



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)

Oberbürgermeister

Planungsstand:24.02.2015

---

## Inhalt

<b>1</b>	<b>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</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>7</b>
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	7
2.2	Vorgaben übergeordneter Planungen sind:	8
2.3	Angaben zum Bestand	9
2.3.1	Nutzung und Bebauung	9
2.3.2	Städtebauliche Einordnung des Vorhabens in die Ortslage Biestow	10
2.3.3	Verkehrliche und stadtechnische Infrastruktur	16
2.3.4	Baugrund	16
2.3.5	Eigentumsverhältnisse	16
<b>3</b>	<b>PLANUNGSINHALTE DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS</b>	<b>17</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	17
3.1.1	Hauptnutzungen	17
3.1.2	Nebenanlagen, Wegeflächen, Stellplätze und Zuwegungen	18
3.2	Maß der baulichen Nutzung	18
3.3	Verkehrerschließung	19
3.4	Technische Infrastruktur	21
3.4.1	Wasserversorgung	21
3.4.2	Löschwasser/Brandschutz	21
3.4.3	Abwasserableitung	21
3.4.4	Elektroenergieversorgung	21
3.4.5	Erdgasversorgung	21
3.4.6	Anlagen der Telekommunikation	21
3.4.7	Müllentsorgung/Abfallwirtschaft	21
3.5	Grünordnung	22
3.5.1	grünordnerische Inhalte des Bebauungsplans	22
3.5.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	23
3.5.3	Kurzbeschreibung der Eingriffe	23
3.5.4	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe	24
3.5.5	Eingriffsermittlung	24
3.5.6	Ausgleich der Eingriffe	24
3.5.7	Ergebnis der Bilanzierung	25
3.6	Wasserflächen	25
3.7	Aufschüttungen	25
3.8	nachrichtliche Übernahme Denkmalbereich Biestow	25
<b>4</b>	<b>PLANUNGSINHALTE AUßERHALB DES BEREICHS DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS</b>	<b>26</b>
<b>5</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>26</b>
5.1	Umweltbericht	26
5.1.1	Einleitung	26
5.1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans	27
5.1.3	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	28
5.1.4	Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich	41
5.1.5	Monitoring	45
5.1.6	Variantenprüfung	45
5.1.7	Hinweise, Grundlagen, Methodik	45
5.1.8	Zusammenfassung	53
<b>6</b>	<b>ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>55</b>
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>56</b>
<b>8</b>	<b>SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG</b>	<b>56</b>
8.1	Verträge	56
8.2	Kosten und Finanzierung	56
<b>9</b>	<b>DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE</b>	<b>57</b>

**10 ANLAGEN**

**59**

## 1 PLANUNGSANLASS

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

Das Landhotel Rittmeister ist seit seiner Errichtung im Jahre 2004 als beliebtes Urlaubsziel unter den Rostocker Hotels bekannt geworden.

Derzeitig besteht das Landhotel aus folgenden 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 Lebens 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 mehr als 18 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 Tourismusmarketing 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 Wellness-Bereich

Der geplante Neubau des 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) und Hotel/Pension/Veranstaltungen (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 beigelegt.

