



**HANSESTADT ROSTOCK
LAND MECKLENBURG - VORPOMMERN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
12. ÄNDERUNG
- ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW -
BEGRÜNDUNG
- Entwurf -**

Rostock, 25.03.2015

Der Oberbürgermeister

INHALT

1.	Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens	Seite 3
2.	Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt der Änderung	Seite 3
3.	Vorgaben und formale Auswirkungen der Änderung	Seite 6
3.1.	Zu beachtende Grundlagen und Planungen	Seite 6
3.2.	Formale Änderungen im Plan	Seite 7
3.3.	Formale Änderungen in der Begründung	Seite 7
4.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	Seite 8
4.1.	Umweltbericht	Seite 8
4.1.1	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	Seite 10
4.1.2	Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren möglicher Ausgleich	Seite 16
4.1.3	Monitoring	Seite 16
4.1.4	Variantenprüfung	Seite 16
4.1.5	Hinweise, Grundlagen und Methodik	Seite 17
4.1.6	Zusammenfassung des Umweltberichts	Seite 22
5.	Ablauf des Änderungsverfahrens	Seite 24

1. ANLASS UND ZIEL DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND INHALT DER ÄNDERUNG

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

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

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

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

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

Für die Erweiterung des Landhotels müssen zusätzlich ca. 0,5 ha der derzeit als Grünfläche SPA.9.2 ausgewiesenen Fläche als Baufläche dargestellt werden.

