



HANSESTADT ROSTOCK
LAND MECKLENBURG - VORPOMMERN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
10. ÄNDERUNG
DIEDRICHSHAGEN
WESTLICH DER DOBERANER LANDSTRASSE
BEGRÜNDUNG

Rostock, 20.06.2012



P. Müller
Der Oberbürgermeister

INHALT

1. ANLASS UND ZIEL DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS
2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
3. PLANUNGSINHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG
4. UMWELTRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
5. ABLAUF DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

1. ANLASS UND ZIEL DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Aufgrund der Nachfrage nach großzügigen und attraktiven Wohngrundstücken ist im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock für Diedrichshagen, westlich der Doberaner Landstraße eine Wohnbaufläche zur Abrundung der Ortslage nach Süden ausgewiesen worden, die südlich auf der Höhe der Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 01.W.23 „Am Streuwiesenweg“ endet.

Die besonderen Qualitäten des Standortes durch ein Umfeld mit offener Landschaft, die Nähe zur Küste mit dem Küstenwald im Norden und dem Golfplatz im Süden sowie die Einbringung in eine gewachsene Ortslage mit ÖPNV-Anschluss machen ihn zu einem attraktiven Wohnstandort.

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu vorhandenen Freizeit- und Wohnnutzungen, die zwischenzeitlich eine sehr dichte Nutzungsintensivität und –struktur aufweisen, ist mit der angestrebten baulichen Abrundung der Ortslage auch eine räumlich-funktionelle Ordnung der nördlich angrenzenden Wochenendgrundstücke im Hinblick auf ihre künftige Eignung und Nutzung zu Wohnzwecken erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 01.W.166, Wohngebiet „Am Golfplatz“ sollen auf den neuen Bauflächen umweltbewusste, großzügige Wohnformen entwickelt werden.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplans ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 02.12.2009 entwickelt. Dieser stellt für den südlichen Teil des Plangeltungsbereiches die Wohnbaufläche dar.

Im Zusammenhang mit der Ordnung bisheriger Bauungs- und Nutzungsstrukturen ist aber eine Änderung der nördlich angrenzenden Sondergebietsfläche „Wochenendhausgebiet“ in Wohnbaufläche erforderlich.

Weiter sollen die Grenzen der Wohnbaufläche W.1.1 aufgrund der jetzt erkennbaren Abweichungen gegenüber bestehenden Bebauungsplänen angepasst werden:

- als südliche Grenze soll die Flucht der tatsächlichen südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbaufläche W.1.2 aufgenommen werden, um einen einheitlichen Ortsrand zu erzielen,
- westlich soll die Wohnbaufläche verkleinert werden, da der Bebauungsplan „Golfplatz“ dort Grünflächen ausweist.

Aus diesen Gründen erfolgte im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.W.166, Wohngebiet „Am Golfplatz“ die Änderung des Flächennutzungsplans.

2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

Die 10. Änderung umfasst Teile von Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft im Bereich Diedrichshagens, westlich der Doberaner Landstraße sowie südlich des Stolteraer Weges, die im wirklichen Flächennutzungsplan als Sondergebiet für die Wochenendhausnutzung $SO_{\text{woch}}-1.5$, als Wohnbauflächen W.1.1 und W.1.2 sowie als Fläche für die Landwirtschaft LW.1.2 dargestellt sind.

Die Gesamtfläche der Änderung beträgt ca. 3,6 ha.

Dabei werden sowohl Bauflächen in Grünflächen als auch Grünflächen in Bauflächen geändert. Insgesamt wird durch die Korrektur der Wohnbauflächen W.1.1 und W.1.2 1,5 ha mehr Baufläche ausgewiesen. Die Änderung der Wohnbaufläche W.1.2 ist eine Anpassung an die tatsächlichen Nutzungsgrenzen.

Nachrichtlich wird die Grenze des aufgehobenen LSG „Kühlung“ aus dem Flächennutzungsplan entfernt und dafür die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Diedrichshäger Land“ entsprechend der Verordnung vom 24.10.2011 dargestellt.

Das Verfahren zur Änderung der Verordnung des LSGs vom 11.09.2006 für die 1,6 ha große Fläche südlich der Wohnbauflächen W.1.1 und W.1.2 wurde parallel zum Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die Grenzen der Baufläche und des LSG werden entsprechend dem Planungsmaßstab angeglichen.

3. Planungsinhalte und Auswirkungen der Änderung

3.1. Planungsinhalte

Das vereinfachte Planverfahren nach § 13 BauGB konnte durchgeführt werden, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Durch die Änderungen im Flächennutzungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit begründen, ermöglicht. Auch Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzzgüter bestanden nicht.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.W.166, Wohngebiet „Am Golfplatz“. Dazu wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Relevante Befunde des Umweltberichts wurden in die Begründung des Flächennutzungsplans übernommen.

