll umsetzbar. Als Ersatz für den verbleibenden Kompensationsbedarf sollen in der Parkanlage "Rote Burg" am Südrand der Südstadt östlich der Nobelstraße Bäume gepflanzt werden. Insgesamt ist die Pflanzung von 45 Bäumen der Qualität 18-20 cm vorgesehen. Davon sind 8 Bäume Ersatz für die gefällten Bäume. Die weiteren 37 Bäume ergeben ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.850 m<sup>2</sup>. Die Artenauswahl muss sich an der Pflanzenliste des Bebauungsplanes orientieren. Die Pflanzungen erfolgen auf den Flurstücken 319/6, 320/21 und 461/933 der Flur 001 Flurbezirk III.

Für die externen Anpflanzungen ist eine Entwicklungspflege für die Dauer von 10 Jahren erforderlich. Diese richtet sich nach der Kostenerstattungssatzung der Hansestadt Rostock und wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

### 3.5.7 Ergebnis der Bilanzierung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes entsteht ein Kompensationsflächenbedarf von 3.158 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent. Mit Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine Kompensation von 3.142 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent erreicht. Damit werden die Eingriffe in Natur und Landschaft hinreichend kompensiert.

### 3.6 Wasserflächen

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein Zierteich in einer Größe von ca. 180 m<sup>2</sup> festgesetzt worden. Der Zierteich ist integrativer Bestandteil des Wellness-Gartens und dient der Meditation und Entspannung.

Gleichzeitig ist er ein gestalterisches Element des Wellness-Gartens. Eine Nutzung als sportliche Einrichtung oder als Schwimmbekken für Kinder oder Erwachsene ist nicht zulässig.

### 3.7 Aufschüttungen

Im Plangebiet sind lediglich Geländemodellierungen am vorhandenen Erdwall zwischen dem Restaurant und der Pensionserweiterung zur Einpassung der Fußwegführung vorgesehen.

### 3.8 nachrichtliche Übernahme Denkmalbereich Biestow

Der vordere Teil des Plangebietes (Restaurant, bestehende Pension), 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“).

Maßnahmen, die in den Schutzgegenstand (Grundriss und Erscheinungsbild) eingreifen, bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 DSchG M-V).

Mit der Nutzung des ehemaligen Schulgebäudes als Restaurant (mit Küche und Betreiberwohnung) wird ein ortsbildprägendes Gebäude bewahrt.

Die Erweiterung der bestehenden Pension wird mit dem Restaurant zu einer gestalterischen Einheit verschmolzen, die bei aller Eigenständigkeit der baulichen Komponenten eine verblei-

bende Gesamtstruktur erkennbar macht. So wird in die Verlängerung des Baukörpers der jetzigen Pension neben 4 zusätzlichen Zimmern eine zentrale Rezeption integriert. Im Zusammenhang mit diesen baulichen Maßnahmen ist die gestalterische Integration des Baukörpers in das Gesamtkonzept vorgesehen.

Die Erweiterung des Baukörpers hält sich mit zwei Geschossen an das örtlich bestehende Maß von ein bis zwei Geschossen. Insofern werden auch die Blickbeziehungen zur Biestower Kirche nicht beeinträchtigt. Die Erweiterung der Pension im hinteren Grundstücksbereich des Landhotels, giebelständig zum Damerower Weg und ca. 60 m vom Biestower Damm entfernt, beeinträchtigt nicht den historischen Dorfgrundriss um die Dorfkirche und den Dorfteich. Im Übrigen bedürfen nach § 4 der „Verordnung der Hansestadt Rostock über die Ausweisung des Denkmalbereiches Biestow“ vom 27. April 2011 Maßnahmen, die in den Schutzgegenstand nach § 3 (Grundriss und Erscheinungsbild) eingreifen, der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 DSchG M-V.

Das geplante Hotel/Wellness-Gebäude liegt bereits außerhalb des Denkmalbereichs Biestow.

#### **4 PLANUNGSINHALTE AUßERHALB DES BEREICHS DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS**

Nach § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Von dieser Möglichkeit ist hier Gebrauch gemacht worden.

Insbesondere zur Neuregelung der Grundstücksabgrenzung zwischen Vorhabenbereich und öffentlichen Verkehrsflächen und zur Umgestaltung der Einmündung des Damerower Weges in den Biestower Damm sind die angrenzenden Straßenflächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen worden. Durch den Vorhabenträger wird eine vertraglich geregelte Umgestaltung der Einmündung des Damerower Weges erfolgen. Der bisher spitzwinklig auf den Biestower Damm führende Damerower Weg wird zukünftig weitestgehend rechtwinklig anbinden. Damit entsteht eine für alle Verkehrsteilnehmer klar erkennbare und somit sicherere Situation. Hierbei werden zwei vorhandene Parkplätze unter Berücksichtigung der Zufahrt zur Gaststätte „Bauernhaus Biestow“ verschoben. Im Verlauf des Damerower Weges werden an zwei Stellen Aufpflasterungen zur Geschwindigkeitsdämpfung im Kurvenbereich vorgesehen.

Außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und an die Bestimmungen der BauNVO gebunden. Aus diesem Grunde wurden Straßenverkehrsflächen sowie Straßenbegrenzungslinien nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

---

## 5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 5.1 Umweltbericht

#### 5.1.1 Einleitung

Das „Landhotel Rittmeister“ in der Dorflage Biestow plant umfangreiche Neubaumaßnahmen im Anschluss zur bestehenden Bebauung am Biestower Damm, einschließlich erforderlicher Stellplätze für Hotel- und Wellness-Gäste.

Zur Berücksichtigung umweltrelevanter Belange des Vorhabens wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 09.SO.159.1 Landhotel Rittmeister eine Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB durchgeführt.

Ziel ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dokumentiert und in der Abwägung berücksichtigt.

Für die Umweltprüfung sind die vorliegenden Erkenntnisse über den Umweltzustand des Plangebietes auszuwerten und neue Ergebnisse, z.B. aus dem Schallgutachten und dem Grünordnungsplan in die Darstellungen zu den Schutzgütern einzubeziehen.

#### 5.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

##### Beschreibung der Festsetzungen des Vorhabens

Das bestehende Landhotel Rittmeister am Südenende des Biestower Damms soll umgebaut und um einen ca. 1.000 m<sup>2</sup> umfassenden Wellness-Bereich sowie die bestehende Übernachtungskapazität mit 30 Betten der Pension um weitere 40 Betten erweitert werden. In diesem Zusammenhang ist es vorgesehen, die Gesamtanlage - die sich im Übergangsbereich zum denkmalgeschützten Dorfkern Biestow befindet – umzustrukturieren und baulich zu erweitern.

Wesentliche Inhalte der Festsetzungen zum B-Plan sind:

- Bestand/Umbau Pension,
- Neubau Wellnessbereich
- Schaffung von drei Stellplatzanlagen, die den Nutzungen zugeordnet sind (insgesamt 64 Stellplätze),
- Strukturierung Biergarten und Wellnessbereich, Grün- und Freiflächen,
- Wasserfläche.

Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,02 ha: Die Grundfläche der Haupt- und Nebengebäude, einschließlich der Carportanlage umfasst 1.728 m<sup>2</sup>. Die übrigen Flächenbefestigungen für Wege, Terrassen und Aufenthaltsbereiche nehmen 2.435 m<sup>2</sup> in Anspruch.

Die genaue Flächenbilanz ist dem Abschnitt 7 zu entnehmen.

##### Ziele des Umwelt- und Naturschutzes

Aussagen mit Bezug auf das Bebauungsplangebiet sind Regionalen Raumentwicklungsprogramm MM-R sowie im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock enthalten. Luftreinhalteplanung, Lärmaktionsplanung sowie Planungen nach FFH- und Wasserrahmenrichtlinie sind im Bebauungsplangebiet nicht berührt.

Das Plangebiet befindet sich gemäß des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg Rostock (22.08.2011)* im Übergangsbereich zwischen Vorbehaltsgebiet Tourismus und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

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.

Als Bewertungsgrundlage für die Schutzgüter wird das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der HRO aus dem Jahr 2005 herangezogen.

Die Festlegungen des B-Plans sind mit den Planungsabsichten der übergeordneten und anderen Fachplanungen grundsätzlich vereinbar.

### **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 Festsetzungen zum B-Plan 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

### **Klima / Lokalklima**

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; Gestaltung des Dorfrandes

### **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
- Gebäudeausrichtung

## **Vermeidung von Emissionen / Umgang mit Abfällen und Abwasser**

Einhaltung geltender Vorschriften

### **5.1.3 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen**

#### *5.1.3.1 Mensch / menschliche Gesundheit*

(Übernahme aus der schalltechnischen Untersuchung, Kohlen & Wendlandt, 2015, die von der Hansestadt Rostock inhaltlich nachvollzogen wurde)

#### Beschreibung

##### *Lärm*

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Randlage zu einem festgesetzten und einem faktischen allgemeinen Wohngebiet. Prägender Bebauungstyp sind hier zumeist eingeschossige bzw. teilweise aufgestockte Einzel- und Doppelhäuser. Im Umfeld des Dorfkerns sind die historischen Bauerngehöfte prägend.

Das Landhotel „Rittmeister“ befindet außerhalb der allgemeinen Wohngebiete.

Gegenwärtig besteht das als gewerbliche Anlage einzuordnende Landhotel aus folgenden Bausteinen:

- Pension mit 30 Betten im 3 Sterne Segment mit Frühstücks-/Veranstaltungsraum im Erdgeschoss, der gelegentlich für Tagungen genutzt wird. Die schalltechnische Untersuchung legt zugrunde, dass bei Veranstaltungen der zulässige Rauminnenpegel auf einen mittleren Maximalpegel bis  $L_{AF,max} \leq 95$  dB(A) bzw. auf einen Mittelungspegel von  $L_{AF,m} \leq 90$  dB(A) beschränkt ist. Die Nutzungszeit bei Veranstaltungen ist auf die Zeit von **07.00 Uhr bis 20.00 Uhr** begrenzt. Die Fenster des Frühstücksraumes sind mit einer Schallschutzverglasung versehen. An der Nordost-Fassade sind die Fenster feststehend ausgeführt und nicht zu öffnen.
- Restaurant mit Veranstaltungsraum (Kaminzimmer) und eigener Destille; das Kaminzimmer des Restaurants wird für Veranstaltungen in geschlossener Gesellschaft genutzt.
- Biergarten im Freien mit 30 Sitzplätzen, der zum Biestower Damm durch eine Sichtschutzwand abgetrennt ist; dieser Bereich wird in den Sommermonaten werktags von 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr und sonn- und feiertags von 09.00 Uhr bis 22.00 Uhr für jeweils 12 Stunden genutzt. Eine Beschallung des Bereiches ist ausgeschlossen.

Für Gäste des Restaurants und der Pension befinden auf dem Betriebsgelände gegenwärtig insgesamt 17 Stellplätze (Parkplatz P1). An der nordöstlichen Grundstücksgrenze befinden sich 5 Stellplätze. Sie sind in einer überdachten Carportanlage angeordnet, die zum Nachbargrundstück hin schalldicht geschlossen ist. Die Carportanlage ist so ausgeführt, dass die Konstruktion ein Schalldämm-Maß von  $R_w \geq 25$  dB gewährleistet. An der südöstlichen Seite der Carportanlage schließt eine Lärmschutzwand an, die die Schallausbreitung in östliche Richtung vermindert. Die Lärmschutzwand hat eine Länge von 3,5 m und eine Höhe von  $\geq 2,5$  m am östlichen Ende. An die Carportanlage schließt sie mit einer Höhe von  $\geq 3$  m an. Die übrigen 12 Stellplätze auf dem Betriebsgrundstück wurden so angeordnet, dass die auf das benachbarte Wohngrundstück einwirkenden Geräusche möglichst gering sind. Die Zufahrt zum Betriebsgrundstück wurde in südliche Richtung verlegt, um den Abstand zum benachbarten Wohngrundstück zu erhöhen.

Das Bebauungsplangebiet wird gegenwärtig über den Biestower Damm und den Damerower Weg verkehrlich erschlossen. Die Verkehrsbelastung des Biestower Damms 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 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, an den Biestower Damm anschließenden Abschnitt asphaltiert. Aufgrund des Charakters einer Anliegerstraße mit geringer Verkehrsbelastung ist der Damerower Weg nicht immissionsrelevant.

