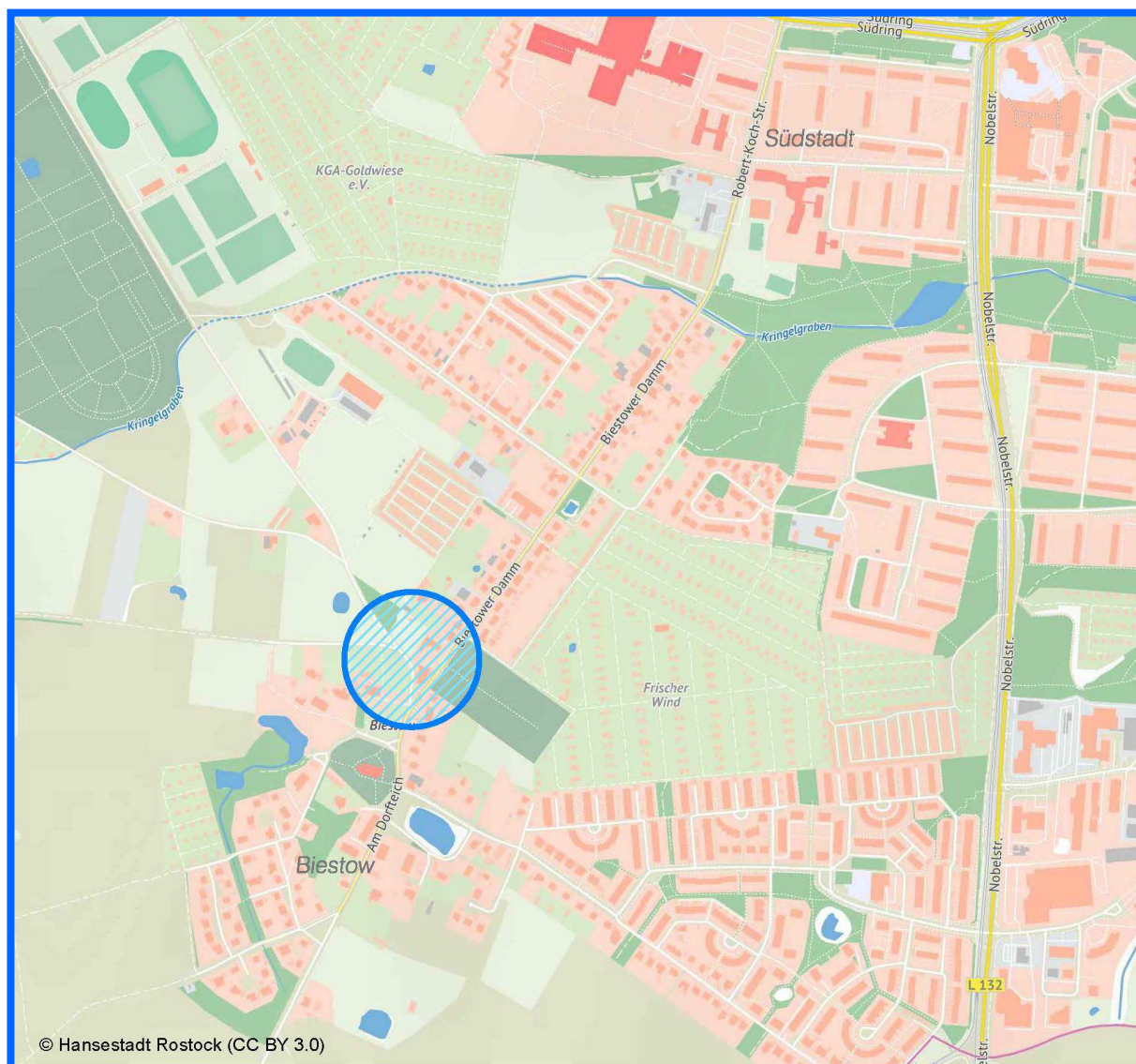




Übersichtsplan

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 09.SO.156
„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 05.10.2011 und 05.09.2012