3.2. Formale Auswirkungen im PLAN

Im Flächennutzungsplan werden folgende Flächenänderungen vorgenommen:

	+	-	Bilanz
Wohnbaufläche W.1.1	1,5 ha von SO.1.5 _{woch} 1,6 ha von LW.1.2	0,3 ha zu GFL.1.1	+ 2,8 ha
Wohnbaufläche W.1.2	0,2 ha von LW.1.2	-	+ 0,2 ha
Sonderbaufläche SO.1.5 _{woch}	-	1,5 ha zu W.1.1	-1,5 ha
Fläche für die Landwirtschaft LW.1.2	-	1,6 ha zu W.1.1 0,2 ha zu W.1.2	- 1,8 ha
Grünfläche GFL.1.1 Zweckbestimmung: Golf	0,3 ha von W.1.1	-	+ 0,3 ha

3.3. Formale Auswirkungen im Erläuterungsbericht

Im Erläuterungsbericht des wirksamen Flächennutzungsplans sind nur Flächenkorrekturen erforderlich. Das Ziel des Bebauungsplans wurde bereits insbesondere unter Punkt 6.4., S.53 - Flächenausweisungen (Wohnbauflächen) – dargestellt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich für die im Flächennutzungsplan angesprochene Erweiterungsfläche des W.1.1 von 8,3 ha (vorher 7,0 ha) bei einer GFZ von 0,3 eine max. Anzahl von 68 Einzelhäusern. Das entspricht einem Durchschnitt von 8,2 WE pro Hektar.

Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans wird geändert:

Punkt 6.4 Flächenausweisung

Tabelle 13 geplante Wohnstandorte ab 2001

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächennahme	Fläche in ha	WE	WE/ha
1	W.1.1	Südliche Erweiterung Diedrichshagen	7 8,3	56 68	8
Summe			245 246	5.489 5.501	22

S. 53 3. Absatz

..... in einer Größe von ca. 7 8,3 ha

Punkt 19.2.3 Landschaftsschutzgebiete**Die Tabellen 77 und 78**

Tabelle 1: Landschaftsschutzgebiete

Bezeichnung der Gebiete	ha
Kühlung (Flächen in der Hansestadt Rostock) [künftig im LSG „Diedrichshäger Land“] – dafür:	424,8
Diedrichshäger Land <ul style="list-style-type: none"> im Bereich der Gemarkungen Diedrichshagen, Warnemünde und Groß Klein umfasst und ersetzt die jetzigen Schutzgebiete LSG Kühlung und die LB's Warnemünder Wiesensoll, Sandgrube Stolteraa, Sandgrube Wilhelmshöhe und Diedrichshäger Moor 	350,0
Summe	5.955,0

Tabelle 2: Geplante Landschaftsschutzgebiete

Bezeichnung der Gebiete	ha
Diedrichshäger Land <ul style="list-style-type: none"> im Bereich der Gemarkungen Diedrichshagen, Warnemünde und Groß Klein umfasst und ersetzt die jetzigen Schutzgebiete LSG Kühlung und die LB's Warnemünder Wiesensoll, Sandgrube Stolteraa, Sandgrube Wilhelmshöhe und Diedrichshäger Moor 	282,5
Summe	328,0

4. Umweltrechtliche Auswirkungen der Planung**4.1 Vorbemerkung**

Wie unter Punkt 3 festgestellt, erfordern die vorgenommenen Änderungen im Rahmen des Flächennutzungsplanes keinen Umweltbericht. Aufgrund der Lage und der Größe der Änderungsfläche im Verhältnis zur umgebenen Nutzung werden die Auswirkungen der möglichen Nutzungen auf der Änderungsfläche auf Mensch, Wasser, Boden, Natur und Landschaft als sehr gering eingestuft. Der sich aus Eigenart der Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab ändert sich nicht.

Da es sich hier aber um ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB handelt, werden entsprechend den Vorschriften in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung für den Bebauungsplan Nr. 01.W.166, Wohngebiet „Am Golfplatz“ gleichzeitig für den Flächennutzungsplan genutzt werden.

Grundsätzlich sind aufgrund des höheren Detaillierungsgrades der Ermittlung von Umweltauswirkungen im Bebauungsplanverfahren auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine zusätzlichen oder anderen Umweltwirkungen darstellbar, zumal der Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes nur ein geringer Bereich des B-Planes ist.

Nachfolgend werden die wichtigsten Aussagen für die Schutzgüter zusammenfassend und auf die Maßstabebene der Flächennutzungsplanung angepasst dargelegt.

4.2 Beschreibung des Bebauungsplans

Im Südwesten grenzt das Bebauungsplangebiet an die Randzone des Golfplatzes, im Osten wird das Bebauungsplangebiet durch den Wohnungsbaubestand entlang der Doberaner Landstraße und das östlich anschließende Wohngebiet „Streuweisenweg“ begrenzt. Die nördliche Grenze kann mit dem

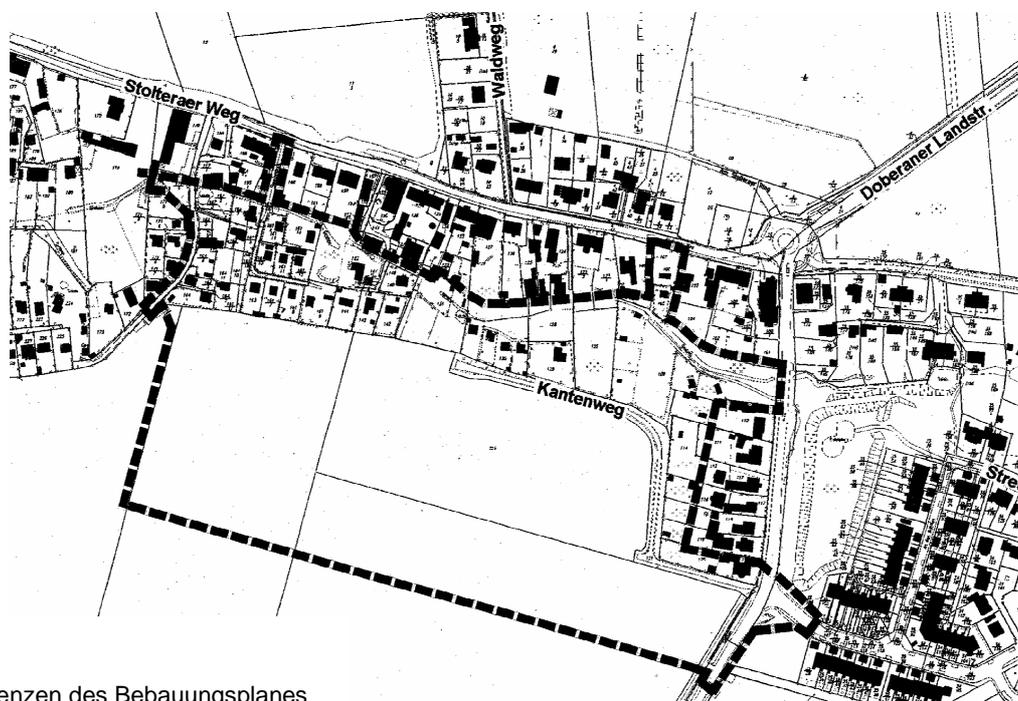
Verlauf des in seiner Funktion stark beeinträchtigten Diedrichshäger Bachs gleichgesetzt werden. Südlich des Bebauungsplangebietes wird das Gebiet landwirtschaftlich genutzt. Hier liegt auch die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet „Diedrichshäger Land“.