Der für die Umgebung des Bebauungsplangebietes 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 nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung im Umfeld zum Betriebsgelände ist das an der nordöstlichen Grenze gelegene Wohngrundstück Biestower Damm 2, auf dem sich ein eingeschossiges Wohngebäude befindet (Immissionsorte IO1, IO2, IO3 und IO5). In südwestlicher Richtung liegt das B-Plangebiet 09.W.57 „Dorflage Biestow“, an dessen Grenze der Immissionsort IO6 angeordnet wurde. Der Immissionsort IO7 kennzeichnet das zum Restaurantgebäude in südöstlicher Richtung nächstgelegene Wohngrundstück Biestower Damm 55a.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde ein Immissionsort an der Pension (IO4) eingeordnet.

Durch die bestehende Nutzung des Landhotels Rittmeister werden die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten.

Im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite wurde in der schalltechnischen Untersuchung eine gleichzeitige Maximalauslastung für die verschiedenen Nutzungen (Pension, Gaststätte, Veranstaltungen) angenommen und damit der aus Immissionsschutzsicht ungünstigste, kaum zu erwartende Fall abgedeckt.

Das angesetzte Schalldämm-Maß für die Außenbauteile (Schallschutzverglasung) des Frühstücksraumes der Pension und die Begrenzung des Rauminnenpegels bei Veranstaltungen gewährleisten die Einhaltung des Orientierungswertes in der Nacht am benachbarten Wohnhaus Biestower Damm 2 (IO1, IO2 und IO3). Der dennoch vorgesehene Ausschluss von Veranstaltungen im Nachtzeitraum (Begrenzung der Nutzungszeit auf den Tagzeitraum von **07.00 Uhr bis 20.00 Uhr**) dient der weitestgehenden Minimierung nächtlicher Geräuschimmissionen und sicheren Unterschreitung des nächtlichen Orientierungswertes.

Durch den allgemeinen öffentlichen Straßenverkehr auf dem Biestower Damm sind am IO3/EG Überschreitungen des Orientierungswertes berechnet worden. Hier wirken Verkehrsgeräuschimmissionen ein, für die Beurteilungspegel von  $L_{r,Tag} \approx 58$  dB(A) und von  $L_{r,Nacht} \approx 49$  dB(A) berechnet wurden. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht sind eingehalten.

Die Verkehrsgeräusche sind innerhalb des Bebauungsplangebietes auch für die Pension und die Wohnung im Obergeschoss des Restaurants relevant.

Für das Schutzgut Mensch liegt am IO3/EG eine erhöhte Lärmvorbelastung gegenüber Verkehrslärm vom Biestower Damm vor, Stufe 2. An allen anderen Immissionsorten besteht eine geringe Lärmvorbelastung, Stufe 1.

#### *Elektromagnetische Felder*

Im westlichen Bereich wird das Bebauungsplangebiet im Bereich der Parkplatzanlage P3 von einer 110 kV-Freileitung (Südstadt-Schutow-Papendorf) gequert. Gemäß Umweltqualitätszielkonzept ist ein Abstand von Wohnnutzung und nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienende Nutzungen von 25 Metern Schrägabstand zum Freileiter einzuhalten.

#### *Erholungsnutzung*



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.

Der Damerower Weg hat eine Funktion für die Naherholung und ist entsprechend als eine der Erholung dienenden Wegeverbindung im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock dargestellt.

### Auswirkungen

#### Lärm

Das Planvorhaben beinhaltet eine Erweiterung der Pension und den Neubau eines Hotelgebäudes mit Wellnessbereich. Die Bettenkapazität wird sich auf insgesamt 70 Betten erhöhen. Mit dem Vorhaben entsteht an der westlichen Seite des Betriebsgrundstückes der Parkplatz P2 mit 11 Stellplätzen. Auf dem in nordwestlicher Richtung liegenden Nachbargrundstück wird der Parkplatz P3 eingerichtet, der 36 Stellplätze umfassen wird. Nach Realisierung des Planvorhabens stehen auf den Parkflächen P1 (Bestandsparkplatz) bis P3 insgesamt 64 Stellplätze zur Verfügung, die den jeweiligen Nutzungen genau zugeordnet sind. Durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen, wie Beschilderung, Schrankenanlage und Einfluss des Personals wird sichergestellt, dass die Stellplätze ausschließlich zweckentsprechend genutzt werden.

Das Planvorhaben beinhaltet auch eine Erweiterung der Restaurantküche. Diese Erweiterung ist aus schalltechnischer Sicht nicht relevant.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung und das Plangebiet selbst zu ermitteln, wurde unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung durch Restaurant und Pension im Bestand eine Schallimmissionsprognose erstellt, die folgende Punkte betrachtet:

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

Zur Ermittlung der Geräuschemissionen der Stellplätze für das Hotel und die Pension wurde die Parkplatzart „Hotelparkplatz für bis zu 100 Betten“ gewählt und eine Vollaustattung der Bettenkapazität von 70 Betten angesetzt. Damit und auch mit der Einbeziehung verhaltensbezogener Emissionen durch die Nutzung der Außenterrassen und Balkone wurden wiederum Ansätze in die Lärmberechnung einbezogen, die über das übliche und erforderliche Maß hinausgehen. Auf diese Weise wurden alle denkbaren nachbarschaftlichen Konfliktpunkte in die Untersuchung einbezogen, um einen möglichst abgesicherten Planfall abzubilden.

Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen, die nach Erweiterung des Landhotels Rittmeister beim bestimmungsgemäßen Betrieb auf die Immissionsorte einwirken, wurden flächenhafte Immissionspegelverteilungen berechnet.

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

Ein Immissionsrichtwert gilt auch dann als überschritten, wenn kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert im Beurteilungszeitraum Tag um mehr als 30 dB(A) und im Beurteilungszeitraum Nacht um mehr als 20 dB(A) überschritten werden.

Bei Spitzenpegelereignissen, wie dem Türen- und Kofferraumschließen auf den Gästestellplätzen oder dem lauten Rufen der Gäste im Freien entstehen einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen auf dem Betriebsgelände. Die im Bereich der maßgeblichen Immissionsorte einwirkenden Spitzenschalldruckpegel liegen an den Immissionsorten jeweils unter den zulässigen Immissionsrichtwerten für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Die am Immissionsort IO5a/Außenwohnbereich beim lauten Rufen der Gäste im Bereich der Außenterrasse des Wellness-Bereiches einwirkenden Spitzenpegel mit 3 dB(A) über dem nächtlichen Orientierungswert entstehen nur innerhalb des Tagzeitraumes, weil die Betriebszeit dieses Außenbereiches auf die Zeit von 10.00 Uhr bis 22.00 Uhr begrenzt ist. Die am Immissionsort IO7 bei Lkw-Anlieferungen entstehenden Spitzenpegel mit 17 dB(A) über dem nächtlichen Orientierungswert treten ebenso nur innerhalb des Tagzeitraumes auf. In der Nachtzeit sind Lkw-Anlieferungen ausgeschlossen. Für den Tagzeitraum werden die Orientierungswerte jeweils eingehalten.

Die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen erfordern für die geplante Nutzung im Bebauungsplangebiet gemäß Nummer 7.4 der TA Lärm dann organisatorische Verminderungsmaßnahmen, wenn sie sich am Tag oder in der Nacht um mindestens 3 dB(A) erhöhen, keine Vermischung mit dem normalen Verkehr erfolgt ist sowie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden. Nach Erweiterung des Landhotels Rittmeister entstehen durch den anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Verkehrswegen am maßgebenden Immissionsort IO3/EG Verkehrslärmimmissionen, die mit Beurteilungspegeln von  $L_{r,Tag} \approx 48$  dB(A) und von  $L_{r,Nacht} \approx 46$  dB(A) noch um mindestens 3 dB(A) unterhalb der Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete gemäß Verkehrslärmschutzverordnung liegen. Aufgrund der Vorbelastung verbleiben die Gesamt-Verkehrslärmimmissionen am Tag bei 58 dB(A) und erhöhen sich um 2 dB(A) in der Nacht auf 51 dB(A). Die Erhöhung beträgt weniger als 3 dB(A), so dass nach Nummer 7.4 der TA Lärm Verminderungsmaßnahmen zur Verkehrsberuhigung oder -verminderung nicht erforderlich sind.

Zum Schutz des betriebsbedingten Wohnens im Restaurantgebäude sowie des bestehenden Pensionsgebäudes werden an den straßenzugewandten Fassaden Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile gestellt, die dem Lärmpegelbereich III entsprechen.

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

*Am IO3/EG ist durch die Erhöhung der Gesamt-Verkehrsgeräuschimmission ein wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmissionen zu verzeichnen, der hier zu mittleren Lärmbeeinträchtigungen, Stufe 2, führt.* Die pegelbestimmenden Immissionsanteile werden hier jedoch durch den allgemeinen Verkehrslärm auf dem Biestower Dammb hervorgerufen.

#### *Elektromagnetische Felder*

Die beabsichtigten Aufenthaltsbereiche des Hotels und der hierfür vorgesehenen Außenanlagen befinden sich in einem Abstand von ca. 50 Metern zur 110 kV-Freileitung. Damit ist der Sicherheitsabstand entsprechend der Zielvorgaben von 25 Metern zum nächstgelegenen Freileiter eingehalten.

#### *Erholungsnutzung*

Die Bebauungsplanung hat keinen verändernden Einfluss auf die Erholungsnutzung.

Die maßgeblichen Maßnahmen des Immissionsschutzes werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und/oder Bestandteil des Durchführungsvertrages zum Bebauungsplan.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit bzgl. Lärmeintrag	Festsetzungen im Bebauungsplan
Lärmeinwirkungen auf die angrenzenden Nutzungen	<p>Festsetzung von Lärmpegelbereich III an Gebäudefassaden des Restaurants und der Pension</p> <p>Erhalt bestehender Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Carportanlage sowie der Schallschutzwände</p> <p>ausschließlich nutzungsbezogene Zuordnung der Stellplätze durch geeignete technische oder organisatorische Maßnahmen</p> <p>Begrenzung der Sitzplätze im Biergarten auf 30 Plätze</p> <p>Nutzung des Biergartens ist auf den Zeitraum werktags zwischen 07.00 Uhr und 22.00 Uhr und sonn- und feiertags zwischen 09.00 Uhr und 22.00 Uhr für jeweils 12 Stunden und die der Außenterrasse von 09.00 Uhr bis 22.00 Uhr begrenzt; Nutzung des Zierteiches zum Schwimmen ist ausgeschlossen</p> <p>Nutzungszeit für den Frühstücksraum ist bei Veranstaltungen auf den Tagzeitraum von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr begrenzt;</p> <p>Vorkehrungen zur Verminderung der Schallemissionen von technischen Einrichtungen (z.B. Begrenzung des Schalleistungspegels der raumluftechnischen Anlagen; Begrenzung des Rauminnenpegels beim Veranstaltungsbetrieb im Frühstücksraum und Kaminzimmer; Geschlossenhalten von Fenstern)</p>

### 5.1.3.2 *Boden*

#### Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Kreuzungswinkel zwischen Biestower Damm und Damerower Weg im unmittelbaren Übergangsbereich zum denkmalgeschützten Dorfkern Biestow. Der Vorhabensbereich umfasst eine Fläche von 7.289 m<sup>2</sup> und ist im Erweiterungsbereich für den Wellnessbereich bisher unversiegelt.

Geologisch handelt es sich um ein im Pleistozän geformtes und durch die Weichseleiszeit geprägtes Gebiet (Geschiebemergel/Sand der Hochflächen). Es ist den ebenen bis flachwelligen Lehmmoränen zuzuordnen und gehört naturräumlich zur sogenannten Brookhusener Lehmmoräne. Als prägendes Substrat steht Sand anlehmig an.

Das Baugrundgutachten weist im Untersuchungsgebiet tiefgründigen Geschiebemergel aus, der in den oberen Schichten zu Geschiebelehm verwittert und partiell von Beckensanddeckschichten überlagert ist. Er gehört zu Grundmoränenablagerungen der Weichselvereisung.

Aufgrund der landwirtschaftlichen und gärtnerischen Bewirtschaftung sowie der Bebauung sind die anzutreffenden Böden als anthropogenen beeinflusst einzustufen. Seltene Bodentypen und eine überdurchschnittliche Fruchtbarkeit sind nicht zu verzeichnen. Charakteristischer Bodentyp ist Regosol aus umgelagertem Sand, dem eine *geringe Funktionseignung, Stufe 1* im Naturhaushalt zugeordnet wird.

Im nordwestlichen Randbereich, dem Standort der Baumgruppe zwischen Wellnessbereich und nördlicher Stellplatzanlage, steht kleinflächig Parabraunerde aus Geschiebesand mit mittlerer Funktionseignung an.