ausgefertigt am **24.10.2012**



R. Müller
Oberbürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2	Angaben zum Bestand	8
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	8
2.2.2	Nutzung und Bebauung	8
2.2.3	Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	9
2.2.4	Baugrund	9
2.2.5	Eigentumsverhältnisse	9
3	PLANUNGSINHALTE DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.1.1	Hauptnutzungen	9
3.1.2	Nebenanlagen, Wegeflächen, Stellplätze und Zuwegungen	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Verkehrerschließung	11
3.4	Technische Infrastruktur	14
3.4.1	Wasserversorgung	14
3.4.2	Löschwasser/Brandschutz	14
3.4.3	Abwasserableitung	14
3.4.4	Elektroenergieversorgung	15
3.4.5	Erdgasversorgung	15
3.4.6	Anlagen der Telekommunikation	15
3.4.7	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	15
3.5	Grünordnung	15
3.5.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	15
3.5.2	Kurzbeschreibung der Eingriffe	16
3.5.3	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe	16
3.5.4	Eingriffsermittlung	16
3.5.5	Ausgleich der Eingriffe	16
3.6	Wasserflächen	18
3.7	Aufschüttungen	18
4	PLANUNGSINHALTE AUßERHALB DES BEREICHS DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS	18
5	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
5.1	Umweltbericht	18
5.1.1	Einleitung	18
5.1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans	19
5.1.3	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	20
5.1.4	Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich	29
5.1.5	Monitoring	30
5.1.6	Variantenprüfung	30
5.1.7	Hinweise, Grundlagen, Methodik	30
5.1.8	Zusammenfassung	34
6	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	36
7	FLÄCHENBILANZ	38
8	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	38
8.1	Bodenordnende Maßnahmen	38
8.2	Verträge	38
8.3	Kosten und Finanzierung	39
9	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	39
10	ANLAGEN	41

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Das Landhotel Rittmeister ist seit seiner Errichtung im Jahre 2004 als beliebtes Urlaubsziel unter den Rostocker Hotels bekannt geworden. Aufgrund gestiegener Nachfrage und zur weiteren Verbesserung des Angebotes ist eine Erweiterung des Hotels notwendig geworden. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, die Gesamtanlage - die sich im Übergangsbereich zum denkmalgeschützten Dorfkern Biestow befindet – umzustrukturieren und baulich zu verdichten.

Beabsichtigt ist eine Erhöhung der Übernachtungskapazitäten um 20 Hotelzimmer, eine Vergrößerung des Restaurantbereichs sowie die Errichtung eines Wellness-Bereichs, jeweils verbunden mit der Schaffung der notwendigen Stellplatzkapazitäten.

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

Folgende Erweiterungen/Neubauten sind vorgesehen:

Bestand/Umbau Restaurant

Im Zusammenhang mit der Gesetzesänderung zum Nichtraucherschutz ist in Richtung des Biergartens am Nordostgiebel am Biestower Damm der Anbau einer „Destille“ als Restaurant-Erweiterung mit Wellness-Küche als Schwerpunkt und mit einer über eine Schleuse erschlossenen „Raucher-Lounge“ vorgesehen. Die Erweiterung des Restaurants ist zwischenzeitlich bereits realisiert worden. Der Anbau ist in Holzrahmenbauweise mit einer großflächigen Verglasung zum Biergarten und einer ansonsten geschlossenen Vorhangfassade aus Faserzementplatten grau-anthrazit und einem extensiven Gründach ausgeführt worden.

Modernisierung/Grundinstandsetzung WC-Gebäude

Im Zusammenhang mit der Modernisierung einschließlich Schaffung der Barrierefreiheit des WC-Gebäudes und der organisatorischen Entflechtung der Besucher- und Servicewege, ist der Verbinderr Destille/Restaurantgebäude bis hin zum WC-Gebäude erweitert worden. In diesen Verbinderr wurde der Umkleidebereich der Mitarbeiter integriert.

Bestand/Umbau Bettenhaus

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

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 wird neben den 4 zusätzlichen Zimmern eine zentrale Rezeption integriert. Die Verbindung zwischen der Rezeption und dem Restaurant erfolgt über einen überdachten Laubengang, der sich aus dem Vorraum des WC als Holzstruktur mit Flach- und Gründach entwickelt.

Im Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen ist die gestalterische Integration des Baukörpers in das Gesamtkonzept vorgesehen.

Insbesondere ist dabei geplant, als Fassadenelemente Faserzementplatten und Lärchenleisten im Zusammenhang mit Putzfassadenflächen einzusetzen.

Neubau Wellness-Bereich

Der geplante Neubau des Wellness-Bereichs integriert als wesentliches Herzstück des Landhotels Rittmeister den Medical-Wellness-Bereich, unterteilt in Sauna- und SPA-Bereich. Unmittelbar angrenzend ist der Pool-Bereich mit einem Becken in den Abmessungen 5 m x 10 m integriert und über eine Galerie mit der SPA-Lounge im Obergeschoss verbunden.