Nördlich vom Bebauungsplangebiet liegt das FFH-Gebiet „Stoltera“.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von sechs westlich liegenden Windkraftanlagen.

Mit der Bebauungsplanung verbindet sich die Zielsetzung, den Bedarf an höherwertigen Baugrundstücken mit großzügigen Grundstückgrößen abzudecken. Hierfür unterstützend wird die Gelegenheit ergriffen, eine die Funktion des Diedrichshäger Bachs ersetzende Verrohrung südlich vom Kantenweg aufzunehmen und als gleichermaßen ökologisches, wasserwirtschaftliches und zentrales gestalterisches Element einen landschaftstypischen Bachverlauf zu gestalten.

Der Bebauungsplan weist Reine und Allgemeine Wohngebiete mit 13 Baufeldern aus. Davon befinden sich 8 Baufelder auf einer bisher un bebauten Ackerfläche und 5 innerhalb der vorhandenen Bebauung (ehemals Sondergebiet Wochenendhausgebiet). Der Schwerpunkt wird dabei klar auf die Wohnnutzung gelegt, so dass zahlreiche ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen sind.



Grenzen des Bebauungsplanes

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 11,6 ha. Davon entfallen 6,7 ha auf Bauflächen, 2,1 ha auf Verkehrsflächen und 2,8 ha auf Grünflächen.

4.3 Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen. Die Untersuchungszeit richtet sich nach den erforderlichen Fachgutachten, vgl. Abschnitt 4.1.6.2. Untersuchungsgegenstand und -umfang resultieren aus dem abgestimmten Untersuchungsrahmen vom 06.04.2010, der nachfolgend kurz zusammengefasst wird.

Schutzgut Mensch

- Ermittlung von Lärmauswirkungen durch Verkehr, Golfplatz und Windkraftanlagen auf die Baugebiete
- Sicherung von Wege- und Grünverbindungen für die landschaftsgebundene Erholung und das Wohnumfeld
- Abschätzung des Bedarfs an Kinderspielflächen

Schutzgut Boden

- Flächenbilanz im Hinblick auf natürliche Bodenfunktionen und veränderten Versiegelungsgrad
- Sicherstellung eines möglichst geringen Versiegelungsgrades

Schutzgut Wasser

- Renaturierung des Diedrichshäger Bachs im südlichen Abschnitt des Plangebietes und landschaftsgerechte Einbindung
- Beachtung des beidseitigen 5 Meter Unterhaltungstreifens
- Einfluss der Planung auf die Grundwasserneubildung/ Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes

Schutzgut Klima

- Beurteilung der kleinklimatischen Folgen der geplanten Festsetzungen

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität

- Biotoptypenkartierung
- Baumbestand
- Artenkartierung Flora/Fauna sowie spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- naturnahe Ausgestaltung des bisher verrohrten südlichen Diedrichshäger Bachs
- Konflikte zu Wald und Beachtung Waldabstand

Schutzgut Landschaftsbild

- landschaftsgerechte Renaturierung des verrohrten Südarmes des Diedrichshäger Bachs
- Schaffung von Verbindungen und Blickbeziehungen zum umgebenden Landschaftsraum durch Landschaftsfenster
- landschaftstypische Ortsrandgestaltung

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Prüfung des Vorhandenseins von Elementen mit denkmalpflegerischer Relevanz

Im Weiteren werden nur die Schutzgüter ausführlich betrachtet, die Bodenrelevanz besitzen.

4.4 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

4.4.1 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

Bestandsaufnahme/ Vorbelastung

Auf das Gebiet wirken verkehrbedingte Immissionen, die Immissionen aus der Golfplatznutzung sowie die der sechs westlich liegenden Windkraftanlagen ein.

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die Einschätzung relevanten Orientierungswerte nach DIN 18005 aufgeführt; der zweite Nachtwert ist für Geräusche aus dem Straßenverkehr anzuwenden

Gebietsnutzungsart	Orientierungswerte (OW) in dB(A)	
	Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45/40
Reines Wohngebiet	50	35/40

Die Lärmimmissionen aus den Windenergieanlagen und der Golfplatznutzung liegen im gesamten Plangebiet tags nicht über 45 dB(A) und nachts zwischen 35 - 40 dB(A). Hier besteht eine geringe Lärmvorbelastung.