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

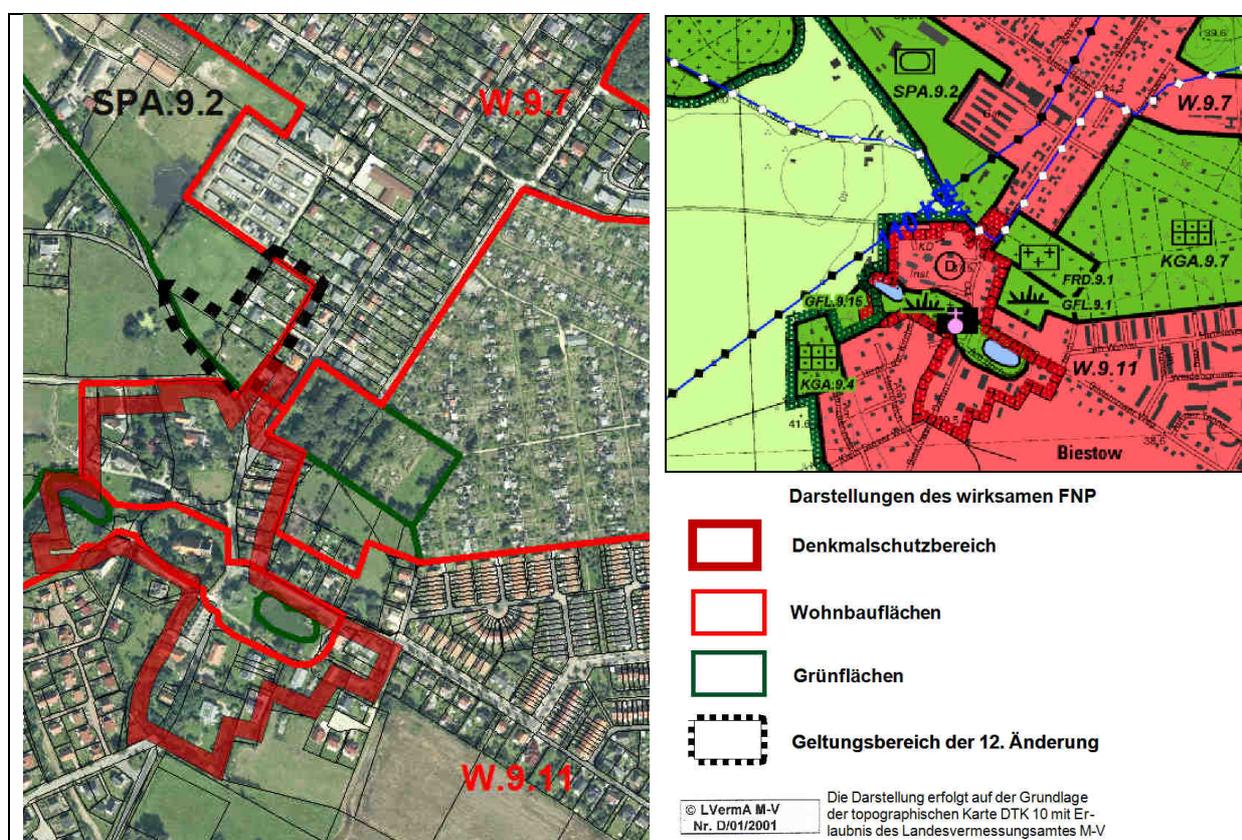


Abbildung 1

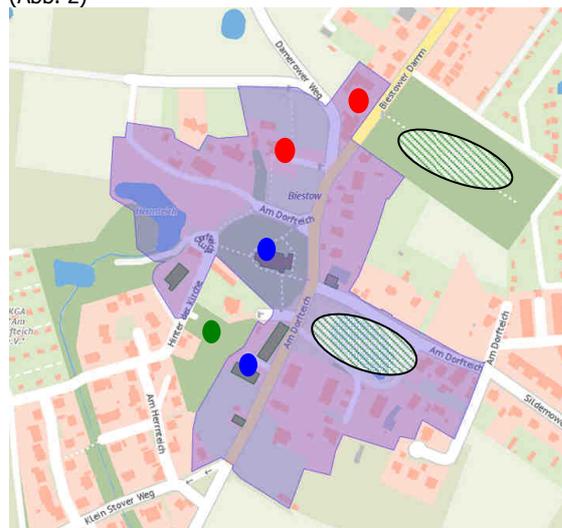
Bei der ursprünglichen Darstellung des Flächennutzungsplans im Rahmen der gesamtstädtischen Betrachtung wurde schematisch eine Zäsur zwischen der aus der Südstadt heranrückenden Wohnbebauung und dem historischen Dorfkern Biestow vorgenommen.

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

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

Das Grundstück des Landhotels ist aber nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(Abb. 2)



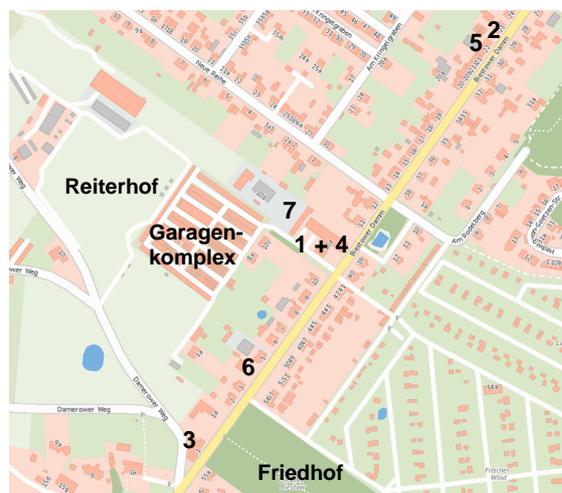
Stadtplan 1911

Stadtplan 2014 mit Denkmalbereich

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

Abbildung 2

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



Gewerbliche Nutzungen Biestower Damm 2014

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

Abbildung 3

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

Die Wohnsituation ist also historisch, gegenwärtig und auch durch bereits mögliche Planungen nicht als störungsarm zu werten. Dies gilt auch im Hinblick auf den bereits existierenden Beherbergungsbetrieb.

Da dessen Erweiterung für die Entwicklung des Ortsteils als sehr positiv eingestuft wird und auch die Lage am Rand des Dorfkerns für eine solche Nutzung besonders geeignet ist, wird ein sonstiges Sondergebiet „Hotel und Gastronomie“ dargestellt (0,75 ha).

Die Erweiterung der Baufläche und Änderung in ein sonstiges Sondergebiet „Hotel und Gastronomie“ konkretisiert die stadtgestalterischen, denkmalpflegerischen und wirtschaftlichen

Ziele des städtebaulichen Konzeptes für den Ortsteil Biestow und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Schutzbedürftigkeit und die nachbarlichen Interessen der angrenzenden Nutzungen können dabei durch eine verträgliche Ausgestaltung der Sondergebietsnutzungen in die Nachbarschaft gewahrt bleiben. Die entsprechende Konfliktbewältigung ist durch das konkrete Vorhaben zu berücksichtigen und hat in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in den Vorhabengenehmigungen zu erfolgen.