Um den meditativ konzipierten Wellness-Garten sind im Neubau ausschließlich Ruheräume und der Pool-Bereich angeordnet. Im Obergeschoss orientieren sich die SPA-Anwendungsbereiche zum Wellness-Garten.

Im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss sind insgesamt 16 Zimmer mit 30 Betten vorgesehen.

Im Erdgeschoss sind parallel zum Damerower Weg Stellplätze in das Gebäudes integriert. Dadurch sind die Stellplätze einerseits überdacht, andererseits können die notwendigen Stellplatzflächen auf dem Grundstück minimiert werden.

Die Fassade wird mit der auch für die übrigen Gebäude anzuwendenden Materialkombination (Faserzementplatten und Lärchenleisten im Zusammenhang mit Putzfassadenflächen) ausgeführt. Das Flachdach erhält ein extensiv bepflanztes Gründach.

Strukturierung Biergarten/Wellness-Bereich

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

Der Biergarten als äußere, sommerliche Konzessionsfläche für Ausflügler etc. wird in seiner Struktur nicht berührt. Allein die Wegeführung wird durch die geplanten Laubengänge im Bereich zum Bettenhaus modifiziert.

Der Wellness-Garten ist als Meditations- und Erholungsgarten konzipiert. Zentrales Element ist eine Wasserfläche mit den vorgesehenen „Springsteinen“, die zum Spa-Bereich hin von einem Holzdeck umschlossen wird. Die Wasserfläche ist integrativer Bestandteil des Wellness-Gartens und dient hauptsächlich der Meditation und Entspannung. Innerhalb der Wasserfläche darf ein zum Schwimmen geeigneter Bereich von bis zu 30 m² Fläche und mit einer maximalen Ausdehnung von 10 m integriert werden. Das Angebot des Schwimmens dient den Ruhe suchenden Wellness-Gästen. Der zum Schwimmen geeignete Bereich ist eine Option und kein zwingender Bestandteil des Vorhabens.

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird die bedarfsorientierte Ausrichtung des Unternehmens mittel- und langfristig gesichert, indem ein attraktiver Ort für Gastronomie und Erholung geschaffen wird.

1.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 09.SO.156 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ befindet sich im Süden der Hansestadt Rostock in der Ortslage Biestow.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers auch die angrenzenden Verkehrsflächen Biestower Damm und Damerower Weg.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Nordosten: durch das Wohngrundstück Biestower Damm Nr. 2
im Nordwesten: durch Freiflächen eines Reiterhofes
im Südosten: durch den Biestower Damm
im Südwesten: durch den Damerower Weg

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 28/5, 28/7, 28/9 sowie teilweise die Flurstücke 24, 93, 99/18 und 148/7 der Flur 1 der Gemarkung Biestow und umfasst eine Fläche von ca. 0,73 ha.

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Mit Schreiben vom 27.03.2007 hat der Vorhabenträger einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes nach § 12 BauGB gestellt.

Die Inhalte und planerischen Problemstellungen des Vorhabens wurden in einem umfangreichen Diskussionsprozess behandelt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2010 gefasst.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.06.2009 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 von der Planungsabsicht unterrichtet.

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 worden.

Im weiteren Verfahren ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Zeit vom 05.08.2010 bis zum 06.09.2010 öffentlich ausgelegt worden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Parallel mit der öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Im Rahmen der Verhandlungen zum Durchführungsvertrag ist durch den Vorhabenträger nach der öffentlichen Auslegung eine Konkretisierung im Vorhaben erfolgt. Diese beinhaltet die Möglichkeit des Schwimmens in einem Teilbereich der Wasserfläche, die zum Wellnessbereich gehört. Durch diese Änderung wurde eine erneute Betroffenenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB) erforderlich.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan wurde am 07.06.2011 zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Rostock geschlossen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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 vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen 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 geplante Bäume durch eigene Planzeichen festgesetzt worden. Außerdem wurden Anlagen für den Lärmschutz festgesetzt.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist

- das Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 30.05.2005 sowie
- das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP) MM/R vom 18.10.1994 und die erste Teilfortschreibung des RROP 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.

Gemäß *Regionalem Raumordnungsprogramm* sollen zentrale Orte als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentren ihre Verflechtungsbereiche (Einzugsbereiche) so entwickelt werden, dass sie räumliche Schwerpunkte der Wirtschaftsentwicklung und Siedlungstätigkeit bilden.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock werden für das Plangebiet eine Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche „Sportplatz“ dargestellt. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dabei sind Bebauungspläne so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Hierbei sind auch in bestimmtem Rahmen „abweichende Konkretisierungen“ zulässig, wenn hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird.