Die Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr sind unmittelbar an der Doberaner Landstraße am höchsten. An den bestehenden Wohnhäusern entlang der Doberaner Landstraße erreichen die Straßenverkehrslärmimmissionen tags Werte bis 65 dB(A) und nachts 55 dB(A).

Die Gesamtlärmsituation wird im östlichen Teil durch den Straßenverkehr bestimmt. Im westlichen und südlichen Teil überlagern sich die Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr mit denen der Windenergieanlagen und der Golfplatznutzung. Das trifft auf beide Beurteilungszeiten zu. Die Lärmimmission liegt tags zwischen 41 – 65 dB(A) und nachts zwischen 39 – 58 dB(A). Im Tageszeitraum wird der schalltechnische Orientierungswert für ein reines Wohngebiet von 50 dB(A) nur durch den Straßenverkehr überschritten. Dieser Überschreibungsbereich hat an der Doberaner Landstraße eine Tiefe von ca. 120 - 200m in das Bebauungsplangebiet. Die Lärmimmissionen aus der Golfplatznutzung und auch die aus den Windenergieanlagen liegen 5 dB(A) unter dem diesem Orientierungswert.

Insgesamt ist die Lärmvorbelastung im Bebauungsplangebiet als mittel, Stufe 2 einzuschätzen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Überschreitungen der Orientierungswerte in der Nacht im Bereich der Doberaner Straße kann durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen entgegengewirkt werden. Im übrigen Bebauungsplangebiet werden verkehrbedingt die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete eingehalten.

Gewerblich bedingter Lärm aus dem Golfplatz führt nicht zur Überschreitung der Orientierungswerte für Reine Wohngebiete im Plangebiet.

Aus der Schallausbreitungsrechnung für die sechs Windkraftanlagen geht hervor, dass tagsüber die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete und nachts die für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Der nächtliche Orientierungswert für Reine Wohngebiete von 35 dB(A) wird erst an der östlichen Bebauungsgrenze erreicht.

Die Bebauung ist also bei Weiterbetrieb der vorhandenen Windkraftanlagen möglich.

Die bestehenden Windkraftanlagen liegen aber nicht in einem Eignungsraum für Windkraftnutzung der Regionalplanung und sind folgerichtig auch im Flächennutzungsplan auch nicht als Sonderbaufläche für Windkraft dargestellt. Ein Repowering an diesem Standort ist noch nicht abschließend entschieden. Aber selbst dann ist aus schalltechnischer Sicht die Ausweisung der Bauflächen in dieser Form möglich, da auch auf die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen, Erholungsnutzung), die näher bzw. in gleicher Entfernung zu den Windkraftanlagen liegen, Rücksicht zu nehmen ist.

Insgesamt ist mit mittleren Beeinträchtigungen, Stufe 2, für das Schutzgut Mensch zu rechnen.

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

4.4.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme/ Vorbelastung

Hinsichtlich der vorherrschenden Bodentypen ist das Bebauungsplangebiet zweigeteilt. Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes steht Fahlerde aus Geschiebemergel mit mittlerer Funktionseignung im Hinblick auf die Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, Stufe 2 an. Der östliche Bereich des Bebauungsplangebietes wird durch Braunerde-Pseudogley geprägt. Dieser Bodentyp weist entsprechend Bewertungsmethodik ebenfalls eine mittlere Funktionseignung, Stufe 2 auf.

Der ca. 2 ha umfassende nördliche Teilabschnitt des Bebauungsplangebietes, nördlich des Kantengeweges ist bereits genutzt und damit teilversiegelt. Alle anderen Bereiche sind unversiegelt; schädliche Bodenveränderungen sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt.

Insgesamt ist das Plangebiet als gering vorbelastet einzustufen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich v.a. aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen.

Für alle geplanten Baufelder ist als Höchstgrenze eine GRZ von 0,3 mit der Möglichkeit der 50%igen Überschreitung festgesetzt. Damit ergibt als Höchstmaß eine GRZ von 0,45 auf allen Bauflächen.

Damit verbindet sich ein mittlerer Versiegelungsgrad, Stufe 2.

Insgesamt ist mit mittlerer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen durch die geplante Bebauung zu rechnen.

Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

4.4.3 Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Ortslage Diedrichshagen. Die nördlichen Bereiche sind Bestandteil der Ortslage und in unterschiedlicher Dichte mit Einzelhäusern bebaut. Die südlichen, unbebauten Bereiche sind Teil eines offenen Landschaftsbildraumes zwischen Diedrichshagen und Elmenhorst. Dieser Raum unterliegt zur Zeit einem starken Wandel. Mit der Anlage des Golfplatzes ist der offene Charakter eher verloren gegangen. Mit den neuen Strukturen erhöht sich aber auch die Vielfalt des Landschaftsbildes. Eine bauliche Prägung ergibt sich durch die Siedlungsränder, deren Bebauung kleinteilig mit Einfamilien-, Ferien- und Gartenhäusern und einer relativ guten Durchgrünung ist sowie die im Norden stehenden Windenergieanlagen. Ein wesentliches Landschaftselement ist die Allee entlang der Doberaner Landstraße, die allerdings zum Teil bereits lückenhaft ist.

Insgesamt weist das Landschaftsbild einen mittleren Visuellen Gesamteindruck, Stufe 2, auf.