3. VORGABEN UND FORMALE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

3.1. ZU BEACHTENDE GRUNDLAGEN UND PLANUNGEN

Ziele der Raumordnung

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

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

Das Plangebiet befindet sich gemäß des RREP Region Rostock im Übergangsbereich zwischen Vorbehaltsgebiet Tourismus und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

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

Landschaftsplan

Als Maßnahme der Zielkonzeption des Landschaftsplanes der Hansestadt Rostock, 1. Aktualisierung 2013, ist die Sicherung des Damerower Weges als wichtige Wegeverbindung für die Erholung vorgesehen. Das Ziel wird durch die Änderung nicht berührt.

Denkmalbereich Biestow

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

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

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

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

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

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

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

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

Eingriffsregelung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

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

Die genaue Ermittlung der Eingriffe sowie der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Grünordnungsplan der verbindlichen Planung. Aufgrund der Erweiterung der Bauflächen und der beabsichtigten Nutzung ist abschätzbar, dass der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. auf Flächen außerhalb im Stadtgebiet erfolgen kann. Im Rahmen des Flächennutzungsplans sind keine neuen Flächendarstellungen dafür erforderlich.

Umweltqualitätszielkonzept (UQZK)

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

Erschließungsaufwendungen

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

Der Änderungsbereich ist über den Biestower Damm und den Damerower Weg verkehrlich erschlossen. Der Biestower Damm stellt eine Sammelstraße dar. Der Damerower Weg ist ein Fuß- und Radweg. Ein eventuell erforderlicher Ausbau der Verkehrswege berührt nicht die Maßstabsebene des Flächennutzungsplans.

3.2. FORMALE AUSWIRKUNGEN IM PLAN

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden folgende Flächenänderungen vorgenommen:

	+	-		Bilanz
Grünfläche SPA.9.2 Zweckbestimmung: Sportplatz	-	zu W ca. 0,5 ha	zu SO ca. 0,5 ha	- 1,00 ha
Wohnbaufläche W.9.7	+ 0,5 ha	- 0,25 zu SO		+ 0,25 ha
Sondergebiet „Hotel und Gastronomie“ SO _{HOGA9} .	+ 0,75 ha	-		+ 0,75 ha

Die Darstellung ist im Plan ablesbar.

3.2. FORMALE AUSWIRKUNGEN IN DER BEGRÜNDUNG

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

Die Sondergebietsfläche „Hotel und Gastronomie“ wird unter Punkt 11.3.4 „Sondergebiete Beherbergung“ in die Tabelle 36 übernommen. Die Summe erhöht sich auf 17,45 ha. Der Text wird ergänzt: „ Das Sondergebiet Landhotel ergänzt in integrierter Ortslage die Angebote im Gesundheits- und Wellnessbereich in Biestow.“

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1. UMWELTBERICHT

Grundsätze des Umweltberichtes

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

Da es sich hier um ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB handelt, sollen entsprechend den Vorschriften in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 09.SO.56.1 gleichzeitig für den Flächennutzungsplan genutzt werden.

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

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

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

Beschreibung des Vorhabens:

Das bestehende Landhotel Rittmeister am Südenende des Biestower Damms soll umgebaut und um einen Wellness-Bereich erweitert werden. Zudem soll die bestehende Übernachtungskapazität von 30 Betten der Pension um weitere 38 Betten erhöht werden. In diesem Zusammenhang ist es vorgesehen, die Gesamtanlage - die sich im Übergangsbereich zum denkmalgeschützten Dorfkern Biestow befindet - umzustrukturieren und baulich zu erweitern. Wesentliche Bestandteile innerhalb des Sondergebietes sind:

Bestand/Umbau Bettenhaus,

Neubau Wellnessbereich,

Schaffung von drei Stellplatzanlagen (insgesamt 64 Stellplätze),

Strukturierung Grün- und Freiflächen,

Herstellung einer Wasserfläche.