## **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.

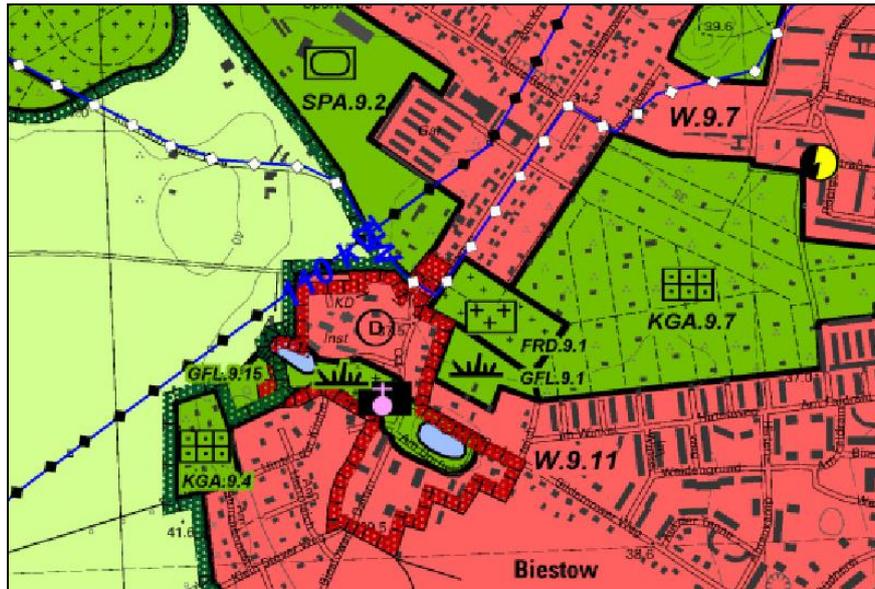


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock

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 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.

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

Unmittelbar begrenzt wird das Plangebiet durch den Damerower Weg im Südwesten und den Biestower Damm im Südosten. Der Biestower Damm verbindet den nördlich gelegenen Südring über die Ortslage Groß Stove mit der L 132 im Süden. Der Damerower Weg verläuft vom Biestower Damm bis zur Satower Straße.

Vom Biestower Damm aus dient er als Zufahrt zum Fohlenhof sowie als Erschließung für einzelne Gehöfte westlich von Biestow. Durch bauliche Maßnahmen 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.

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.

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.

Der vordere Teil des Plangebietes (Restaurant, bestehendes Pensionsgebäude), ist Bestandteil des Denkmalbereiches „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 „Dorflage 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 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 schließen sich eine unbebaute 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

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 wild 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. Es stehen damit insgesamt 64 Stellplätze für das Vorhaben im Planvollzug zur Verfügung. 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 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 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt worden. Weiterhin ist eine Lärmschutzwand entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzt worden. Diese Lärmschutzwand hat zwar im westlichen Abschnitt (ab 40 m von ihrem östlichen Ende) keine schallabschirmende Relevanz mehr, da die Emissionsquellen der alten Planung entfallen sind, bleibt aber dennoch als Sichtschutz zum Nachbargrundstück bestehen.

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 sollen im Durchführungsvertrag geregelt werden. 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 Veranstaltungen im Frühstücks- und Seminarraum nur im Tagzeitraum bis maximal 22.00 Uhr durchgeführt werden. 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 die Absicht, eine entsprechende Absicherung vorsorglich und ergänzend auch in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

### 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. 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 werden und den nur begrenzt vorhandenen öffentlichen Parkraum für sich beanspruchen.

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. 1,50 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 Beanspruchung des Damerower Weges durch den Zufahrtsverkehr zur nordwestlich gelegenen Stellplatzanlage 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 im Durchführungsvertrag geregelt. Die Rücknahme des Tores ist durch die Festsetzung von befahrbaren Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Auf die ursprünglich vorgesehenen Laubengänge zwischen Restaurant-/Hotel- und Wellnessbereich ist verzichtet worden.

### 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 bis 22.00 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).

#### 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. 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 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 wäre erst dann erforderlich, wenn auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück 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 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 wird.

### **2.3.3 Verkehrliche und stadtechnische Infrastruktur**

Der Vorhabenbereich 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 Vorhabengrundstück 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 Untererbbaurecht an den Vorhabenträger bis zum Jahre 2067 vergeben wurde. Obererbbauberechtigte 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 Wellness-/Hotel Bereich.

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 Vorhabenbereich 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 hilfsweise 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 bei geneigten Dächern und durch die Oberkante bei Flachdächern 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 ist jeweils die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Verkehrsfläche.

### 3.3 Verkehrserschließung

#### Gästekzufahrten:

Die Zufahrt für die Besucher der Gaststätte erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt über den Biestower Damm. Für die Besucher des Hotels erfolgt die Zufahrt über den Damerower Weg auf die dort neu zu errichtenden Stellplatzanlagen. Die 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		
				P1	P2	P3
<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	
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 = 5 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 Wellness/ Hotel, Pension sowie Veranstaltungen im Frühstücks- und Seminarraum wird 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. 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:

Für Reisebusse ist das Gesamtvorhaben nicht ausgelegt. Weder die Gastronomie noch die Beherbergung sind, was Kapazität und Preisgestaltung betrifft, für Busreiseunternehmen interessant. Auch die vorgesehenen Maßnahmen zur Hotelerweiterung 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 Höchstfalle 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 Siedlungsgehölzes 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 alten Schulhauses 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 verbleibende 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 Denkmalsbereiches 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 Denkmalsbereichs 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 Bauungstyp 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 06.00 bis 22.00 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 bis 22:00 Uhr 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 bis 22.00 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 8 dB(A) über dem Orientierungswert entstehen nur innerhalb des Tagzeitraumes, weil die Betriebszeit dieses Außenbereiches auf die Zeit von 10.00 bis 22.00 Uhr begrenzt ist.