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Neubebauung weitet sich die Siedlung in die offene Landschaft aus. Es entsteht ein neuer Ortsrand. Aufgrund der Bindungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (die Zahl der Vollgeschosse ist in allen Baugebieten auf 2 begrenzt) und der Grundstücksgrößen kann davon ausgegangen werden, dass die bauliche Struktur der angrenzenden Siedlung sehr ähnlich sein wird. Beeinflusst wird ein durch Bebauung und sportlich/touristische Nutzung in Form des Golfplatzes geprägter Raum. Dazu kommen die Windkraftanlagen und die städtische Bebauung im Hintergrund.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind somit nur mäßige negative Auswirkungen Stufe 2 zu erwarten. Da die neue Bebauung an den Bestand anbindet, sind keine Zerschneidungen der Landschaften und keine ungewohnten und besonders störenden Nutzungsintensitäten zu erwarten.

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

4.4.4 Schutzgüter Pflanzen /Tiere/ Biologische Vielfalt (Quelle: GOP)

Bestandsaufnahme

FFH-Gebiet

In der Nähe des Bebauungsplangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Stoltera bei Rostock“ (DE1838-301). Die Entfernung zwischen den am dichtesten liegenden Punkten beträgt ca. 300 m. Allerdings befinden sich dazwischen die Ortslage von Diedrichshagen und der Stolteraer Weg. Schutzzweck für die in der Nähe liegenden Bereiche des FFH-Gebietes ist der Schutz des Lebensraumes des Kamm-Molches (1166). Beeinträchtigungen können hier aufgrund der Lage und der Entfernung der neuen Bebauung ausgeschlossen werden.

Landschaftsschutzgebiet

Im Süden des Plangeltungsbereiches befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Diedrichshäger Land“. Es umschließt die Ortslage Diedrichshagen. Die LSG Verordnung gilt seit dem 11.09.2006. Die Änderung des LSG entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgte am 24.10.2011.

Prognose der Umweltauswirkungen

Biotope

Mit der Planung eines Wohnungsbaugesbietes geht grundsätzlich eine mittlere Nutzungsintensität, Stufe 2, einher. Zu großen Teilen findet die Bebauung auf bereits anthropogen beeinflussten Flächen statt.

Der Bebauungsplan wird von einem Netz öffentlicher und privater Grünflächen durchzogen. Diese orientieren sich im Wesentlichen an den Läufen des Diedrichshäger Baches und des Neuen Diedrichshäger Baches. Letzterer verläuft innerhalb der Grünfläche Nr. 2 mit der Zweckbestimmung „Böschungsbereiche des Diedrichshäger Baches“.

Insgesamt ist mit geringen Beeinträchtigungen für Biotope zu rechnen.

Fauna

Durch das Bebauungsplangebiet werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die eine untergeordnete Bedeutung für Brutvogelarten besitzen. Lediglich die Gärten und Gartenbrachen beherbergen in den Gehölzen einige ubiquitäre Arten. Der Funktionsverlust wird jedoch durch die Begrünung des Bebauungsgebietes mehr als ausgeglichen. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden, die über die natürliche Entwicklung bedingt u. a. durch nicht genehmigungspflichtige Nutzungsintensivierungen verursacht werden. Durch die Ausweitung des Siedlungsbereiches in Richtung Süden werden die ubiquitären Arten zudem noch gefördert. Die derzeit intensiv genutzten Ackerflächen stellen noch ein Teilhabitat der Feldlerche dar. Diese Funktion ist infolge der intensiven Nutzung der Ackerflächen als untergeordnet zu betrachten. Der angrenze Golfplatz besitzt deutlich bessere Habitatqualität für diese Art, als der Acker. In der Erschließungszeit kann das Gebiet mit den daraus resultierenden temporären Brachflächen kann das Gebiet vorübergehend an Bedeutung für Brutvogelarten gewinnen.

Für die Artengruppe der Brutvögel besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Im Rahmen der Bebauungsplanung des Vorhabens kommt es zu keinem maßgeblichen Verlust von Habitatstrukturen der festgestellten Amphibienarten. Es kommen keine Arten mit besonderen Schutzanforderungen im Untersuchungsgebiet vor. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt dementsprechend nicht vor.

Aufgrund der Art und Weise des Vorhabens ist nicht von einer Veränderung der derzeitigen Lebensraumbedingungen für Fledermäuse auszugehen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse in Bezug auf Eingriffe in die Quartierstandorte ist auszuschließen.

Biologische Vielfalt

Das Bebauungsplangebiet entzieht dem geplanten Biotopverbundsystem Flächen. Diese waren in der Vergangenheit allerdings intensiv landwirtschaftliche genutzt und liegen zudem im Randbereich zum Siedlungsraum. Angesichts dieser Vorbelastung, der unbedeutenden Lebensraumfunktion für Amphibien, Feldermäuse und Vögel und aufgrund der verhältnismäßig geringen Fläche des Bebauungsplangebietes gegenüber dem verbleibenden freien Landschaftsraum, wird dieser Verlust als mittel, Stufe 2, bewertet.

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 Vogelenschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zutreffen.

Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und Vorkommen von Vogelarten nach Vogelschutzrichtlinie Anhang I

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 oberen Naturschutzbehörde.

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

4.4.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Zur Beschreibung und Bewertung von Kultur- und Sachgütern müssen Werte- und Funktionselemente mit kultureller Bedeutung, die von Menschenhand geschaffen wurden, erfasst werden.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb eines Gebietes mit hoher archäologischer Bedeutung im Hinblick auf steinzeitliche Siedlungstätigkeit (Neolithikum), die durch eine große Anzahl neo- und mesolithischer Siedlungsfunde belegt ist. Damit liegt für das Bebauungsplangebiet eine mittlere denkmalpflegerische Relevanz, Stufe 2 der Bewertungsmethodik, vor.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Bebauungsplanung kann ein Werteverlust denkmalpflegerisch bedeutsamer Substanz verbunden sein. Daher ist vor Beginn von Erdarbeiten durch eine qualifizierte Fachkraft Zustand, Ausdehnung und Qualität der Bodendenkmale festzustellen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Werteverlusten einzuleiten.