Beschreibung der Darstellungen des Flächennutzungsplans

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

Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

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

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

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

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

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

Ziele des Natur- und Umweltschutzes

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

Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg Rostock (22.08.2011):

- Übergangsbereich zwischen Vorbehaltsgebiet Tourismus und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Landschaftsplanes der Hansestadt Rostock, Erste Aktualisierung 2013:

- Sicherung des Damerower Weges als wichtige Wegeverbindung für die Erholung

Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang

Für die Beschreibung und Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs.6 Nr.7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Untersuchungsbereich herangezogen. Zugleich werden auch Auswirkungen erfasst, die auf Grund der Nutzungsänderung über die Plangebietsgrenzen hinausgehen. Grundlage der nachfolgenden Darstellung ist der abgestimmte Untersuchungsrahmen, Stand 04.07.2014, der nachfolgend für die Schutzgüter und sonstigen Umweltbelange kurz zusammengefasst ist.

Mensch/menschliche Gesundheit

Ermittlung der Immissionsvorbelastung durch Lärm im Plangebiet

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

Boden

Flächenbilanzierung im Hinblick auf natürliche Flächenfunktionen und Grad der Versiegelung

Wasser

Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser

Luft / Gebiete zur Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Darstellung der bestehenden Situation und Einfluss der Planung

Klimaschutz/Klimawandel

Darstellung der bestehenden Situation und Einfluss der Planung

Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

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

Spezieller Artenschutz

Einfluss der Planung auf den Biotopverbund

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-, Vogelschutzgebiete)

keine Betroffenheit

Berücksichtigung von Maßnahmen des Landschafts- und anderer Fachpläne

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

Landschaft (Landschafts- und Ortsbild)

Einfluss auf die landschaftstypische Erscheinung sowie das Ortsbild

Kultur- und Sachgüter

Einfluss auf den denkmalgeschützten Bereich „Dorfkern Biestow“

Vorkommen von Bodendenkmalen

Nutzung Erneuerbarer Energien / Effiziente Verwendung von Energie / Klimaschutz

Energieversorgung unter Berücksichtigung erneuerbarer Energien

Vermeidung von Emissionen / Umgang mit Abfällen und Abwasser

Einhaltung geltender Vorschriften

4.1.1 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

Schutzgut Mensch/ menschliche Gesundheit

Beschreibung der Situation

Angrenzend an das Änderungsgebiet des Flächennutzungsplans befindet sich eine Wohnbaufläche mit dem Charakter eines faktischen allgemeinen Wohngebietes. Prägender Bebauungstyp sind hier zumeist eingeschossige bzw. teilweise aufgestockte Einzel- und Doppelhäuser. Im Umfeld des Dorfkerns sind die historischen Bauerngehöfte prägend. Ein Großteil des ehemaligen Dorfkerns befindet sich in einem durch Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet

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

Die nachfolgenden Beschreibungen sind der von der Hansestadt Rostock inhaltlich nachvollzogenen Schalltechnischen Untersuchung, Kohlen & Wendtlandt, 2014 entnommen und auf die Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung angepasst:

Die nächstgelegenen untersuchten relevanten Immissionsorte sind:

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

Vorbelastung

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

Das Bebauungsplangebiet wird über den Biestower Damm und den Damerower Weg verkehrlich erschlossen. Die Verkehrsbelastung des Biestower Damms liegt im Bereich der Kir-

che bei durchschnittlich 2.680 DTV (Zählung aus 2009). Der Damerower Weg ist ein Fuß- und Radweg und nicht immissionsrelevant.

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

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

Bewertung der Auswirkungen

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

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

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

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

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

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

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

Schutzgut Boden

Beschreibung der Situation

Der Vorhabensbereich umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

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

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

Bewertung der Auswirkungen

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich vor allem aus der Art und Intensität der Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen. Bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches ist zukünftig ca. ¼ der Fläche bebaut. Hinzu kommen Versiegelungen durch Nebenanlagen und Stellplätze.

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

Schutzgut Wasser

Beschreibung der Situation

Oberflächenwasser/Sturmflut

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

Das Gebiet ist bereits durch Regen- und Schmutzwasserleitungen erschlossen.