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

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, die aus der sogenannten Grundflächenzahl abgeleitet werden kann. Mit der Umsetzung des Plans geht eine erhöhte Flächeninanspruchnahme für bauliche Anlagen von insgesamt rund 1.728 m<sup>2</sup> einher. Bezogen auf die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes von 7.289 m<sup>2</sup> sind das rund 24 % des Plangebietes. Hinzu kommen Versiegelungen durch Nebenanlagen und Stellplätze in Höhe von 2.435m<sup>2</sup>, wodurch der Gesamtversiegelungsgrad innerhalb des Bebauungsplangebietes 57% beträgt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden damit als *erhöhte Flächeninanspruchnahme, Stufe 2*, eingeschätzt.

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

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungen im Bebauungsplan
Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen (1.728 m <sup>2</sup> )	PKW-Stellplätze und Parkstände mit Ausnahme der Zufahrten sind außerhalb der Straßenräume mit wasserdurchlässigem Material anzulegen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1.3.3 WasserBeschreibung

Nachfolgend werden das Vorhandensein, die Funktion und Qualität von Fließgewässern, der Schutz des Grundwassers gegenüber flächenhaftem Stoffeintrag sowie die Gefährdung des Plangebietes gegenüber Hochwasser- und Starkregenereignissen und die Bedeutung für den Trinkwasserschutz bewertet.

*Oberflächenwasser / Hochwassergefährdung / Trinkwasserschutz*

In den Grenzen des B-Plans 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*

Die Planfläche befindet sich im Bereich der Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit. Der Grundwasserleiter 1 ist im Plangebiet nicht ausgebildet.

Der tiefere, lokal ausgebildete Grundwasserleiter 2 erstreckt sich von der Ortslage Biestow bis nach Biestow Ausbau. Der Grundwasserflurabstand dieses Leiters beträgt 5 bis 10 Meter.

Erst der Grundwasserleiter 3 (-30 m NN) ist großflächig ausgeprägt. Die Grundwasserfließrichtung ist in Richtung Warnow ausgerichtet.

Unter Berücksichtigung des Anteils bindiger Bodenbildungen > 80 % und des Grundwasserflurabstandes zwischen 5-10 m liegt ein hoher Schutzgrad 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 auf den Flächen des Plangebietes.

#### 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 (rund 1.700 m<sup>2</sup>) verbunden. Das Regenwasser wird in Zisternen aufgefangen und verwertet. 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 Grundstück ist an die Abwasserleitung angeschlossen.

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

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	Festsetzungen im Bebauungsplan
Geringer Einfluss auf die Grundwasserneubildung	Wasserdurchlässige Gestaltung von Stellflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### 5.1.3.4 Klima

##### Beschreibung

Dem Plangebiet wird der Klimatoptyp Gartenstadtklimatop zugeordnet, der sich durch eine *mittlere klimaökologische Funktionseignung, Stufe 2* auszeichnet. Charakteristisch für diesen Klimatoptyp sind 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 die Hansestadt Rostock 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.

##### Auswirkungen

Zu den Umweltzielen für das Schutzgut Klima gehören die Förderung von Luftaustauschbeziehungen durch Freihaltung von Frischluftbahnen, insbesondere die Förderung der Stadt-Umland-Winde als thermische Ausgleichszirkulation, Erhalt wichtiger Frischluftentstehungsgebiete sowie die Vernetzung von Ausgleichs- und Belastungsflächen.

Der Einfluss der Planung auf das Lokalklima ist *erhöht, Stufe 2*. Es werden rund 1.700 m<sup>2</sup> Fläche neu versiegelt und damit für die Frischluftproduktion entzogen. Allerdings weist die Fläche 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*.

Eine offene Baustruktur, verbleibende Vegetationsflächen und lockere Gehölzbestände können dazu beitragen, die Klimafunktion des Gebietes zu stabilisieren.

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

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	Festsetzungen im Bebauungsplan
Verbesserung der lufthygienischen Situation, Verschattung, Kühlung	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### *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 (CO<sub>2</sub>) um 95% bis zum Jahr 2050 erfolgen kann.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die vorgenannten Ziele zu berücksichtigen. Änderungen an sowie Neuerrichtung von Gebäuden haben die aktuelle Rechtslage des Energiefachrechts umzusetzen. Eine Verschärfung dieser bereits hohen Erfordernisse an Gebäudedämmung ist angesichts des geringen Umfangs der baulichen Inanspruchnahme nicht messbar zielführend für die Erreichung der Klimaschutzziele der Hansestadt Rostock. Ein eigenständiges Energieversorgungskonzept für das Bebauungsplangebiet ist angesichts dessen nicht erforderlich. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird mit der Gebäudeausrichtung und Dachform unterstützt.

Die städtische Randlage des Bebauungsplangebietes 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 Bebauung der Grundstücke und beim Bau der Erschließungsstraßen zu berücksichtigen; insbesondere § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes ist zu beachten.

Das Bebauungsplangebiet ist bei Starkwindereignissen wenig exponiert.

### *5.1.3.5 Luft*

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 <sub>2</sub> [µg/m <sup>3</sup> ]	Feinstaub PM 10 [µg/m <sup>3</sup> ]	Stickoxide NO <sub>x</sub> [µg/m <sup>3</sup> ]
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 I	Empfindlichstes Schutzgut
Partikel PM 10	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickstoffdioxid	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickoxide <sup>*)</sup>	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*.

#### Auswirkungen

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

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

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

#### 5.1.3.6 Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt (Übernahme aus GOP Landschaftsarchitekturbüro Lämmel)

##### Beschreibung

Die Erfassung der Biotoptypen wurde im Sommer 2008 (Hamann, 2010) sowie im Sommer 2014 durchgeführt. Diese Ergänzung und Überarbeitung der Biotoptypen erfolgte durch das Landschaftsarchitekturbüro Lämmel im Jahr 2014 und wird nachfolgend in Tabellenform mit einer kurzen Charakteristik, den wertbestimmenden Merkmalen sowie einer Einschätzung des Biotopwertes nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG wiedergegeben.

Biotoptyp	Charakteristik	Wertbestimmende Merkmale	Biotopwert <sup>1</sup>
2.7 Einzelbaum	Wurden separat erfasst.		-
9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)	gräserdominierte Fläche im westlichen Erweiterungsbereich, als Pferdeweide genutzt, relativ intensive Nutzung, geringer Kräuteranteil	artenreich Wichtiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere Randbereich eines größeren Raumes	3
10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	Randbereich zwischen Weg und Weide, Kräuter dominieren, teilweise sehr schmal, sporadische Störungen	artenreich Wichtiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere	2
13.2.2 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Arten (PHY)	Kleinflächiger Gehölzbestand, nichtheimische Arten, aus alten Gärten durchgewachsen	Eher naturfern Keine Nutzung und Pflege	1
13.10.2 sonstige Grünfläche ohne Altbäume (PSJ)	Kleine gepflegte Restflächen im Straßenbereich.	Intensive Pflege und Nutzung	0
14.4.3	Bebauung mit Einzelhäusern, verdichtet	Intensive Nutzung strukturarm	-

Biototyp	Charakteristik	Wertbestimmende Merkmale	Biotopwert <sup>1</sup>
Verdichtetes Einzelhausgebiet (OER)	durch größere Gebäude und PKW-Stellflächen, Grünflächen vorhanden	Bauliche Prägung	
14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)	Straßenbegleitender Gehweg	keine Bedeutung als Lebensraum	-
14.7.3 Wirtschaftsweg nicht- oder teilversiegelt (OVU)	un- bzw. teilbefestigte Zufahrt zu Weideflächen, aktuell nur geringe Nutzung.	geringe Bedeutung als Lebensraum	-
14.7.4 Wirtschaftsweg versiegelt (OVW)	Gepflasterter Teil der Zufahrt	keine Bedeutung als Lebensraum	-
14.7.5 Straße (OVL)			
14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	Aufgelassenen Weidefläche, mit einigen Bäumen und Gebäude-/Fundamentresten	Ehemals intensive Nutzung Bebauungsreste vorhanden aufgelassenen Nutzung	1

Tabelle: Biototypen Charakteristik und Biotopwert

Wertvolle Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Brachebereiche und das Frischgrünland weisen aber einen gewissen Strukturreichtum auf, *mittlerer Biotopwert, Stufe 2*.

Die Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden separat erfasst. Von besonderer Bedeutung sind die Linden entlang des Biestower Damms und im Bereich des Biergartens diese bleiben aber auch erhalten. Eine weitere prägende Baumgruppe befindet sich am Damerower Weg im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes. Die Baumgruppe ist abgängig bzw. bereits abgestorben und muss daher vollständig entfernt werden.

#### Arten

Auf Grund seiner Lage 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 des Plangebietes insgesamt ein *geringer bis mittlerer Schutzgrad, Stufe 2* in Bezug auf Arten vor.

#### Biotopverbund / Biologische Vielfalt

Mit dem Kriterium Biotopverbund wird die ökologische Funktionsfähigkeit einer Fläche für notwendige großräumige Kontaktbeziehungen von Tierarten sowie einiger Pflanzenarten berücksichtigt. Der Biotopverbund stellt einen wichtigen Baustein für die biologische Vielfalt dar. Die Biotope im Plangebiet gehören nicht zum Teillandschaftsraum „Biestower Feldflur“.

#### Auswirkungen



Mit den Festsetzungen des B-Plans werden rund 1.700 m<sup>2</sup> Fläche für Ergänzungs- und Neubauten sowie Wegeanbindungen und Stellplätze neu versiegelt. Die geplanten Baukörper und ihre erforderliche Infrastruktur können aufgrund ihrer Lage zur benachbarten Bebauung jedoch nicht als erhebliche Eingriffe in den Lebensraum der vorkommenden Arten eingestuft werden. 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. Mit den geplanten Anpflanzungen entstehen wiederum Lebensräume für vergleichbare Arten.

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.

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.

Das Bebauungsplangebiet wird naturnah und mit Pflanzungen von 22 Bäumen und Sträuchern gestaltet.

#### *Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung*

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob mit der Umsetzung der Bebauungsplanung Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) einhergehen.

Zur Beurteilung der Betroffenheit geschützter Arten waren entsprechend des abgestimmten Untersuchungsrahmens keine speziellen Arten-Kartierungen erforderlich, da keine Anhaltspunkte für das Vorkommen geschützter Arten im Bebauungsplangebiet festgestellt wurden:

- Auf der geplanten Baufläche wurde auf dem komplett beräumten Baufeld bereits mit den Gründungsarbeiten begonnen, so dass hier keine geschützten Arten anzutreffen sind, auf der Fläche des geplanten Parkplatzes auf der Erweiterungsfläche fanden sich bei den Begehungen und Kartierarbeiten im Zuge des GOP ebenso keine Anhaltspunkte für Vorkommen geschützter Arten.
- Auf der Grundlage dieser Aussagen kann ausgeschlossen werden, dass in einen Verbotstatbestand gemäß § 44, Abs. 1 BNatSchG hineingeplant wird.

Daher sind aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Es sind keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen; es bedarf keines Antrages auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde.

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

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	Festsetzungen im Bebauungsplan
Flächeninanspruchnahme für bauliche Anlagen	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### 5.1.3.7 Landschafts- und Ortsbild

### Beschreibung

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 Geltungsbereich des B-Plans bezieht sich auf eine siedlungsnahen Grünfläche, an die sich nordwestliche Richtung der Teilbereich einer Dauergrünlandfläche entlang des Damerower Weges anschließt. Das bestehende Restaurantgebäude mit der Betreiberwohnung im Dachgeschoss bildet als ehemaliges Schulgebäude das ortsbildprägende Kerngebäude des Landhotels Rittmeister und ist am Rande des Denkmalschutzbereiches für den historischen Dorfkern von Biestow gelegen. Östlich, auf der gegenüberliegenden Seite des Biestower Dammes befindet sich ein Friedhof.

Der betroffene Landschaftsbildraum ist eher klein und wird von verschiedener Bebauung und vereinzelt Grünstrukturen begrenzt. Insgesamt ist eine starke anthropogene Ausprägung vorhanden. Die Erweiterung der Bebauung bleibt innerhalb einer Linie von Nebengebäuden auf den benachbarten Grundstücken. Die nördliche Erweiterung für die PKW Stellflächen findet im Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraum statt.

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.

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*.

### Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan werden die Erweiterung der Pension, ein Hotel/Wellnessbereich sowie 64 PKW-Stellplätze im Zuge der Erweiterungsmaßnahmen des Landhotels festgesetzt. Der Plan sieht eine naturnahe Gestaltung der Freiflächen mit Sträuchern vor. Diese dienen dem Ziel, eine landschafts- und ortsbildgerechte Einordnung der Baukörper zu erreichen. Durch die Neubebauung wird die anthropogene Wirkung eines bereits baulich geprägten Landschaftsraumes in geringem 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.

Der geplante hohe Anteil an Bäumen soll auf den vorgesehenen Pflanzflächen im Norden und am Damerower Weg realisiert werden. Auf Grund der Leitungssituation und der daraus resultierenden von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltenen Trassen ist eine vollständig wegbegleitende Bepflanzung aber nicht möglich.

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

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	Festsetzungen im Bebauungsplan
Einfluss der baulichen Maßnahmen auf Erscheinungsbild der Landschaft bzw. das Ortsbild	Festsetzung zum Schutzgut Landschafts- und Ortsbild stehen in engem Zusammenhang mit den grünplanerischen Maßnahmen, wie z.B. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 5.1.3.8 Kultur- und Sachgüter

### Beschreibung

Kultur- und Sachgüter gehören laut Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) ebenfalls zu den Schutzgütern, auf die sich die Umweltprüfung richtet. Dabei handelt es um Werte- und Funktionselemente mit kultureller Bedeutung, die von Menschenhand erschaffen worden sind. Hierzu zählt man insbesondere bauliche Anlagen (z.B. Sakralbauten, Wohngebäude), Bodenfunde und Fundstellen (z.B. Grabstellen, Überreste alter Siedlungen), Vegetation (z.B. Parks, Alleen) sowie Standorte und Bedingungen mit immaterieller kultureller Funktion (z.B. Sicht- und Wegebeziehungen, alte Märkte, Festwiesen).

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.*

#### Auswirkungen

Die Erweiterungsmaßnahmen für das Landhotel Rittmeister liegen sowohl innerhalb (Pensionserweiterung) als auch außerhalb (Wellnessbereich/Hotel und Stellplatzanlage) des geschützten Denkmalbereiches. Sie haben durch neue Flächeninanspruchnahme und Zunahme des Bebauungsgrades Einfluss auf den Denkmalbereich.

Unter Berücksichtigung der Kleinräumigkeit des Bebauungsplans 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 § 4c BauGB eingeschätzt.

#### *5.1.3.9 Nutzung Erneuerbarer Energien / Effiziente Verwendung von Energie / Klimaschutz*

Die Plangebietsfläche liegt nicht im Fernwärmevorranggebiet und enthält daher keine gesonderten Festsetzungen. Die Nutzung von Regenerativenergie sollte geprüft werden.

#### *5.1.3.10 Vermeidung von Emissionen / Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser*

Durch Bau und Betrieb des Vorhabens fallen keine besonderen Abfälle an. Die Entsorgung erfolgt nach den geltenden abfallrechtlichen Vorschriften.

#### *5.1.3.11 Wechselwirkungen*

Nennenswerte bzw. signifikante Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern im Bereich des Plangebietes bestehen nicht.

### **5.1.4 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich**

(Übernahme aus GOP Landschaftsarchitekturbüro Lämmel)

#### *Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfes*

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V sowie nach Maßgabe des planerischen Abwägungsgebotes. Eingriffe ergeben sich vor allem durch den Verlust von Biotopflächen infolge der Errichtung der Baukörper und der Wegeanbindungen.

Kurzzeitige mittelbare Beeinträchtigungen, wie Lärm, Erschütterung, Abgase werden als nicht eingriffsrelevant eingestuft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Erweiterung des Landhotel Rittmeister in Biestow ermöglicht werden. Das umfasst den Neubau eines neuen Hotelgebäudes mit Wellnessbereich, die Erweiterung der Pension und die Anlage der erforderlichen Stellplätze. Für die Erweiterungen im Bereich der vorhandenen Pension und des Restaurants ist nach §1a Abs.3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da diese Bebauung nach § 34 BauGB bereits zulässig wäre.

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch:

- Neuerrichtung von baulichen Anlagen,
- Umnutzung von Flächen mit unterschiedlicher Wertigkeit,
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

#### *Art und Wert der direkt betroffenen Biotope*

Biototyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis	Biotopwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad
9.2.3 Artenarmes Frischgrünland Gräserdominierte Fläche im westliche Erweiterungsbereich, als Pferdeweide genutzt, ehemals intensivere Nutzung, geringe Intensität. Gräser dominierend, relativ geringer Kräuteranteil	2	2	Lage am Bebauungsrand	0,75
10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte Randbereich zwischen Weg und Weide, Kräuter dominieren, teilweise sehr schmal, sporadische Störungen	2	2	Lage am Bebauungsrand	0,75
13.2.2 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Arten Kleinflächiger Gehölzbestand, nichtheimische Arten, aus alten Gärten durchgewachsen	1	1,5	Lage am Bebauungsrand	0,75
14.7.3 Wirtschaftsweg teilversiegelt mit Schotter und Rasegitter teilbefestigte Zuwegung	0	0,6	Lage am Bebauungsrand	0,75
14.7.4 Wirtschaftsweg versiegelt Zufahrtsfläche mit Betonpflaster befestigt	0	0	Lage am Bebauungsrand	0,75
14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete Aufgelassenen Weidefläche, mit einigen Bäumen und Gebäude-/Fundamentresten	1	1	Lage am Bebauungsrand	0,75

*Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses  
Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverlust*

Biototyp	Biotopnummer	FLÄCHE in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m <sup>2</sup>
<b>Summe des Kompensationsflächenbedarfs</b>								<b>3.158</b>
<b>Baugebiet 3 Hotel / Wellness - Gebäude</b>								<b>803</b>
Gartenbrache	14.11.2	714						
Biotopverlust durch Versiegelung		714	1	1,0	0,5	0,75	1,125	803
<b>Baugebiet 3 Hotel / Wellness - Terrassen</b>								<b>197</b>
Gartenbrache	14.11.2	175						
Biotopverlust durch Versiegelung		175	1	1,0	0,5	0,75	1,125	197
<b>Baugebiet 3 Hotel / Wellness - Platzflächen</b>								<b>402</b>
Gartenbrache	14.11.2	357						
Biotopverlust durch Versiegelung		357	1	1,0	0,5	0,75	1,125	402
<b>Baugebiet 3 Hotel / Wellness - Wege</b>								<b>95</b>
Wirtschaftsweg versiegelt	14.7.4	63						
Biotopverlust durch Versiegelung		63	1	1,0	0,5	0,75	1,125	71
Gartenbrache	14.11.2	63						
Biotopverlust durch Versiegelung		63	0	0,0	0,5	0,75	0,375	24
<b>PKW-Stellplätze versiegelt</b>								<b>943</b>
Artenarmes Frischgrünland	9.2.3	503						
Biotopverlust durch Versiegelung		503	2	2,0	0,5	0,75	1,875	943
<b>PKW-Stellplätze teilversiegelt</b>								<b>718</b>
Artenarmes Frischgrünland	9.2.3	435						
Biotopverlust durch Versiegelung		435	2	2,0	0,2	0,75	1,65	718

### *Biotopbeeinträchtigungen*

Vom Vorhaben können in unterschiedlicher Intensität auch Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebende Biototypen ausgehen. Es sind projektbezogene negative Randeinflüsse, wie z.B. Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize, Eutrophierungen u.a.m. Die Störungen sind mit dem Intensitätsgrad definiert.

Die indirekten Einflüsse werden für Wertbiotope mit einer Wertstufe  $\geq 2$  berücksichtigt.

In der Umgebung sind zwar höherwertige Flächen vorhanden. Die von dem Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen auf diese Flächen sind aber gering.

### *Zusammenfassung des Kompensationsflächenbedarfs*

Flächenäquivalent für Biotopverluste durch Flächenversiegelung oder Funktionsverlust **3.158 m<sup>2</sup>**

Flächenäquivalent für die Biotopbeeinträchtigungen (2.2): **0 m<sup>2</sup>**

**Die Summe des Kompensationsflächenbedarfes beträgt 3.158 m<sup>2</sup>**

### *Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs*

*Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen*

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Siedlungsbereiches. Besonders wertvolle landschaftliche Freiräume sind von der Planung nicht betroffen. Eine additive Kompensation ist nicht erforderlich.

#### *Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen*

Der Untersuchungsraum setzt sich aus Biotopen zusammen, die durch menschliche Tätigkeit entstanden sind und einer ständigen Störung unterliegen. Hinweise auf das Auftreten gefährdeter Tierarten liegen nicht vor. Von einem additiven Kompensationserfordernis für faunistische Sonderfunktionen wird derzeit nicht ausgegangen.

#### *Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen*

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb der Ortslage und ein einem durch menschliche Nutzung über längere Zeiträume geprägten Bereich. Abiotische Sonderfunktionen sind nicht betroffen.

#### *Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes*

Gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Die betroffene Freifläche befindet sich in einer baulich geprägten Ortsrandlage. Die Wirkung auf das Landschaftsbild ist begrenzt. Funktionsausprägungen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild werden nicht beeinträchtigt. Eine additive Kompensation ist nicht erforderlich

#### *Geplante Maßnahmen für die Kompensation*

Kompensationsmaßnahmen für die Biotopbeeinträchtigungen

Kompensationsmaßnahmen	Bäume in Stück	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor/Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent in m <sup>2</sup>
<b>Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b>							<b>1.292</b>
Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches	22	55	2	2,0	0,75	1,50	825
Gehölzpflanzungen im Umfeld der PKW-Stellplätze		62	1	1,0	0,75	0,75	467
<b>Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b>							<b>1.850</b>
Baumpflanzungen im Park 'Rote Burg'	37	92	2	2,0	1,00	2,00	1.850
<b>Gesamtumfang der Kompensationen</b>							<b>3.142</b>

Bei der Kompensationsmaßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die höhere Ausgangswertigkeit der Fläche berücksichtigt. Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 22 Laub- bzw. Obstbäume gepflanzt.

Außerdem erfolgen im Umfeld der neu entstehenden Stellplatzanlage Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Sträuchern. In größeren Bereichen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Anpflanzung von Bäumen nicht möglich, da hier Freihaltetrassen der Hochspannungsleitung und einer Trinkwasserleitung DN 600 zu beachten sind.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird ein Flächenäquivalent von 1.292 m<sup>2</sup> erreicht.

Als Ersatz für den verbleibenden Kompensationsbedarf sollen in der Parkanlage "Rote Burg" am Südrand der Südstadt östlich der Nobelstraße Bäume gepflanzt werden. Insgesamt ist die

---

Pflanzung von 45 Bäumen der Qualität 18-20 cm vorgesehen. Davon sind 8 Bäume Ersatz für die gefälltten Bäume. Die weiteren 37 Bäume ergeben ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.850 m<sup>2</sup>. Die Artenauswahl soll sich an der Pflanzenliste des Bebauungsplanes orientieren. Die erforderliche Entwicklungspflege wird für einen Zeitraum von 10 Jahren festgesetzt.

#### *Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung*

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes entsteht ein Kompensationsflächenbedarf von 3.158 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent. Mit Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine Kompensation von 3.142 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent erreicht. Damit können die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden.

### **5.1.5 Monitoring**

Die Auswirkungen, die mit der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbunden sind, werden im Rahmen des Planvollzugs, insbesondere also bei den erforderlichen Genehmigungsverfahren, überwacht. Dies gilt auch für etwaige dabei feststellbare unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen. Im Übrigen kann auf nicht erwartete Entwicklungen durch weitere Maßnahmen der aktiven Bauleitplanung, Maßnahmen der Verkehrslenkung u.ä. reagiert werden, wenn sich während des Planvollzugs entsprechende Erfordernisse ergeben.

### **5.1.6 Variantenprüfung**

#### *Prognose bei Nichtdurchführung der Planung*

Das Plangebiet wird zum Teil bereits als Gaststätte und Pension genutzt. In dem Bereich des Bebauungsplangebietes, auf dem die Hotelenerweiterung mit dem Wellness-Bereich errichtet werden soll, befinden sich bereits Fundamente für den geplanten Neubau. In der Vergangenheit wurde die Fläche durch den Zoo/Fohlenhof für Nebenanlagen (Eingang, Behausung für Kleintiere) genutzt. Durch die Vornutzung und die bisherigen Bautätigkeiten ist der Boden teilweise verdichtet. Auch im Bereich geplante Rezeption als Anbau an die Pension sind Fundamente hergestellt worden. Der Bereich der Parkplatzanlage 3 ist bisher eine Grünfläche.