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

4.5 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich (Quelle und Bilanz: GOP)

4.5.1 Ermittlung des Eingriffes und des Kompensationsbedarfes

Für die Baugebiete 1-8 (außerhalb des Bestandes) ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 47.597 m² Flächenäquivalent. Für die Baugebiete 9-13 (innerhalb des Bestandes) ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 5.085 m².

Die neu entstehenden Verkehrsflächen, incl. der Flächen bes. Zweckbestimmung, erzeugen ein Kompensationserfordernis von 18.883 m² Flächenäquivalent.

Insgesamt ergibt sich aus der Bilanzierung ein Kompensationsflächenbedarf von 71.538 m².

4.5.2 Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffes

Die neue Bebauung findet unmittelbar im Anschluss an vorhandene Bebauung statt. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen sind für die Umwandlung vorgesehen. Außerdem erfolgt eine Neuordnung bereits bebauter Bereiche. Damit wird den grundlegenden Zielen des Baugesetzbuches und auch des Naturschutzes Rechnung getragen. Außerdem sieht der Bebauungsplan Maßnahmen für eine naturnahe Umgestaltung des Gewässersystems des Diedrichshäger Baches in diesem Raum vor.

Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Neuanlage eines naturnahen Wasserlaufes für den Diedrichshäger Bach, die Anlage von Grünflächen mit Anpflanzung von Hecken, Gehölzen und Bäumen vorgesehen.

Mit diesen Maßnahmen wird eine Kompensation in Höhe von 48.365 m² Flächenäquivalent erreicht. Außerdem werden 9 Straßenbäume als Kompensation für Baumverluste gepflanzt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht sinnvoll umsetzbar.

Weitere Maßnahmen sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen. Dazu sollen die so genannten Evershäger Feuchtwiesen wiederhergestellt werden. Notwendig ist eine Mahd über mehrere Jahre und ein Zurückdrängen des Weiden - Aufwuchses. Die Maßnahmen auf einer Gesamtfläche von 3,1 ha erreichen ein Kompensationsflächenäquivalent von 15.750 m².

Zusätzlich erfolgen Maßnahmen am Südrand des Flurstücks 9/15 und in der Sandgrube Wilhelmshöhe.

Die durch das Vorhaben entstehenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft können vollständig kompensiert werden.

4.6 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Umweltbelange gem. §§1 Abs.6 Nr.7,1aBauGB	Beschreibung
<p>A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben</p>	<p>Es erfolgen Festsetzungen als allgemeine Wohngebiete und Reine Wohngebiete im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die einzelnen Baugebiete umfassen insgesamt etwa 6,7 ha, für die eine GRZ von 0,2 bis 0,4 festgesetzt wird. Von den Baugebieten befinden sich 8 auf bisher unbebauter Ackerfläche und 5 innerhalb der vorhandenen Bebauung von Diedrichshagen. Die Anzahl der Geschosse ist auf maximal 2 festgesetzt. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 11,6 ha.</p>
<p>B) Auswirkungen auf: a) Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt</p>	
<p>b) Boden</p>	<p>Das Gebiet weist unbelastete Bodentypen mittlerer Funktionseignung, Stufe 2, hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen auf. Ein ca. 2 ha großes Teilgebiet ist derzeit bereits teilversiegelt, alle anderen Bereiche sind bisher unversiegelt. Mit einer Neuversiegelung auf 6,7 ha mit einer GRZ von bis zu 0,45 ist mit einer mittleren Nutzungsintensität zu rechnen. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich eingeschätzt.</p>
<p>c) Wasser Oberflächenwasser</p>	<p>In dem Plangebiet befindet sich keine Trinkwasserschutzzone. Der sich im Gebiet befindliche Diedrichshäger Bach ist zum größten Teil verrohrt und überbaut und hat aufgrund der anthropogenen Einflüsse eine geringe Funktionseignung, Stufe 1. Mit der Bebauungsplanung wird der Bach renaturiert, um einen offenen Bachverlauf mit vielen ökologischen Funktionen wiederherzustellen. Aufgrund der beabsichtigten Verbesserungen sind mit der Bebauungsplanung erheblich positive Auswirkungen für das Schutzgut Oberflächenwasser verbunden.</p>
<p>Grundwasser</p>	<p>Eine Nutzung des Grundwassers ist nicht vorgesehen. Mit der geplanten Bebauung wird eine Neubildung von Grundwasser kaum behindert. Die Funktionsweise der vorhandenen Drainagesysteme wird im Zuge der Erschließung gewährleistet. Mit der geplanten Wohnbebauung gehen keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser einher Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.</p>
<p>d) Landschaft(sbild)</p>	<p>Durch die Neubebauung weitet sich die vorhandene Siedlung in die offene Landschaft aus. Die Bebauung ist auf 2 Geschosse begrenzt, sodass nur mit mäßig negativen Auswirkungen der Stufe 2 gerechnet wird. Es sind keine Zerschneidungen der Landschaften und keine ungewohnten und besonders störenden Nutzungsintensitäten zu erwarten.</p>
<p>e) menschliche Gesundheit und Bevölkerung</p>	<p>Das Bebauungsplangebiet ist durch verkehrsbedingte Lärmbelastung von der Doberaner Landstraße im östlichen Bereich vorbelastet. Im Westen wirken 6 Windkraftanlagen und der Betrieb des Golfplatzes ein. Durch die Verkehrslösung den Knoten an der L 21 zu einem Kreisverkehr umzubauende, reduzieren sich die Belastungen für das Bebauungsplangebiet beträchtlich. Dennoch werden im östlichen Bau Feld die Orientie-</p>