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

Grundwasser

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

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

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

Bewertung der Auswirkungen

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

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

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

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

Schutzgut Klima

Beschreibung der Situation

Dem Plangebiet wird der Klimatotyp Gartenstadtklimatop zugeordnet, der sich durch eine mittlere klimaökologische Funktionseignung, Stufe 2, auszeichnet. Charakteristisch für diesen Klimatotyp ist eine relativ offene Bebauung, durchsetzt mit hohem Grünflächenanteil sowie

ein geringer Einfluss der Fläche auf Temperatur, Feuchte und Wind. Vorbelastungen durch Schadstoffe sind gering.

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

Bewertung der Auswirkungen

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

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

Klimaschutz und Klimawandelanpassung

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

In der Bauleitplanung sind die vorgenannten Ziele zu berücksichtigen.

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

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

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

Das Plangebiet ist bei Starkwindereignissen wenig exponiert.

Schutzgut Luft

Beschreibung der Situation

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

Datenquelle	Jahr	Stickstoffdioxid NO ₂ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Feinstaub PM 10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Stickoxide NO _x [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
Warnemünde	2013	14	16, 1 Überschreitung des 24h-Mittelwertes	-
Stuthof	2013	11	16, 3 Überschreitungen des 24h-Mittelwertes	14

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

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

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

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

Bewertung der Auswirkungen

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

Die Flächennutzungsplanänderung bleibt ohne Einfluss auf die Luftqualität; eine eventuelle Auswirkung ist nicht quantifizierbar und lagebedingt irrelevant; keine bzw. geringe Beeinträchtigungen. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4 c BauGB eingeschätzt.

Schutzgüter Pflanzen /Tiere/ Biologische Vielfalt

Beschreibung der Situation

Biotoptypen

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

Biotopverbundfunktion (Biodiversität)

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

Artenvorkommen

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

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

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

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

Bewertung der Auswirkungen

Biotope

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

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

Artenvorkommen

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

Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

Beschreibung der Situation

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

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

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

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

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

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

Bewertung der Auswirkungen

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

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung der Situation

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

Bewertung der Auswirkungen

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

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

Wechselwirkungen

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

4.1.2 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren möglicher Ausgleich

Ermittlung des Eingriffes

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

Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffes

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

4.1.3 Monitoring

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

4.1.4 Variantenprüfung

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

Varianten der baulichen Nutzung

keine geprüft, da Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung

Varianten der Verkehrserschließung

angesichts der Bestandssituation keine geprüft

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

4.1.5 Hinweise, Grundlagen und Methodik

Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Beurteilung der Änderungsflächen des Flächennutzungsplans waren keine gesonderten Gutachten erforderlich. Die Angaben und Wirkungsabschätzungen für die Schutzgüter basieren auf vorhandenem Kenntnisstand der aufgeführten Informations- und Datengrundlagen sowie eigenen Erhebungen und Begehungen der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Umweltbehörde. Zudem lagen die Untersuchungen aus der im Parallelverfahren durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0.9.SO.156.1 vor. Auf dieser Grundlage ließen sich Aussagen in dieser Maßstabsebene und Planungsstand hinreichend genau treffen.

Informations- und Datengrundlagen

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

Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, Erste Aktualisierung 2013

Umweltinformationssystem der Hansestadt Rostock mit spezifischen, maßstabsgerechten Aussagen zu den Schutzgütern, fortlaufend

Kartierungen und Erhebungen im Zuge der Grünordnungsplanung (GOP) für das Bebauungsplanverfahren 2010 und 2014; GOP, Landschaftsarchitekturbüros Haman und Lämmel

Schalltechnische Untersuchung, Kohlen&Wendtlandt, 2014

Umweltqualitätszielkonzept der Hansestadt Rostock, Beschluss der Bürgerschaft 2005

Luftgütelangzeitbeobachtung des LUNG, Stand 2013

Stellungnahmen der Ämter 67 und 73

Hinweise aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung

Bewertungsmethodik

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

- die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und
- die Intensität der geplanten Nutzung.

Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen. Sie sind auch unter dem Begriff Indikatoren bekannt. Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der zumeist nur wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Information, wird für das Bewertungskonzept im vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren die dreistufige Variante gewählt. Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

Funktionseignung des Schutzgutes ↓ Stufe 1	Intensität der Nutzung →		Stufe 2		Stufe 3	
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 1	Stufe 2
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3			

Beispiel für die Lesart:

Hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3).

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Zur Bestätigung der Bewertung werden Abstimmungen mit dem zuständigen Sachgebiet geführt. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute, den die Hansestadt Rostock nachvollzogen und sich als Plangeber zu eigen gemacht hat. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen oder das Fehlen von Bewertungskenngrößen erfolgt dabei eine verbal-argumentative Einschätzung.

Als Bewertungsgrundlagen für die Schutzgüter werden der aktuelle Landschaftsplan sowie das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der HRO herangezogen. Die vorsorgeorientierten Umweltqualitätsziele (UQZ) wurden für diese Umweltmedien entsprechend ihrer lokalen Ausprägung definiert. Sie sind wissenschaftlich fundiert, berücksichtigen jedoch auch politische Vorgaben und wurden breit in der Verwaltung und verschiedenen Ortsbeiräten diskutiert.

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Lärm

geringe Lärmvorbelastung Stufe 1	Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten
erhöhte Lärmvorbelastung Stufe 2	Orientierungswerte der DIN 18005 um weniger als 5 dB(A) überschritten
hohe Lärmvorbelastung Stufe 3	Orientierungswerte DIN 18005 um mehr als 5 dB(A) überschritten

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Lärm

kaum wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmission Stufe 1	Anstieg des Lärmpegels bis 1 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten
wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmission Stufe 2	Anstieg des Lärmpegels >1 < 3 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 dB(A) überschritten
deutlicher Anstieg der Lärmimmission Stufe 3	Anstieg des Lärmpegels um mehr als 3 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Luft

geringe Vorbelastung Stufe 1	Zielwerte für das Jahr 2015 unterschritten
mittlere Vorbelastung Stufe 2	Zielwerte für das Jahr 2015 erreicht bzw. überschritten
hohe Vorbelastung Stufe 3	Grenzwerte der TA Luft überschritten

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Luft

geringer Einfluss auf die Luftqualität Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze; geringes Verkehrsaufkommen
Einfluss auf die Luftqualität Stufe 2	Feriedörfer, 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) mittel (2) gering (1)	generell hoch	≥ 25.000 < 25.000 -	-

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, Pseudogley, 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, Strandrogleye und Podsole über Staugleyen)

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Boden.

geringe Flächeninanspruchnahme Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad ≤ 20 %)
erhöhte Flächeninanspruchnahme Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad ≤ 60 %)
hohe Flächeninanspruchnahme Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuversiegelungsgrad > 60 %)

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Gewässer

Anthropogen vollständig überformte und belastete Gewässer Stufe 1	Gewässer ist verrohrt und weist mit Güteklasse III-IV / IV starke bis übermäßige Verschmutzungen durch organische, sauerstoffzehrende Stoffe und damit weitgehend eingeschränkte Lebensbedingungen auf
Gewässer offen, Gewässerbett technisch ausgebaut und mäßig belastet Stufe 2	Gewässer ist nicht verrohrt, weist jedoch eine kulturbetonte naturferne Ausprägung auf und kann mit Gewässergüte II-III / III als belastet durch organische sauerstoffzehrende Stoffe mit eingeschränkter Lebensraumfunktion bezeichnet werden
Naturnahes Gewässer Stufe 3	Gewässer ist weitgehend anthropogen unbeeinflusst und weist mit Gewässergüte I / I-II / II lediglich mäßige Verunreinigungen und gute Lebensbedingungen aufgrund ausreichender Sauerstoffversorgung auf

Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers in Abhängigkeit von Flurabstand sowie Mächtigkeit und Substrat der Deckschicht

Verschmutzungsempfindlichkeit gering Stufe 1	Hoher Grundwasserflurabstand bzw. hoher Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone; Grundwasser geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen
Verschmutzungsempfindlichkeit mittel Stufe 2	mittlerer Grundwasserflurabstand bzw. Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone < 80 % >20 %; Grundwasser teilweise geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen
Verschmutzungsempfindlichkeit hoch Stufe 3	geringer Grundwasserflurabstand bzw. Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone <20 %; Grundwasser ungeschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Grundwasser

geringe Eintragsgefährdung Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze
erhöhte Eintragsgefährdung Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Eintragsgefährdung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Einträge im Zusammenhang zum Grundwasser