Bei völliger Nutzungsaufgabe und Rückbau der Fundamente würde sich im von der Planung betroffenen Landschaftsraum ein Waldmeister-Buchenwald einstellen.

#### *Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten und geprüfte Alternativen*

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.

### **5.1.7 Hinweise, Grundlagen, Methodik**

#### *Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen*

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für das Bebauungsplangebiet wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt.

Auf dieser Grundlage wurden naturschutzfachliche Festsetzungen im Bezug zu Eingriffsregelung für das Bebauungsplangebiet getroffen. Für das Schutzgut Mensch wurden in einem Schallgutachten Berechnungen zum Schallschutz vorgenommen. Die Angaben und Wirkungsabschätzungen für die weiteren Schutzgüter basieren auf vorhandenem Kenntnisstand der aufgeführten Informations- und Datengrundlagen.

Auf dieser Grundlage ließen sich Aussagen bspw. zu Auswirkungen auf die Luftqualität, das Lokalklima oder die hydrogeologischen Verhältnisse hinreichend genau treffen.

### Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter wurden generell die Aussagen des Umweltinformationssystems der Hansestadt Rostock herangezogen. Für das Schutzgut Mensch wurde die Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ in Rostock Biestow; Kohlen & Wendlandt Applikationszentrum Akustik; 12.01.2015 ausgewertet. Die Aussagen des GOP, erstellt von Landschaftsarchitekturbüros Haman (2010) und Lämmel (2014), wurden für die Bewertung zu Tieren, Pflanzen und Biodiversität, zu Landschaftsbild sowie zur Eingriffsbewältigung genutzt.

In nachfolgender Tabelle sind die genutzten Informationsgrundlagen noch einmal aufgeführt:

Schutzgut	Verwendete Unterlagen
Mensch	Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ in Rostock Biestow; Kohlen & Wendlandt Applikationszentrum Akustik; 12.01.2015 Verkehrsdaten des Tief- und Hafengebäudeamtes, Erhebungsjahr 2008
<i>Boden</i>	Bodenkonzeptkarte der Hansestadt Rostock, 2005
<i>Wasser</i>	Gewässerkataster der Hansestadt Rostock, 2004 Grundwasserkataster der Hansestadt Rostock, 2004 Integriertes Gesamtentwässerungskonzept der Hansestadt Rostock, 2013
<i>Schutzgut Klima</i>	Klimafunktionskarte der Hansestadt Rostock, 2012
<i>Schutzgut Luft</i>	aktuelle Daten der Luftmessstellen Stuthof und Warnemünde
<i>Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt sowie Landschafts- und Ortsbild</i>	Grünordnungsplan, Landschaftsarchitekturbüro Hamann [2010], Überarbeitung durch Landschaftsarchitekturbüro Lämmel, Februar 2014
<i>Kultur- Sachgüter</i>	Denkmalliste der Hansestadt Rostock Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege, Juli 2007

### Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Bebauungsplanung 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 Bebauungsplanverfahren eine 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 ↓ Stufe 1	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 erfolgt dabei eine verbal-argumentative Einschätzung.

Als Bewertungsgrundlagen für die Schutzgüter werden der Grünordnungsplan sowie das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der HRO aus dem Jahr 2005 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)		≥ 25.000	
mittel (2)	generell hoch	< 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 $\leq 20\%$ )
erhöhte Flächeninanspruchnahme Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad $\leq 60\%$ )
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

<b>Wirkzone/Wirkintensität</b>	<b>10 m (RQ + 2*10m)</b>	<b>50 m (beidseitig)</b>	<b>150 m (beidseitig)</b>
Schutzgut Grundwasser DTV			
Einteilungskriterium	Verringerung der GW-Neubildung	GW-Gefährdung	GW- Gefährdung
hoch (3)	generell hoch	>12.000	-
mittel (2)		≤ 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 (Neuersiegelungsgrad ≤ 20 %); geringe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
erhöhter Einfluss durch die Nutzung Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuersiegelungsgrad ≤ 60 %); erhöhte Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
Hoher Einfluss durch die Nutzung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuersiegelungsgrad > 60 %); hohe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag

Funktionseignung der Klimatotypen

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 ( $\leq 25\%$ naturnah), geringe Ursprünglichkeit
mittlerer visueller Gesamteindruck Stufe 2	differenzierbare und naturnahe Elemente erlebniswirksam, überwiegend störungsarme, anthropogen überprägte Elemente ( $> 25\%$ naturnah); überwiegend ursprünglicher Charakter; Vorsorgeaum 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
erhöhte Verfremdung Stufe 2	Campingplätze, Wohngebiete, Parkplätze, Feriendörfer
hohe Verfremdung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Mischgebiete, Freizeitparks

#### 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)

### 5.1.8 Zusammenfassung

<b>Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB</b>	<b>Beschreibung</b>
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	Festsetzung von Bauflächen für Hotel, Wellness-Bereich, Verbindungsbauten zum bestehenden Restaurant, Stellplätze
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 von rund 1.700 m <sup>2</sup> 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 es Grundwassers nicht vorgesehen, keine Eintragsgefährdung durch Schadstoffe, geringe Beeinträchtigungen für das Grundwasser
Sturmflut	entfällt
Trinkwasserschutz	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	eigenständiges Energieversorgungskonzept nicht erforderlich; Nutzung erneuerbarer Energien durch Gebäudeausrichtung und Dachform möglich keine besonderen Vorkehrungen gegenüber Starregen, Hitzeperioden oder Starkwind erforderlich
Landschaft (Landschafts- und Ortsbild)	durch Neubebauung wird bestehende anthropogene Wirkung eines bereits baulich geprägten Landschaftsraumes in geringem Umfang erhöht; aufgrund der Stadtrandlage

<b>Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB</b>	<b>Beschreibung</b>
	und der optischen Wirkungen der in der Nähe angrenzenden Siedlungen ist diese Wirkung insgesamt gering und führt zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut
menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Bei bestimmungsgemäßen Betrieb (ohne seltene Ereignisse) des Landhotels Rittmeister und den geplanten Erweiterungen kommt es zu geringen Lärmbeeinträchtigungen an den umgebenden maßgeblichen Immissionsorten, Stufe 1. Am IO 3/EG ist durch die Erhöhung der Gesamt-Verkehrsimmission ein wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmissionen zu verzeichnen, der hier zu mittleren Lärmbeeinträchtigungen, Stufe 2, führt.
Kultur- und Sachgüter	Plangebiet liegt zum Teil im Denkmalsbereich „Dorfkern Biestow“; die umgebenden Obstbäume und Wiesen sind für das historische Landschafts- bzw. Ortsbild prägend, mittlere Auswirkungen
Wechselwirkungen	keine
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	nicht betroffen
C)c) Schutzgebiete	nicht betroffen
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Entsorgung bau- und betriebstypischer Abfälle nach geltenden abfallrechtlichen Vorschriften
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Änderungsfläche liegt nicht im Fernwärmevorranggebiet; keine gesonderten Festsetzungen
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Zielkonzeption des <i>Landschaftsplanes der Hansestadt Rostock, Erste Aktualisierung 2013</i> : 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)	



<b>Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB</b>	<b>Beschreibung</b>
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 allgemeinen Wohngebieten entspricht (4.163m <sup>2</sup> /57% der Gesamtfläche)
I) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	Die Eingriffe werden vollständig ausgeglichen.
J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	a) vgl. Aussagen zu den Schutzgütern b) Erhalt einer siedlungsnahen Grünfläche
K) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	Varianten der Stellplatzanordnung geprüft; Zuordnung der Stellplätze im Bereich des Damerower Weges für den Wellness-Bereich und Einhausung der Stellplätze für das Restaurant
L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	Keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB

---

## 6 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG)

### 6.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 20.01.2015 während der Auslegung vom 27.04. – 29.05.2015 haben sich mehrere Schwerpunktthemen der Einwendungen ergeben.

Im Folgenden werden diese Themen als Abwägungsschwerpunkte behandelt:

- STÄTEBAULICHE EINORDNUNG, GRÖSSE UND AUSDEHNUNG DES VORHABENS
- BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN
- ORTSBILD UND DENKMALPFLEGE
- VERKEHRLICHE BELANGE
- IMMISSIONSSCHUTZ

#### **städtebauliche Einbindung, Größe und Ausdehnung des Vorhabens**

*Es wurde bemängelt, die Hotelenerweiterung sei unverhältnismäßig und rücksichtslos und füge sich nicht in die Umgebung ein. Befürchtet wurde eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft.*

Hierzu wird vollumfänglich auf Punkt 2.3.2 - Städtebauliche Einordnung des Vorhabens in die Ortslage Biestow - der Planbegründung verwiesen.

#### **Berücksichtigung übergeordneter Planungen**

*Es wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhaben übergeordneten Planungen, insbesondere dem regionalen Raumordnungsprogramm MM/R widerspricht. So ist westlich von Biestow eine Grünzäsur ausgewiesen und übergeordnete Radwege verlaufen über den Biestower Damm und den Damerower Weg.*

Die Hansestadt Rostock liegt nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm in einem Tourismusschwerpunktraum. In den Tourismusschwerpunkträumen an der Außenküste, die bereits intensiv touristisch genutzt werden, sollen schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchgeführt werden (G 3.1.3(2)).

Laut Begründung zu G 3.1.3(2) sind ein vielfältiges, zeitgemäßes und aufeinander abgestimmtes Angebot an Beherbergungs- und Freizeitangeboten und eine hohe Dienstleistungsqualität Voraussetzungen für eine weitere touristische Entwicklung.

Weiterhin soll in diesen Räumen 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 (G 3.1.3(1)).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht diesen raumordnerischen Grundsätzen.

Neben einer angemessenen qualitativen Kapazitätserhöhung wird das Landhotel durch einen Wellnessbereich erweitert. Dadurch wird das touristische Angebot differenziert und qualitativ verbessert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht auch der in den Leitlinien zur Stadtentwicklung der Hansestadt Rostock formulierte Zielstellung, dass insbesondere die Tourismuswirtschaft zu stärken ist und hier neue Angebote im Gesundheits- und Wellnessbereich von Bedeutung sind. Nach den Leitlinien wollen sich alle Akteure im Rahmen des Tourismuskonzeptes und eines gemeinsamen Tourismusmarketings für einen nachhaltigen und ganzjährigen Tourismus engagieren und die Stadt für den Städte-, Tagungs-, Gesundheits- und Eventtourismus noch attraktiver machen.

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 Regionalen Raumentwicklungsprogramm eine Siedlungszäsur festgelegt (Z 4.1(6)5). 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.

Das für die Belange der Raumordnung und Landesplanung zuständige Amt für Raumordnung Region Rostock hat mitgeteilt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 09.SO.156 der Hansestadt Rostock mit den Erfordernissen der Raumordnung gemäß Lage in einem Tourismusschwerpunktraum vereinbar ist. Mit dem Vorhaben kann eine qualitative Verbesserung und größere Differenzierung des touristischen Angebots am Standort Biestow erreicht werden. Dies gilt nach Mitteilung der Behörde auch für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 Erweiterung „Landhotel Rittmeister“.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Erweiterung des Landhotels Rittmeister geht in seiner räumlichen westlichen Ausdehnung nicht über die bereits in westlicher Richtung gelegenen Siedlungsflächen hinaus. Südwestlich des Vorhabenstandortes befinden sich die bebauten Grundstücke Am Dorfteich 9 und 9a bzw. 15d und 15g. Sie sind Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 09.W.57 „Dorflage Biestow“ und dort als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nördlich des Vorhabenstandortes befindet sich ein Garagenkomplex. Beide Siedlungsflächen bestimmen den für die Grünzäsur maßgebenden westlichen Ortsrand. Die jetzige Bebauung des Biestower Damms einschließlich des Landhotels Rittmeister bleibt deutlich dahinter zurück. Mit dem jetzigen Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die äußere Verbindungslinie beider vorgenannten Gebiete durch die festgesetzte Stellplatzanlage gerade erreicht, keinesfalls aber überschritten. Die hochbaulichen Bestandteile des Vorhabens, insbesondere der neue Baukörper des Hotel-/Wellnessbereichs, überschreiten die hintere Verbindungslinie zwischen der bereits in zweiter Reihe bestehenden Bebauung entlang des Biestower Damms und den südwestlich gelegenen Baukörpern des Grundstücks „Bauernhaus Biestow“ nicht.

Die Gefahr eines Zusammenwachsens von Siedlungskörpern kann also durch die Erweiterung des Landhotels Rittmeister weder begründet oder verschärft werden.