Die am Immissionsort IO7 bei Lkw-Anlieferungen entstehenden Spitzenpegel mit 22 dB(A) über dem Orientierungswert treten ebenso nur innerhalb des Tagzeitraumes auf. In der Nachtzeit sind Lkw-Anlieferungen ausgeschlossen.

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 erhöhen sich die Gesamt-Verkehrslärmimmissionen um  $\leq 1$  dB(A) am Tag auf 58 dB(A) und 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 Damm hervorgerufen.*

#### *Elektromagnetische Felder*

Die beabsichtigen 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	Festsetzung von Lärmpegelbereich III an Gebäudefassaden des Restaurants und der Pension Erhalt bestehender Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Carportanlage sowie der Schallschutzwände ausschließlich nutzungsbezogene Zuordnung der Stellplätze durch geeignete technische oder organisatorische Maßnahmen Begrenzung der Sitzplätze im Biergarten auf 30 Plätze Bewirtschaftung des Biergartens und der der Außenterrasse ist auf den Tagzeitraum bis höchstens 22.00 Uhr begrenzt; Nutzung des Zierteiches zum Schwimmen ist ausgeschlossen Nutzungszeit für den Frühstücksraum ist bei Veranstaltungen auf den Tagzeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr begrenzt; Vorkehrungen zur Verminderung der Schallemissionen von technischen Einrichtungen (z.B. Begrenzung des Schalleistungspegels der raumlufttechnischen Anlagen; Begrenzung des Rauminnenpegels beim Veranstaltungsbetrieb im Frühstücksraum und Kaminzimmer; Geschlossenhalten von Fenstern)

### 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 Wasser

#### Beschreibung

Nachfolgend werden das Vorhandensein, die Funktion und Qualität von Fließgewässern, die Geschüttheit 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 Geschüttheitsgrad 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	Empfindlichst es Schutzgut
Partikel PM 10	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickstoffdioxid	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickoxide <sup>*)</sup>	15	< 15	Jahresmittel	Vegetation

<sup>\*)</sup> 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 Verdichtetes Einzelhausgebiet (OER)	Bebauung mit Einzelhäusern, verdichtet durch größere Gebäude und PKW-Stellflächen, Grünflächen vorhanden	Intensive Nutzung strukturarm 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: Biotoptypen 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 hier vorhandenen Kastanien und Weiden sind stark geschädigt. Die Kastanien sind offensichtlich durch Pilzbefall bereits am Absterben. Beide Bäume sind in der Krone sehr schütter mit einem hohen Anteil an Totholz.

#### *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 freizuhaltenden Trassen ist eine vollständig wegbegleitende Bepflanzung aber nicht möglich.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 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 Dachbegrünung Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 5.1.3.8 Kultur- und Sachgüter

##### Beschreibung

Kultur- und Sachgüter gehören laut Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) 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 Denkmalsbereiches „Biestow“ und bildet dessen nördliche Begrenzung. 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“). 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 Denkmalsbereiches. Sie haben durch neue Flächeninanspruchnahme und Zunahme des Bebauungsgrades Einfluss auf den Denkmalsbereich.