Wirkzone/Wirkintensität	10 m (RQ + 2*10m)	50 m (beidseitig)	150 m (beidseitig)
Schutzgut Grundwasser DTV			
Einteilungskriterium	Verringerung der GW- Neubildung	GW-Gefährdung	GW-Gefährdung
hoch (3) mittel (2) gering (1)	generell hoch	>12.000 ≤ 12.000 – 5.000 ≤ 5.000	- > 12.000 ≤ 12.000

Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser.

Hochwasserschutz unbeachtlich Stufe 1	Plangebiet liegt nicht im überflutungsgefährdeten Bereich bzw. Maßnahmen des Hochwasserschutzes (StAUN) sind vorgesehen
Hochwasserschutz muss berücksichtigt werden Stufe 2	Plangebiet liegt im überflutungsgefährdeten Bereich
Überflutungsbereich Stufe 3	Plangebiet liegt im Überflutungsbereich; Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind aus naturschutzfachlichen Gründen nicht vorgesehen (Retentionsraum)

Nutzungsintensität der Planung gegenüber Gewässern und Überflutungsbereichen

Geringer Einfluss der Nutzung Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad ≤ 20 %); geringe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
erhöhter Einfluss durch die Nutzung Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad ≤ 60 %); erhöhte Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
Hoher Einfluss durch die Nutzung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuversiegelungsgrad > 60 %); hohe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag

Funktionseignung der Klimatoptypen

geringe klimaökologische Bedeutung Stufe 1	Keine Frischluftproduktion (Stadtklimatop, Industrie- Gewerbeflächenklimatop, Innenstadt-klimatop) 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 Bebauungsplattypen 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; Vorsorgeraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft
hoher visueller Gesamteindruck Stufe 3	deutlich überwiegender Anteil differenzierbarer und naturnaher, erlebniswirksamer Elemente/Strukturen ($> 75\%$ naturnah); in besonderem Maß ursprünglich; Vorrangraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft

Nutzungsintensität verschiedener Bebauungsplangebiete auf das Landschaftsbild

geringe Verfremdung Stufe 1	Grünflächen, geringe Störwirkung durch baulichen Anlagen; keine Zerschneidung des Landschaftsraums
erhöhte Verfremdung Stufe 2	Campingplätze, Wohngebiete, Parkplätze, Feriendörfer, deutlich wahrnehmbare Störwirkung durch bauliche Anlagen; keine Zerschneidung des Landschaftsraumes
hohe Verfremdung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Mischgebiete, Freizeitparks, deutlich wahrnehmbare Störwirkung durch bauliche Anlagen; sichtbare Zerschneidung des Landschaftsraumes

Funktionseignung von Kultur- und Sachgütern

geringe denkmalpflegerische Relevanz Stufe 1	keine Werte- oder Funktionselemente im Plangebiet oder angrenzend
mittlere denkmalpflegerische Relevanz Stufe 2	Werte - oder Funktionselemente in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet
hohe denkmalpflegerische Relevanz Stufe 3	Werte- oder Funktionselemente im Plangebiet

Nutzungsintensität von Bebauungsplattypen auf Kultur- Sachgüter

geringer Wertverlust Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze (Versiegelungsgrad < 20 %; keine massiven Baukörper)
erhöhter Wertverlust Stufe 2	Wohngebiete, Freizeitparks, Feriendörfer (Versiegelungsgrad < 60 %; massive Baukörper möglich)
hoher Wertverlust Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete (Versiegelungsgrad > 60 %; massive Baukörper)