Über den Damerower Weg verläuft der Warnowtal Rundweg, über den Biestower Damm verläuft der internationale Radwanderweg Berlin - Kopenhagen.

Der Warnowtal-Rundweg beginnt in Rostock, setzt seine Route über Schwaan, Sternberg, Pinnow und Bützow fort und endet wieder in Rostock.

Der Damerower Weg lässt mit seiner jetzigen Breite zwischen 4 und 5 m und den beidseitigen Seitenräumen ein gefahrloses Begegnen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern zu.

Auch jetzt kann er mit der bereits bestehenden Ausweisung als Radweg durch die Anlieger als Fahrweg benutzt werden. Bei einer durchschnittlichen Verkehrszunahme in einer Größenordnung von 10 Pkw/Stunde bei voller Auslastung des Beherbergungsbetriebes ist eine Beeinträchtigung der Funktion als übergeordneter Radweg nicht zu erwarten, zumal für den Lieferverkehr eine Lieferzone auf dem Biestower Damm vorgesehen ist und dem Vorhaben zuzuordnende Lkw den Damerower Weg nicht mehr befahren müssen.

Der Radfernweg Berlin-Kopenhagen verbindet die dänische und die deutsche Hauptstadt auf einer Gesamtlänge von 630 km. Er verläuft u.a. über den Biestower Damm in Richtung Schwaan. Wie nachfolgend unter Punkt 4 - verkehrliche Belange - ausgeführt, ist eine Verkehrszunahme auf dem Biestower Damm um ca. 3,3 % zu erwarten. Es ist offensichtlich, dass eine Beeinträchtigung des Radverkehrs nicht zu erwarten ist, zumal der Biestower Damm mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen versehen und als Tempo 30 Zone ausgeschildert ist.

## **Ortsbild und Denkmalpflege**

*Es wurde kritisiert, das Vorhaben stünde im Widerspruch zur denkmalgeschützten Ortslage Biestow. Auch würde der dörfliche Charakter von Biestow verlorengehen.*

Das Erweiterungsgebäude hat 2 Geschosse und weist eine Höhe von 7,50 m auf. Die vorhandene Pension hat eine Höhe von 8 m. Damit entspricht das Vorhaben der umliegenden Bebauung. Das historische Bestandsgebäude weist eine Höhe von ca. 10,30 m auf.

Das Vorhaben gliedert sich in drei getrennte Baukörper. Diese Unterteilung und die Lage der Baukörper zueinander auf dem Grundstück führen dazu, dass das Vorhaben zum öffentlichen Raum bei normalem Blickwinkel nie in seiner Gesamtheit optisch wirksam wird. Die Fläche und das Volumen der einzelnen Baukörper sind zwar verhältnismäßig groß, finden aber ihre Entsprechung im Umfeld (Biestower Damm 10, Hallenhäuser in der historischen Dorflage).

Die einzelnen Gebäudelängen liegen bei ca. 30 m, wobei am bestehenden Bettenhaus mit der Erweiterung maximal 38 m erreicht werden. Ähnlich große Baukörper finden sich auch im Ortskern von Biestow, die zwischen 20 und 30 m und in Einzelfällen bis zu 40 m aufweisen. Durch die rückwärtige Lage des Neubaus für Hotel/Wellness ist seine wahrnehmbare städtebauliche Wirkung auf den Ortskern stark eingeschränkt. Auf Grund der Stellung der Baukörper wird die Ausdehnung des Vorhabens in seiner Gesamtheit an keiner Stelle aus dem öffentlichen Raum optisch sichtbar sein.

Die Bebauungsstruktur in der unmittelbaren Dorflage ist uneinheitlich, weist aber eine Reihe von Gebäuden mit großem Bauvolumen auf. Auch im Bereich des Biestower Damms kann nicht von einer großzügigen ländlichen Bebauung gesprochen werden, da die Grundstücke Breiten von lediglich ca. 20-23 m bei Einzelhäusern und ca. 11 - 15 m bei Doppelhausgrundstücken aufweisen und teilweise eine Bebauung in 2. Reihe vorhanden ist.

Der Baukörper für den Hotel-/Wellnessbereich orientiert sich an der nördlich und südlich vorhandenen Bebauung und geht nicht über deren Ausdehnung hinaus. Der geplante Baukörper nimmt somit faktisch den Ortsrand auf. In der Vergangenheit wurde die Fläche durch den ZOO/Fohlenhof für Nebenanlagen (Eingang, Behausung für Kleintiere) genutzt. Auch die westlich angrenzenden Flächen

stellen keinen völlig freien Landschaftsraum dar, sondern sind durch Einzelgehöfte und den Fohlenhof geprägt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsraums wird somit nicht gesehen. Das Vorhaben lässt in der Gestaltung der Freiflächen eine hohe Qualität erwarten, die sich alleine schon aus der auf das Wohlbefinden der Gäste zielende Nutzung ergibt.

Das Grundstück des ehemaligen Schulgebäudes gehört zum Denkmalbereich „Biestow“.

Schutzgegenstand des Denkmalbereichs ist der überlieferte historische Dorfgrundriss um die Dorfkirche mit Kirchhof, das Pfarrgehöft und den Dorfteich sowie die historischen Bauernge-

---

höfte (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. Der Neubau des Hotel-/Wellnessgebäudes liegt bereits außerhalb des Denkmalsbereichs 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 Denkmalsbereiches Biestow“ vom 27. April 2011, der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Die Denkmalschutzbehörde wurde im Planverfahren beteiligt. Im Ergebnis der Beteiligung sind Korrekturen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommen worden. So wird der geplante Küchenanbau optisch vom ehemaligen Toilettenhäuschen getrennt und nicht mehr direkt angebaut. Das vorhandene Nebengebäude auf dem Wirtschaftshof ist nicht mehr Bestandteil der Baukörperfestsetzung, so dass seine Wiedererrichtung unzulässig ist.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf den Genehmigungsvorbehalt nach § 4 der Denkmalsbereichsverordnung für bauliche Veränderungen die in den Schutzgegenstand eingreifen (Grundriss und Erscheinungsbild) sowie für Veränderungen von Materialien im Außenwohnbereich hingewiesen.

Für die vorgesehenen Veränderungen außerhalb des Denkmalsbereichs sind nach Mitteilung der Denkmalpflegebehörde keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des Denkmalsbereichs „Biestow“ mit seinem überlieferten historischen Dorfgrundriss um die Dorfkirche mit Kirchhof, dem Pfarrgehöft und den Dorfteich sowie den historischen Bauerngehöften (Hufen), für deren historisches Erscheinungsbild und deren überlieferter Substanz erkennbar. Es besteht kein Genehmigungsvorbehalt.

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 sind die Belange der Denkmalpflege angemessen und ausreichend berücksichtigt worden.

#### Ortsgestaltungskonzeption Rostock-Biestow / Rahmenplan Biestow

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;
- Ausschließlich 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 Plangebiet 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.

Es wird nicht gesehen, dass die nun vorgesehene Erweiterung des Vorhabens 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. 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:

#### **10. Schlußbemerkung**

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.

### **Verkehrliche Belange**

#### **Damerower Weg**

*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.*

Der Damerower Weg ist gemäß Beschilderung ein Fuß- und Radweg, der durch die Anlieger befahren werden darf. Die Verkehrsflächen sind dabei mit angemessener Geschwindigkeit zu befahren. Die Breite der Fahrbahn beträgt zwischen 4,0 m und 5,0 m. Neben der eigentlichen Fahrbahn befinden sich beidseitige befestigte Bankettstreifen die als Ausweichstellen genutzt werden können. Damit weist er eine für ländliche Wege übliche Breite auf und ist grundsätzlich in der Lage, die zu erwartende Verkehrsmenge aufzunehmen.

Abweichend von der Fahrbahnbreite ist das Flurstück des Damerower Weges zwischen 5,50 m und 7,90 m breit. Das bestehende Flurstück wird derzeit also nicht vollständig durch die Fahrbahn des Damerower Weges ausgeschöpft, so dass Ausbaupotenziale unabhängig vom aktuellen Vorhaben gegeben sind. Darauf abstellend ist der Damerower Weg in seiner vollen verfügbaren Flurstücksbreite in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen und als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt worden. Durch das Vorhaben selbst gibt es keine, über den Bestand hinausgehende Eingriffe in die bestehende Verkehrsfläche. Grundsätzlich ist durch alle Verkehrsteilnehmer eine gegenseitige Rücksichtnahme geboten. Diese Tatsache drückt sich in dem planerischen Willen mit der Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches aus.

Im Kurvenbereich, auf Höhe des Wirtschaftshofes des Vorhabens, befindet sich die schmalste Stelle im Verlaufe des Weges. Vor und nach der Kurve sind die Straßenbreiten so bemessen, dass ein gefahrloses Begegnen von Kraftfahrzeugen und anderen Verkehrsteilnehmern möglich ist.

Die derzeit schwierige Einsehbarkeit im Kurvenbereich entsteht zu einem wesentlichen Teil auch durch eine Hecke auf der südwestlichen Kurveninnenseite, die in den öffentlichen Verkehrsraum hineinwächst.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen sowie die ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag zielen auf eine Verbesserung der räumlichen Situation im Damerower Weg ab. Ein mögliches Konfliktpotenzial auf dem Damerower Weg für Fußgänger und Radfahrer durch den zulässigen Anliegerverkehr wird durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung gemindert.

An der bezeichneten Engstelle ist durch Aufpflasterung eine verkehrsberuhigende Maßnahme zur Geschwindigkeitsreduzierung vorgesehen. Die Fahrbahnbreite beträgt nach Umgestaltung 3,85 m. Zwischen Einmündung in den Biestower Damm und der Aufpflasterung beträgt die Fahrbahnbreite dann 4,75 m, so dass der Begegnungsfall zwischen landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Pkw ermöglicht wird. Im Kurvenbereich des Damerower Weges wird an der Kurvenaußenseite ein befestigter Bankettstreifen von 1,5 m Breite bis zur Zufahrt auf die Stellplatzanlage vor dem Wellnessbereich angeordnet, so dass auch hier der o.g. Begegnungsfall möglich ist. Im Regelfall wird jedoch der Begegnungsfall Pkw/Pkw maßgebend sein. Eine weitere Aufpflasterung als verkehrsberuhigende Maßnahme erfolgt weiter nördlich zwischen den beiden Stellplatzanlagen um die Fahrgeschwindigkeit auf dem Damerower Weg im Vorhabenbereich wirksam zu verringern.

Auf den zum Damerower Weg gelegenen Stellplatz des Vorhabenträgers im hinteren Wirtschaftsbereich des Restaurants ist verzichtet worden. Dadurch konnte das Einfahrtstor zum Damerower Weg um ca. 1,0 m zurückgenommen werden. Mit der Rückverlagerung des Einfahrtstors können die für das Vorhaben beanspruchten Flächen in Abgrenzung zum öffentlichen Raum reduziert werden. Die Rücknahme des Tores ist durch die Verringerung der befahrbaren Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Durch den Vorhabenträger wird weiterhin eine vertraglich geregelte Umgestaltung der Einmündung des Damerower Weges erfolgen. Der bisher spitzwinklig auf den Biestower Damm führende Damerower Weg wird zukünftig weitestgehend rechtwinklig anbinden. Gleichzeitig wird der vorhandene Fußweg entlang des Biestower Damms auf der Ostseite des Damerower Weges bis zur geplanten Aufpflasterung weitergeführt. Hierzu wird die vorhandene Hecke auf dem Vorhabengrundstück entsprechend zurückgenommen. Damit entsteht eine für alle Verkehrsteilnehmer klar erkennbare und somit sichere Situation. Die hierfür notwendigen Flächen sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen worden. Durch die vorgesehene Umgestaltung des Einmündebereichs des Damerower Weges sowie die Anordnung einer Lieferzone am Biestower Damm entstehen gegenüber dem Bestand klare Verkehrsverhältnisse. Damit entfällt eine zukünftige Anlieferung über den Damerower Weg.

Die genannten Ausbau- und Gestaltungsmaßnahmen am Damerower Weg werden verbindlich im Durchführungsvertrag vereinbart und sind auf Kosten des Vorhabenträgers umzusetzen.

Über den Damerower Weg erfolgt zukünftig die Zufahrt zu den beiden im nördlichen Bereich geplanten Stellplatzanlagen. Es handelt sich um insgesamt 47 Stellplätze für Beherbergung und Wellness. Die nachfolgend für Beherbergung und Wellness ermittelte Fahrtenhäufigkeit erfolgt auf der Grundlage der bayerischen Parkplatzlärmmstudie (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 6. überarbeitete Auflage). Diese Studie basiert auf Untersuchungen zu Emissionen und Frequentierung einer Vielzahl von nicht-öffentlichen Parkplätzen. Sie dient insbesondere der Ermittlung der Schallmissionen von Parkplätzen und fand u.a. Eingang in die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie in die „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90). Sie wurde ebenfalls bei der erstellten Schallimmissionsprognose herangezogen.