	<p>rungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten. Entsprechend wird hier Lärmpegelbereich III bis IV festgesetzt. In allen anderen Baufeldern werden die Orientierungswerte eingehalten.</p>
f) Kultur- und Sachgüter	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes hoher archäologischer Bedeutung im Hinblick auf steinzeitliche Siedlungstätigkeit. Mit der Bebauungsplanung kann ein Werteverlust denkmalpflegerisch bedeutsamer Substanz verbunden sein. Daher ist vor Beginn von Erdarbeiten durch eine qualifizierte Fachkraft Zustand, Ausdehnung und Qualität der Bodendenkmale festzustellen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Werteverlusten einzuleiten.</p> <p>Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.</p>
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	<p>Das Planungsgebiet befindet sich in 300m Nähe zu dem FFH-Schutzgebiet „Stoltera bei Rostock“. Aufgrund der größeren Entfernung sind Beeinträchtigungen weitestgehend ausgeschlossen.</p>
C)c) Schutzgebiete	<p>Die baulichen Anlagen, die im B-Plan-Nr. 166 geplant werden, sind innerhalb des LSG „Diedrichshäger Land“ auch mit Ausnahmen oder Befreiungen gemäß § 6 der VO nicht zulässig. Daher ist die Herausnahme dieser Flächen zu beantragen.</p>
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	<p>Der Landschaftsplan weist das gesamte Plangebiet als Ackerfläche aus. Entlang des Ortsrandes soll ein Großbaumbestand entwickelt werden.</p> <p>Entsprechend Bodenschutzkonzept sind landwirtschaftliche Böden zu erhalten.</p>
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	<p>Ziel ist die Schaffung von großzügigen und attraktiven Wohngrundstücken. Diese sind nicht innerhalb des bebauten Stadtgebietes zu finden.</p> <p>Eine Begrenzung auf das notwendige Maß wird mit einer maximalen Grundstücksgröße von 700m² und der Festsetzung einer GRZ von 0,3 mit der Möglichkeit einer 50%igen Überschreitung für alle Bauflächen sichergestellt.</p>
I) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	<p>Weiterführende Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung der trotzdem noch entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht sinnvoll.</p> <p>Insgesamt ergibt sich für die Baugebiete und die neu entstehenden Verkehrsflächen ein Kompensationsflächenbedarf von 71.538 m².</p> <p>Aus der im GOP dargestellten Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich, dass die durch das Vorhaben entstehenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft mit einem Flächenäquivalent von 71.538 m² vollständig kompensiert werden können.</p>
K) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf	<p>geringere GRZ bei größeren Grundstücken mit geringfügig geringeren Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und Grundwasser</p>

die Umwelt	
L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	kein Monitoring erforderlich

5. ABLAUF DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 kann von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen werden.

Von dieser Möglichkeit wurde Gebrauch gemacht. Der Ortsbeirat Diedrichshagen wurde bereits in öffentlicher Sitzung am 09.02.2010 über die Planungsabsichten im Zusammenhang mit dem „Strukturkonzept Diedrichshagen West“ informiert, das als vorbereitende Untersuchung für den Raum erstellt wurde. Auch die für das Planverfahren wesentlichen umweltbezogenen Daten sind im Zuge der frühen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum Bebauungsplan ermittelt und -soweit relevant- übernommen worden.

Am 02.02.2011 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock den Auslegungsbeschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 03.03.2011 bis zum 04.04.2011 ist im „Städtischen Anzeiger“ vom 23.02.2011 bekannt gemacht worden.

Während der öffentlichen Auslegung der Planung sind Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden. Die abwägungsrelevanten Hinweise oder Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen.

Das Abwägungsergebnis führt gegenüber dem Entwurf zu keiner Änderung der Darstellungen im Plan. Nachrichtlich wird die Grenze der 1. Änderungsverordnung des Landschaftsschutzgebietes "Diedrichshäger Land" (LSG) vom 24.10.2011 übernommen. Die südliche Grenze der Baufläche W.1.1 entspricht der Grenze des LSG.

In Punkt 4 der Begründung werden die die wichtigsten Aussagen der Umweltprüfung für die Schutzgüter des BPL Nr. 01.W.166, Wohngebiet „Am Golfplatz“ zusammenfassend und auf die Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung angepasst, dargelegt. Auf Seite 6 in Punkt 4.4.1 „Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit / Prognose der Umweltauswirkungen“ erfolgt eine Änderung/ Ergänzung entsprechend der Konkretisierung im Bebauungsplan. Die Ausweisungen des Flächennutzungsplans sind davon nicht betroffen.

Die Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung am 20.06.2012 über die Abwägung beraten und den abschließenden Beschluss gefasst.

Zusammenfassende Erklärung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock

Diedrichshagen - westlich der Doberaner Landstrasse



1. Ziel der Änderung

Aufgrund der Nachfrage nach großzügigen und attraktiven Wohngrundstücken ist im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock für Diedrichshagen, westlich der Doberaner Landstraße eine Wohnbaufläche zur Abrundung der Ortslage nach Süden ausgewiesen worden, die südlich auf der Höhe der Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 01.W.23 „Am Streuwiesenweg“ endet.