4.1.6 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung der Auswirkungen
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der F-Plan-Änderung, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	Neuausweisung eines Sondergebietes „Hotel und Gastronomie“ als Änderung einer W-Fläche und einer Grünfläche Korrektur des Bestandes einer W-Fläche
B) Auswirkungen auf: Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt	Arten und Biotope mit überwiegend geringem Schutzgrad / Biotopwert im Plangebiet, mittleres Beeinträchtigungsrisiko durch die geplante Bebauung für diese Schutzgüter
Boden	mittlere Beeinträchtigung aufgrund der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Fläche mit Böden (Regosol aus umgelagertem Sand) geringer Funktionseignung
Wasser	kein Eingriff in die vorhandenen Gewässer; anfallendes Regenwasser der Dach- und befestigten Grundstücksflächen kann tlw. im Gebiet versickert werden
Oberflächenwasser	
Grundwasser	GW geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen; Nutzung des Grundwassers nicht vorgesehen, keine Eintragsgefährdung durch Schadstoffe, geringe Beeinträchtigungen für das Grundwasser
Sturmflut	entfällt
Luft	geringe Vorbelastung gegenüber Luftschadstoffen; keine messbare Zusatzbelastung der Luftqualität durch die Planung
Klima	Klimatotyp: Gartenstadtklimatop mit mittlerer klimaökologischer Bedeutung; Planung hat aufgrund der geringen Flächengröße einen mäßigen Einfluss auf das Lokalklima
Klimawandel/Klimaschutz	eigenes Energieversorgungskonzept nicht erforderlich; Nutzung erneuerbarer Energien möglich keine besonderen Vorkehrungen gegenüber Starkregen, Hitzeperioden oder Starkwind erforderlich
Landschaft(sbild)	durch mit der Änderung ermöglichte Neubebauung wird bestehende anthropogene Wirkung eines bereits baulich geprägten Landschaftsraumes in geringem Umfang erhöht; aufgrund der Stadtrandlage und der optischen Wirkungen der in der Nähe angrenzenden Bebauung ist diese Wirkung insgesamt gering und führt zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut
menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Bei bestimmungsgemäßen Betrieb des Hotels und der Gastronomie und den geplanten Erweiterungen kommt es zu geringen Lärmbeeinträchtigungen an den umgebenden maßgeblichen Immissionsorten, Stufe 1. Durch die Erhöhung der Gesamt-Verkehrsimmission ist in der Umgebung sehr begrenzt ein wahrnehm-

	barer Anstieg der Lärmimmissionen zu verzeichnen, der hier zu mittleren Lärmbeeinträchtigungen, Stufe 2, führt.
Kultur- und Sachgüter	Das Änderungsgebiet liegt zum Teil im Denkmalbereich „Dorfkern Biestow“; die umgebenden Obstbäume und Wiesen sind für das historische Landschafts- bzw. Ortsbild prägend, mittlere Auswirkungen
Wechselwirkungen	keine
C) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne BNatSchG	nicht betroffen
C)c) Schutzgebiete	nicht betroffen
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Entsorgung von Abfällen nach geltenden abfallrechtlichen Vorschriften
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Fläche liegt nicht Fernwärmevorranggebiet, Nutzung erneuerbarer Energien grundsätzlich möglich
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Zielkonzeption des Landschaftsplanes der HRO, 1. Aktualisierung 2013: wichtige Wegeverbindungen für die Erholung (Damerower Weg)
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	entfällt
H) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	Beschränkung der Versiegelung auf einen Bebauungsgrad, der einem allgemeinen Wohngebiet entspricht (insgesamt ca. 57% der Gesamtfläche)
I) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung	Möglichkeiten zum Ausgleich werden aufgezeigt
J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	bei Durchführung der Planung siehe Ausführungen zu den Schutzgütern Bei Nichtdurchführung: keine Überbauung bzw. Flächeninanspruchnahme, unveränderte Strukturarmut des Landschaftsbildes im Plangebiet, kein Einfluss auf den Artenbestand, keine Überplanung von Bereichen mit denkmalpflegerischer Relevanz
K) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	keine geprüft
L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB

5. ABLAUF DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Die Öffentlichkeit wurde bereits auf der Ebene der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 09.SO.156.1 frühzeitig über die Planungsziele informiert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 09.04.2014.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.08.2014 von der Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet worden. Die gegebenen Hinweise, insbesondere zum Denkmalschutzbereich, sind in den Umweltbericht eingeflossen. Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung liegt vor.

Am 25.03.2015 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst und die Änderung zur Auslegung bestimmt.