Bezüglich der Fahrtenhäufigkeit kann von folgenden Betrachtungen ausgegangen werden:



### Stellplätze für Beherbergung

Gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie wurde bei kleinen Hotels (Hotels < 100 Betten) ein Mittelwert der Bewegungshäufigkeit im Zeitraum Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von 0,07 Bewegungen je Bett und Stunde ermittelt. Die Maximalwerte der Bewegungshäufigkeiten tags betragen 0,11 Bewegungen je Bett und Stunde.

Bei zukünftig 70 Betten und Vollauslastung von Pension und Hotel ergibt sich eine *mittlere Bewegungshäufigkeit* von: 70 Betten x 0,07 Bewegungen je Bett und Stunde = 5 Fahrten/Stunde. Der *Maximalwert* der Bewegungshäufigkeit beträgt: 70 Betten x 0,11 Bewegungen je Bett und Stunde = 8 Fahrten/Stunde. Die größten Fahrzeugbewegungen bei den Hotelgästen erfolgen zwischen 18.00 Uhr und 19.00 Uhr.

Im Zeitraum „ungünstige Nachtstunde“ wurden Maximalwerte der Bewegungshäufigkeit von 0,09 Bewegungen je Bett und Stunde ermittelt. Daraus ergibt sich eine Fahrtenhäufigkeit im Nachtzeitraum bei Vollauslastung des Betriebes von: 70 Betten x 0,09 Bewegungen je Bett und Stunde = 6 Fahrten /Stunde

### Wellnessbereich

Hinzu kommen die Fahrten für die Nicht-Hotelgäste des Wellness-Bereichs. In entsprechender Anwendung der Rechenansätze der Schallimmissionsprognose auf der Grundlage der Bayerischen Parkplatzlärmstudie, die als plausibel angesehen werden kann, kann hilfsweise die Parkplatzart „Ausflugsgaststätte“ herangezogen werden. Als Berechnungsgrundlage für die Fahrzeugbewegungen dient die Netto-Fläche des Wellnessbereichs mit 400 m<sup>2</sup> Fläche, wobei aufgrund der geringeren Gästedichte eines Wellness-Bereichs gegenüber einer Gaststätte nur 1/10 der Fläche = 40 m<sup>2</sup> für die Berechnung herangezogen wird. Für die Bewegungshäufigkeit kann gemäß Bayerischer Parkplatzstudie bei Ausflugsgaststätten eine mittlere Bewegungshäufigkeit von 0,73 Bewegungen je 10 m<sup>2</sup> Netto-Gastraumfläche und Stunde und eine maximale Bewegungshäufigkeit von 0,85 Bewegungen je 10 m<sup>2</sup> Netto-Gastraumfläche und Stunde herangezogen werden.

Daraus ergibt sich eine *mittlere Bewegungshäufigkeit* von 3 Fahrten/Stunde und eine *maximale Bewegungshäufigkeit* von 4 Fahrten /Stunde.

Im Nachtzeitraum ist der Wellness-Bereich geschlossen, so dass mit einer *maximalen Bewegungshäufigkeit* der Übernachtungsgäste von 6 Fahrten/Stunde in der ungünstigsten Nachtstunde ausgegangen werden kann.

### Veranstaltungen im Frühstücksraum

Die nördlich gelegene Stellplatzanlage enthält 8 Stellplätze für Veranstaltungen im Frühstücksraum (7 Stpl. nach Stellplatzermittlung plus 1 Stpl. Reserve). Für Veranstaltungen im Frühstücksraum enthält die Bayerische Parkplatzlärmstudie keine vergleichbaren Parkplatzarten. In der Schallimmissionsprognose wurden die Stellplätze der Parkplatzart „Ausflugsgaststätte“ mit einer Fahrtenhäufigkeit von 0,1 Bewegungen je m<sup>2</sup> Nettofläche und Stunde zugeordnet. Daraus ergibt sich gemäß Schallimmissionsprognose bei einer Nettofläche von 94 m<sup>2</sup> eine Fahrtenhäufigkeit von 150 Parkbewegungen innerhalb des Tagzeitraums. Das kann als Rechenansatz für die Lärmimmissionsprognose gelten um mit den Berechnungen „auf der sicheren Seite“ zu sein, praktisch ist diese hohe Anzahl von Parkbewegungen für den Frühstücksraum nicht vorstellbar. Die Parkvorgänge würden die gleiche Größenordnung erreichen wie die Gaststätte selbst. Das ist in der Wirklichkeit nicht zu erwarten, weil der Frühstücksraum weitaus weniger frequentiert wird als die Gaststätte.

Um zu realistischen Größenordnungen zu kommen, wird von folgenden Überlegungen ausgegangen:

---

Der Veranstaltungsraum darf nur von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr genutzt werden. Geht man von zwei Veranstaltungen täglich (ein Seminar am Tage und eine Familienfeier am Abend) aus, dann ergibt sich bei vollständiger Auslastung der Stellplätze und zweimaligem Wechsel eine *mittlere Fahrtenhäufigkeit* von:

8 Stellplätze x 2 Veranstaltungen x 2 Zu- und Abfahrten = 32 Fahrten am Tag / 16 h  
= 2 Fahrten/Stunde.

Der *Maximalwert* der Bewegungshäufigkeit wird erreicht, wenn die 8 vorhandenen Stellplätze innerhalb einer Stunde bei Veranstaltungsbeginn angefahren oder bei Veranstaltungsende geräumt werden. Das bedeutet eine Fahrtenhäufigkeit in der Spitzenstunde von 8 Fahrten/Stunde.

Für den Damerower Weg ergeben sich in der Summe folgende mittlere stündliche Pkw-Fahrten:

Beherbergung	: 5 Fahrten/Stunde
Wellness	: 3 Fahrten/Stunde
<u>Frühstücksraum</u>	<u>: 2 Fahrten/Stunde</u>
gesamt	: 10 Fahrten/Stunde

Bei Überlagerung der Spitzenstunden für Beherbergung, Wellness und Veranstaltungen im Frühstücksraum können im Höchstfalle folgende Fahrtenhäufigkeiten innerhalb einer Stunde auftreten:

Beherbergung	: 8 Fahrten/Stunde
Wellness	: 4 Fahrten/Stunde
<u>Frühstücksraum</u>	<u>: 8 Fahrten/Stunde</u>
gesamt	: 20 Fahrten/Stunde

Eine mittlere Fahrtenhäufigkeit bei Vollaustattung des Betriebes von 10 Fahrten / Stunde mit dem Pkw kann, auch unter Würdigung der vorgesehenen verkehrsberuhigenden Maßnahmen und dem geplanten Ausbau des Einmündungsbereichs in den Biestower Damm, problemlos abgewickelt werden. Die Verkehrsfunktion des Damerower Weges wird dadurch nicht eingeschränkt. Der Maximalwert von 20 Fahrten/Stunde tritt nur in einem begrenzten Zeitraum bei Überlagerung aller jeweiligen Maximalwerte auf.

## **Biestower Damm**

*Es wurde die zukünftige Verkehrssicherheit auf dem Biestower Damm infrage gestellt. Der Biestower Damm sei nicht geeignet den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.*

Die Verkehrsbelastung des Biestower Damm liegt nach Zählung des Tief- und Hafengebäudeamtes 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.

Bei der Betrachtung der Verkehrszunahme auf dem Biestower Damm ist zu berücksichtigen, dass der Verkehr zum Landhotel Rittmeister in seiner jetzigen Größenordnung bereits über den Biestower Damm erfolgt. Die Verkehrszunahme resultiert allein aus der Erhöhung um 40 Betten und die Errichtung des Wellness-Bereichs.

Entsprechend der Berechnung für den Damerower Weg ergibt sich für den Biestower Damm folgende mittlere Verkehrszunahme:

Beherbergung: 3 Fahrten/Stunde (40 Betten x 0,07 Bewegungen je Bett und Stunde)  
Wellness : 3 Fahrten/Stunde

gesamt : 6 Fahrten/Stunde

In der Spitzenstunde ergeben sich folgende Fahrtenhäufigkeiten:

Beherbergung: 5 Fahrten/Stunde (40 Betten x 0,11 Bewegungen je Bett und Stunde)  
Wellness : 4 Fahrten/Stunde

gesamt : 9 Fahrten/Stunde

Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) ist ausgehend von der mittleren stündlichen Fahrtenhäufigkeit über einen bestimmten Zeitraum zu ermitteln.

Legt man für die Beherbergung eine mittlere Fahrtenhäufigkeit von 3 Fahrten/Stunde über einen Zeitraum von 18 Stunden (6.00 Uhr bis 24.00 Uhr) und für Wellness-Gäste eine mittlere Fahrtenhäufigkeit von 3 Fahrten /Stunde über einen Zeitraum von 16 Stunden (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zugrunde, dann ergibt sich eine Verkehrszunahme um 102 Kfz/d. Angesichts der im Jahre 2014 ermittelten Tagesbelegung des Biestower Damms von 3.060 Kfz/d, bedeutet dies eine Verkehrszunahme um ca. 3,3 %.

Es kann also nicht von einer deutlichen oder unverhältnismäßigen Verkehrszunahme gesprochen werden, zumal es sich um reinen Pkw-Verkehr handelt und der Lieferverkehr per Lkw sich nicht erhöht. Der Biestower Damm weist einen einseitigen Gehweg auf, der die gefahrlose Nutzung für Fußgänger gewährleistet, unabhängig von der Verkehrsmenge auf der Fahrbahn.

## **Immissionsschutz**

### **Lärm**

*Erwartet wird eine Zunahme der Lärmbelastung für die Umgebung insbesondere durch den höheren Lieferverkehr, durch An- und Abreisende Gäste sowie durch das Vorhaben mit Restaurant, Veranstaltung, Biergarten und Wellness.*

Hierzu wird vollumfänglich auf Punkt 2.3.2 -städtebauliche Einordnung des Vorhabens in die Ortslage Biestow- Unterabschnitt 2 - Minderung der Lärmbelastungen - der Planbegründung verwiesen.

### **Geruch**

*Befürchtet wird eine Vergrößerung der Geruchsbelastung durch Küchenabluft bei Erweiterung des Küchentraktes.*

Technische Einrichtungen zur Beseitigung von Gerüchen sind heutiger Stand der Technik und können eventuelle Geruchsbelästigungen aus dem Küchenbetrieb mindern oder beseitigen. Soweit es hier zu Beeinträchtigungen der Umgebung kommt, können behördlicherseits entsprechende Auflagen erteilt werden. Diesbezügliche Beschwerden liegen der Hansestadt jedoch bislang nicht vor.

### **Abgase von Kraftfahrzeugen**

---

*Kritisiert wurde die Zunahme der Autoabgase durch Lieferverkehr und an- und abreisende Gäste.*

Der Lieferverkehr wird sich mit Erweiterung des Landhotels Rittmeister voraussichtlich nicht zwangsläufig, insbesondere nicht in größerem und unzumutbarem Umfang erhöhen, da die Gastronomie bei der bisherigen Kapazität bleibt und nicht vergrößert wird. Die Erhöhung der Bettenkapazität und der neue Wellnessbereich ziehen nicht zwangsläufig eine Erhöhung des Lieferverkehrs nach sich, sondern allenfalls eine Erhöhung der Liefermenge. So erfordern weitere Hotelbetten und ein Wellnessbereich z.B. mehr Bedarf an Wäschereinigung. Nach Mitteilung des Vorhabenträgers, die seitens der Hansestadt Rostock für plausibel gehalten wird, wird der jetzige Bedarf mit 1 bis 2 Wäschecontainern auf einem Lkw der Waschfirma abgedeckt. Zukünftig werden es dann 4 - 5 Wäschecontainer sein. Die Ladefläche der Lkw fasst ca. 30 dieser Container. Es wird sich voraussichtlich also nicht die Häufigkeit der Lieferungen, sondern nur die Anzahl der Container erhöhen.

Erhöhte Autoabgase durch An- und Abreisende Gäste gegenüber dem jetzigen Stand können hingegen nicht verneint werden. Hierbei zu betrachten ist die Verkehrszunahme durch Nicht-Hotelgäste des Wellness-Bereichs sowie die zusätzlichen 40 Hotelgäste bei Maximalauslastung.