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 Eingriffregelung 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*

Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis	Biotoptwert	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*

Biotoptyp	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 Biotoptypen 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 Hotelerweiterung 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 „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 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ in Rostock Biestow; Kohlen & Wendlandt Applikationszentrum Akustik; 12.01.2015 Verkehrsdaten des Tief- und Hafenbauamtes, Erhebungsjahr 2008
<i>Boden</i>	Bodenkonzeptkarte der Hansestadt Rostock, 2005
<i>Wasser</i>	Gewässerkataster der Hansestadt Rostock, 2004 Grundwasserkataster der Hansestadt Rostock, 2004 Integriertes Gesamtwässerungskonzept 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)	generell hoch	≥ 25.000	
mittel (2)		< 25.000	-
gering (1)		-	

## Empfindlichkeit von Böden im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

Aufgeschüttete, anthropogen veränderte Böden Stufe 1	gestörte Bodenverhältnisse vorherrschend oder hoher Versiegelungsgrad (>60%) und/oder Altlast vorhanden (Regosole, Pararendzina beide auch als Gley oder Pseudogley, Gley aus umgelagertem Material)
Natürlich gewachsene, kulturtechnisch genutzte, häufige Böden Stufe 2	Land- und forstwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzte Flächen mit für die Region häufigen Böden oder mittlerer Versiegelungsgrad (>20%<60%) und/oder punktuelle Schadstoffbelastungen (Gleye, Braun-, Fahl-, Parabraunerden, Pseudogleye, Podsole, Horti-, Kolluvisole, überprägtes Niedermoor)
Natürlich gewachsene, seltene und/oder hochwertige Böden Stufe 3	Seltene naturnahe Böden (< 1% Flächenanteil); naturgeschichtliches Dokument; hohe funktionale Wertigkeiten z.B. für die Lebensraumfunktion oder Regulation des Wasserhaushaltes, geringer Versiegelungsgrad (<20%), keine stofflichen Belastungen (Niedermoorböden, Humusgleye, Strandrohgleye und Podsole über Staugleyen)

## Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Boden.

geringe Flächeninanspruchnahme Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad $\leq 20\%$ )
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 (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, <span style="float:right">Industrie-</span> Gewerbeflächenklimatop, Innenstadtklimatop) keine Frischluftbahn
mittlere klimaökologische Bedeutung Stufe 2	Mittlere Kaltluftentstehung (Gartenstadtklimatop, <span style="float:right">Parkklimatop,</span> Waldklimatop) keine Frischluftbahn
hohe klimaökologische Bedeutung Stufe 3	Hohe Kaltluftproduktion (Freilandklimatop, Feuchtflächenklimatop, 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; 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
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

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
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 Biotop 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

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
Landschaft (Landschafts- und Ortsbild)	erforderlich durch 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 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 Lärmbelastungen 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 Lärmbelastungen, 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	entfällt

<b>Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB</b>	<b>Beschreibung</b>
bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	
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 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

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens werden hier schwerpunktmäßig die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dargelegt.

## 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 Genehmigungsverfahrens-beschleunigungsgesetzes 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.

#### 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:

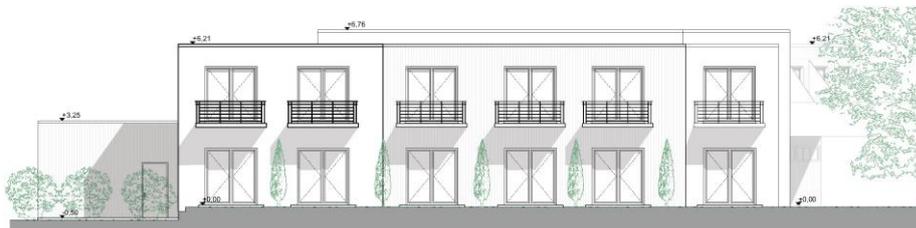
- Bauprojekt, incl. Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- Darstellung der Technologie

## 10 ANLAGEN

### Ansichten Hotel/Wellness



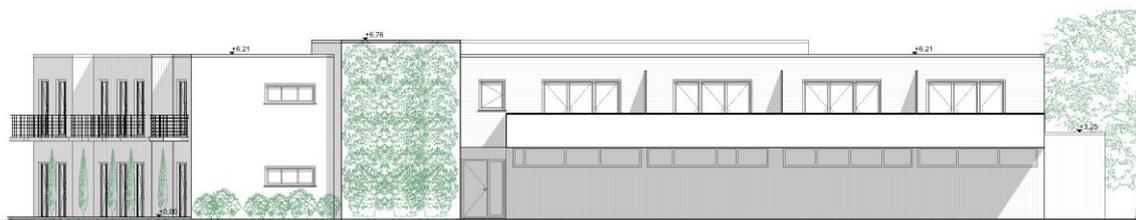
Ansicht Nord-Ost



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West