Die besonderen Qualitäten des Standortes durch ein Umfeld mit offener Landschaft, die Nähe zur Küste mit dem Küstenwald im Norden und dem Golfplatz im Süden sowie die Einbringung in eine gewachsene Ortslage mit ÖPNV-Anschluss machen ihn zu einem attraktiven Wohnstandort.

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu vorhandenen Freizeit- und Wohnnutzungen, die zwischenzeitlich eine sehr dichte Nutzungsintensivität und –struktur aufweisen, ist mit der angestrebten baulichen Abrundung der Ortslage auch eine räumlich-funktionelle Ordnung der nördlich angrenzenden Wochenendgrundstücke im Hinblick auf ihre künftige Eignung und Nutzung zu Wohnzwecken erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 01.W.166, Wohngebiet „Am Golfplatz“ sollen auf den neuen Bauflächen umweltbewusste, großzügige Wohnformen entwickelt werden.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplans ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 02.12.2009 entwickelt. Dieser stellt für den südlichen Teil des Plangeltungsbereiches die Wohnbaufläche dar.

Im Zusammenhang mit der Ordnung bisheriger Bebauungs- und Nutzungsstrukturen ist aber eine Änderung der nördlich angrenzenden Sondergebietsfläche „Wochenendhausgebiet“ in Wohnbaufläche erforderlich.

Weiter sollen die Grenzen der Wohnbaufläche W.1.1 aufgrund der jetzt erkennbaren Abweichungen gegenüber bestehenden Bebauungsplänen angepasst werden:

- als südliche Grenze soll die Flucht der tatsächlichen südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbaufläche W.1.2 aufgenommen werden, um einen einheitlichen Ortsrand zu erzielen,
- westlich soll die Wohnbaufläche verkleinert werden, da der Bebauungsplan „Golfplatz“ dort Grünflächen ausweist.

Aus diesen Gründen erfolgte im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.W.166, Wohngebiet „Am Golfplatz“ die Änderung des Flächennutzungsplans.

2. Verfahrensablauf

Die 10. Änderung umfasst Teile von Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft im Bereich Diedrichshagens, westlich der Doberaner Landstraße sowie südlich des Stolteraer Weges, die im wirk-samen Flächennutzungsplan als Sondergebiet für die Wochenendhausnutzung SO_{woch.}1.5, als Wohnbauflächen W.1.1 und W.1.2 sowie als Fläche für die Landwirtschaft LW.1.2 dargestellt sind. Die Gesamtfläche der Änderung beträgt ca. 3,6 ha.

Das Verfahren wurde gemäß § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 kann von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen werden.

Von dieser Möglichkeit wurde Gebrauch gemacht. Der Ortsbeirat Diedrichshagen wurde bereits in öffentlicher Sitzung am 09.02.2010 über die Planungsabsichten im Zusammenhang mit dem „Strukturkonzept Diedrichshagen West“ informiert, das als vorbereitende Untersuchung für den Raum erstellt wurde.

Am 02.02.2011 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock den Auslegungsbeschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 03.03.2011 bis zum 04.04.2011 ist im „Städtischen Anzeiger“ vom 23.02.2011 bekannt gemacht worden.

Während der öffentlichen Auslegung der Planung sind Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden. Die abwägungsrelevanten Hinweise oder Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen.

Die Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung am 20.06.2012 über die Abwägung beraten und den abschließenden Beschluss gefasst

3. Ermittlung der Umweltbelange

Das vereinfachte Planverfahren nach § 13 BauGB konnte durchgeführt werden, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Durch die Änderungen im Flächennutzungsplan wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit begründen, ermöglicht. Auch Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestanden nicht.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.W.166, Wohngebiet „Am Golfplatz“. Dazu wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die für das Planverfahren wesentlichen umweltbezogenen Daten sind im Zuge der frühen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum Bebauungsplan ermittelt worden. Relevante Belange des Umweltberichts wurden in die Begründung des Flächennutzungsplans übernommen.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden von 7 Behörden relevante Hinweise und Anregungen zur Änderung vorgebracht. Von 3 Bürgern gingen Hinweise und Anregungen ein. Die Hinweise von zwei Bürgern wurden abschließend im Bebauungsplan behandelt.

Hinweise für konkrete Vorhaben können erst auf der nachfolgenden Ebene verbindlicher Planungen (Bebauungsplan, Planfeststellungsverfahren, Anlagengenehmigungen) Beachtung finden.

Die abwägungsrelevanten Hinweise und Anregungen wurden geprüft und teilweise durch zeichnerische Änderungen im Plan und textliche Hinweise in der Begründung berücksichtigt:

Das Abwägungsergebnis führt gegenüber dem Entwurf zu keiner Änderung der Darstellungen im Plan. Nachrichtlich wird die Grenze der 1. Änderungsverordnung des Landschaftsschutzgebietes "Diedrichshäger Land" (LSG) vom 24.10.2011 übernommen. Die südliche Grenze der Baufläche W.1.1 entspricht der Grenze des LSG.

In Punkt 4 der Begründung werden die wichtigsten Aussagen der Umweltprüfung für die Schutzgüter des BPL Nr. 01.W.166, Wohngebiet „Am Golfplatz“ zusammenfassend und auf die Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung angepasst, dargelegt. Auf Seite 6 in Punkt 4.4.1 „Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit / Prognose der Umweltauswirkungen“ erfolgt eine Änderung/ Ergänzung entsprechend der Konkretisierung im Bebauungsplan. Die Ausweisungen des Flächennutzungsplans sind davon nicht betroffen.

Hansestadt Rostock, den 02.11.2012

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
im Auftrag

Ralph Müller