Der tägliche Verkehr wird sich um ca. 3,3 % erhöhen, wobei die Erhöhung ausschließlich im Pkw-Verkehr stattfindet. Angesichts der heutigen Tendenzen zur Abgasreduzierung in Ottomotoren durch geregelte Katalysatoren bzw. durch keramische oder metallische Partikelfilter in Dieselmotoren kann nicht von einer deutlichen oder unverhältnismäßigen Erhöhung von Schadstoffen gesprochen werden, zumal der Pkw Teil des gesellschaftlichen Lebens ist und auch von der überwiegenden Zahl der Biestower Bevölkerung genutzt wird.

## **6.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

### **Belange der Denkmalpflege**

Es wurde darauf hingewiesen, dass für die Veränderungen im Denkmalbereich § 7 des Denkmalschutzgesetzes M-V gilt. So müssen die Anbauten westlich an das ehemalige Schulgebäude, soweit sie zwingend notwendig sind, untergeordnet und denkmalgerecht erfolgen. Ein unmittelbarer Anbau an das ehemalige Toilettenhäuschen wurde nicht in Aussicht gestellt. Eine Genehmigung für das Nebengebäude nordwestlich des Schulgebäudes in der unmittelbaren Umgebung zu den historischen Gebäuden wurde ebenfalls nicht in Aussicht gestellt.

Die Hinweise sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt worden. Der geplante Küchenanbau wurde räumlich vom ehemaligen Toilettenhäuschen getrennt. Das Nebengebäude nordwestlich des Schulgebäudes ist im Bestand vorhanden. Eine Festsetzung als Nebengebäude erfolgt jedoch nicht. Damit ist eine Wiedererrichtung nach eventuellem Verlust des Bestandsschutzes nicht möglich.

Der Denkmalbereich „Biestow“ ist nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden. Auf die Denkmalbereichsverordnung und das Denkmalschutzgesetz M-V wurde in Plan und Begründung hingewiesen.

### **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Abstände von Leitungen zu geplanten Bäumen sowie die technischen Anforderungen an die Leitungsverlegung bei Abständen < 2,5 m sollte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden. Ebenso wie Maßnahmen wie Bodenaustausch oder/und -verbesserung. Weiterhin ist angeregt worden, den durch die geplante Baumgruppe führenden Fußweg in wasserdurchlässiger Bauweise festzusetzen.

Der erforderliche Abstand bei Leitungsverlegung im Nahbereich von geplanten Bäumen wird unter „Hinweis B“ in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Eine Festsetzung erfolgt nicht, da es sich hier um allgemeine technische Anforderungen der Leitungsverlegung handelt und nicht das eigentliche Planungsziel beinhaltet.

Eine Festsetzung von bodenverbessernden Maßnahmen erfolgt ebenfalls nicht. Planungsziel ist das Anpflanzen von Bäumen an den vorgesehenen Standorten. Dies hat nach den anerkannten gartenbaulichen Regeln zu erfolgen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag bereits zur Anpflanzung und dauerhaften Pflege der im Plangebiet festgesetzten Baumpflanzungen.

Der Hinweis zur Festsetzung der Oberflächenbefestigung in wasserdurchlässiger Bauweise für den durch die geplante Baumgruppe führenden Fußweg wurde berücksichtigt. Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 wurde entsprechend ergänzt.

### **Belange aus Sicht der Vertragsgestaltung**

Es wurde angeregt, die erforderliche Zuordnung der Stellplätze zu den Nutzungsarten Restaurant, Pension und Hotel/Wellness in der Planzeichnung, Planzeichenerklärung Text und Begründung durch einheitlich zu verwendende Begriffe für die Nutzungsarten zu definieren. Auch die Stellplätze innerhalb der Stellplatzfläche P 3 sollten den entsprechenden Nutzungsarten zugeordnet werden.

Weiterhin wurde angeregt, auf die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (Text Nr. 8) zu verzichten, da die Finanzierung direkt im Durchführungsvertrag geregelt wird.

Der Hinweis zur Verwendung einheitlicher Begriffe für Restaurant, Pension und Hotel/Wellness ist berücksichtigt worden. Die Planzeichenerklärung wird entsprechend korrigiert. Innerhalb der Stellplatzfläche P 3 wurde weiterhin eine differenzierte Zuordnung vorgenommen für die Nutzungen Hotel/Wellness und Pension.

Die textliche Festsetzung Nr. 7.3 wurde entsprechend der einheitlichen Zuordnung zu Restaurant, Pension und Hotel/Wellness ebenfalls korrigiert.

Unter Punkt 3.3 -Verkehrerschließung- der Begründung wurde die o.a. Zuordnung der Stellplätze ebenfalls korrigiert. Gleiches gilt für die Ausführungen unter Punkt 1 - Ziel und Zweck der Planung/Beschreibung des Vorhabens- im Unterabschnitt --Schaffung zusätzlicher Stellplätze-.

Der Hinweis wird entsprechend berücksichtigt. Auf die Zuordnungsfestsetzung wird verzichtet.

### **Belange des Brandschutzes**

Aus Sicht des Brandschutzes sind u.a. die nachfolgenden Hinweise vorgebracht worden:

- Bäume dürfen die vorhandene nutzbare Breite des Damerower Weges nicht beeinträchtigen
- zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist auf die Haupttransportleitung DN 600 GG der EURAWASSER Nord GmbH ein weiterer Hydrant zu setzen
- zur Sicherung effektiver Maßnahmen im Rahmen der Menschenrettung und Brandbekämpfung sind auf den Stellplatzflächen P2 und P3 Stellflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge erforderlich

Die Hinweise sind in die Planbegründung unter Abschnitt 9 - Durchführungsrelevante Belange - in die Planbegründung aufgenommen worden. Eine Einschränkung des derzeitigen nutzbaren

Verkehrsraums des Damerower Weges erfolgt nicht. Die Baumpflanzungen sind außerhalb des Straßenraums vorgesehen. Ggf. können die Baumstandorte im Planvollzug noch geringfügig konkretisiert werden.

### **Belange der Leitungsbetreiber**

Die EURAWASSER Nord GmbH hat darauf hingewiesen, dass Teilabschnitte der Bebauung im Schutzstreifen der Trinkwasserhauptleitung DN 600 GG liegen. Eine Prüfung hat ergeben, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte Schutzstreifen, nicht den tatsächlichen Verlauf der umverlegten Trinkwasserleitung widerspiegelte. Der Leitungsschutzstreifen ist entsprechend dem zwischen EURAWASSER Nord GmbH und dem Vorhabenträger abgestimmten und bereits realisiertem Leitungsverlauf korrigiert worden.

### **Belange des Verkehrs**

Es wurde darauf hingewiesen, dass die nördliche verkehrsberuhigende Maßnahme im Damerower Weg in der dort befindlichen Einmündung nicht möglich ist und daher in der Ausführungsplanung zum Damerower Weg weiter nach Norden außerhalb der Einmündung verschoben wurde.

Der Hinweis ist berücksichtigt worden. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte verkehrsberuhigende Maßnahme wurde entsprechend der Ausführungsplanung korrigiert.

## 7 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Anteil an Gesamt- fläche in %
<b>Vorhaben- und Erschließungsplan</b>	<b>7.289</b>	<b>71,7</b>
davon :		
Gebäudegrundflächen (Haupt- und Nebengebäude, Carport)	1.728	23,7
Terrassen und Balkone	246	3,4
Fußwege und Aufenthaltsbereiche	387	5,3
befahrbare Flächen einschl. Stellplatzflächen	1.802	24,7
Grün- und Freiflächen	2.944	40,4
Wasserfläche	182	2,5
<b>Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>2.876</b>	<b>28,3</b>
<b>vorhabenbezogener Bebauungsplan gesamt</b>	<b>10.165</b>	<b>100</b>

## **8 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG**

### **8.1 Verträge**

Vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“, wird zwischen der Hansestadt Rostock und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist, zur Tragung der anteiligen Planungskosten (mit Ausnahme der Kosten für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan) sowie zur Tragung der Erschließungskosten verpflichtet (Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Vertragsgegenstand ist auch die Umgestaltung der Einmündung des Damerower Weges in den Biestower Damm, die Herstellung der verkehrsberuhigenden Maßnahmen im Damerower Weg, die externen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Herstellung einer Ladezone auf dem Biestower Damm, vor dem Restaurant.

### **8.2 Kosten und Finanzierung**

Die mit der Durchführung des Vorhabens verbundenen Kosten übernimmt der Vorhabenträger (siehe Punkt 8.1 Verträge).



---

## 9 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG9 vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

### Kampfmittel

Im Plangebiet werden Kampfmittel vermutet. Aufnahmen von 1944 lassen im Plangebiet ein Grabensystem erkennen, eine Stellung sowie andere Verteidigungsstrukturen. Bei den mittlerweile abgeschlossenen Tiefbauarbeiten wurden keine Kampfmittel vorgefunden, dennoch ist in Abhängigkeit von den durchzuführenden Arbeiten mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln, wie Munition, Granaten etc. zu rechnen. Das Plangebiet ist daher entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet worden, um auf die vermutete Kampfmittelbelastung hinzuweisen.

Gemäß § 2 der Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GSMeckl.-Vorp. Gl. Nr. 2011-1-1) ist der Umgang mit Kampfmitteln nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. einer durch ihn beauftragten Stelle gestattet. Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und dem Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem MBD.

Wer Kampfmittel entdeckt, im Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

### Vorschriften zum Schutz des Wassers

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizöl!) gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit §§ 19g bis 19l des Wasserhaushaltsgesetzes der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahmen evt. aufgefundene Leitungssysteme (z.B. Regenentwässerung des Altbestandes) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Evtl. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis gemäß § 8 LWaG, die durch die untere Wasserbehörde zu erstellen ist.

### Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

- a) Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will
- b) in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hier durch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

#### Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

#### unterirdischer Leitungsbestand

Im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen (Biestower Damm/Damerower Weg) befinden sich eine Reihe von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen. Hierzu zählen u.a. Abwasserleitungen, Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH & Co. KG, Gasleitungen, Stromkabel, und Kabel für Straßenbeleuchtung und Lichtsignalanlagen der Stadtwerke Rostock AG. Die unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Tiefbauplanung, insbesondere bei der Umgestaltung der Einmündung Damerower Weg in den Biestower Damm, zu beachten.

#### Brandschutz

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist auf die vorhandene Haupttransportleitung DN 600 GG der EURAWASSER Nord GmbH ein weiterer Hydrant zu setzen.

Die Stellplatzfläche P2 ist so auszuführen, dass Rettungsfahrzeuge (RTW) diesen als Stellfläche für den Abtransport verletzter Personen nutzen können. Die Ein- und Ausfahrt ist entsprechend herzurichten.

Die Stellplatzfläche P3 ist so auszuführen, dass eine Stellfläche für ein Löschfahrzeug (HLF) im Zufahrtsbereich genutzt werden kann. Die Aufstellfläche ist unter Beachtung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, den Handlungsempfehlungen zur LBauO M-V, Pkt.5, DIN 4066 sowie der Liste der Technischen Baubestimmungen, Anlage 7.4/1 herzurichten. Dabei ist zu beachten (Kurvenradien), dass das HLF vorwärts einfährt und rückwärts zurückstößt, so dass der Fahrzeugführerstand in Richtung Biestower Damm zeigt.

#### notwendige Antragsunterlagen zur Bearbeitung im Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V

Für das Vorhaben sind bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde folgende Unterlagen gemeinsam mit dem Bauantrag - zur Bearbeitung durch das LAGuS M-V einzureichen:

- Bauprojekt, incl. Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- Darstellung der Technologie

## 10 ANLAGEN

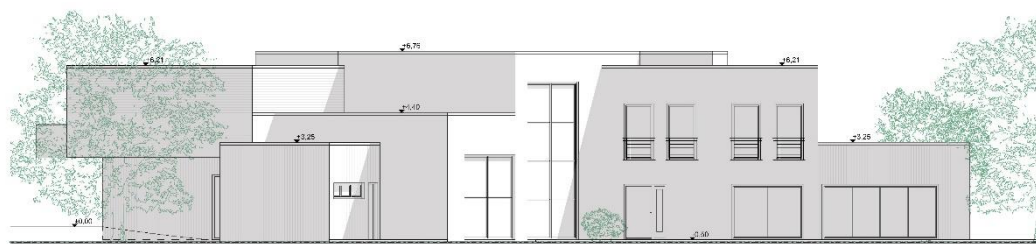
Ansichten Hotel/Wellness (beispielhaft)



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West