Die dargestellte Wohnbaufläche umfasst neben dem östlichen Teil des Plangebietes auch den nördlichen Teil der Ortslage Biestow bis zum Kringelgrabenpark sowie weite Teile der Südstadt bis zur Nobelstraße im Osten. Der Flächennutzungsplan stellt ausnahmslos nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung Wohnbauflächen (W) dar.

Bestandteil der dargestellten Wohnbauflächen sind neben den Wohngebäuden u.a. auch die für die infrastrukturelle Ausstattung der Gebiete notwendigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Einzelhandelseinrichtungen, Anlagen für Verwaltungen, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen usw. Da in Wohngebieten u.a. auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind oder zugelassen werden können, ist die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt.

Im Hinblick auf die Darstellung der Grünfläche „Sportplatz“ für den westlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Planung die Abgrenzung zwischen Baufläche und Grünfläche näher konkretisiert wird.

Die Darstellung der Grünfläche „Sportplatz“ im Flächennutzungsplan berücksichtigt insbesondere die entlang des Damerower Weges, westlich des Plangebietes, vorhandenen zahlreichen Sportanlagen. Da der Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung *in den Grundzügen* darstellt, sind die im Plangebiet befindlichen Freiflächen in die Grünflächendarstellung des FNP einbezogen worden, ohne dass eine tatsächliche sportliche Nutzung vorliegt.

Die betroffene Fläche umfasst mit einer Größe von weniger als 0,2 ha im Verhältnis zur insgesamt dargestellten Grünfläche „Sportplatz“ von fast 20 ha nur ca. 1 % der Gesamtfläche und ist damit deutlich untergeordnet. Auch werden mit der geplanten Nutzung für Wellness und Beherbergung keine bodenrechtlichen Spannungen erzeugt. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird auch in diesem Punkt nicht berührt.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Biestow. Biestow grenzt im Norden an die Südstadt von Rostock. Die Ortslage 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. Nördlich grenzt die Bebauung des Biestower Damms an. Dieser ist geprägt durch straßenbegleitende Einfamilien- 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.

Begrenzt wird das Plangebiet durch den Damerower Weg im Südwesten und den Biestower Damm im Südosten.

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

2.2.2 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 die notwendigen Stellplätze untergebracht, die zum angrenzenden Nachbargrundstück durch 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 die Hotelerweiterung mit dem Wellness-Bereich errichtet werden soll, befinden sich lediglich ein kleineres Stallgebäude und einige Fundamentreste. Darüber hinaus sind einige ältere Obstbäume und eine Fichte im Bestand vorhanden. In der Vergangenheit wurde die Fläche durch den ZOO/Fohlenhof für Nebenanlagen (Eingang, Behausung für Kleintiere) genutzt. Entsprechend seiner ehemaligen Verwendung ist der Boden teilweise verdichtet.

An der Nordseite befindet sich als Abgrenzung zum Nachbarn eine erhaltenswerte freiwachsende Hecke.

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

Entlang des Damerower Weges wachsen unregelmäßig Linden mit ca. 20 cm Stammdurchmesser.

2.2.3 Verkehrliche und stadttechnische 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 4000 bis 8000 Fahrzeugen je Tag geeignet. Die derzeitige Verkehrsbelastung des Biestower Damms liegt im Bereich der Kirche bei durchschnittlich 2680 DTV (tägliche Bewegungen) (Zählung aus 2009) und an der Einmündung „Neue Reihe“ bei 3000 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. Da innerhalb des Schutzstreifens während des Bestehens der Leitung weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden dürfen, ist eine teilweise Umverlegung der Leitung erforderlich. Der geplante Leitungsverlauf ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt.

2.2.4 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.

2.2.5 Eigentumsverhältnisse

Das bestehende Landhotel Rittmeister sowie die geplanten baulichen Erweiterungen liegen auf einer Fläche, die der Hansestadt Rostock gehört und für die ein Untererbbaurecht an den Vorhabenträger vergeben wurde. Obererbbauberechtigte ist der ZOO Rostock. Gemäß Vertrag ist der Erbbauberechtigte berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück eine Gaststätte nebst den dazu erforderlichen Nebenanlagen zu betreiben. Die Vergabe des Erbbaurechtes erfolgte für gewerbliche Zwecke mit begrenzter Wohnnutzung.

3 PLANUNGSGEHALT 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, das Hotel sowie den Wellness-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. Hotel

- Gästezimmer mit insgesamt 36 Betten
- Empfang
- Frühstücks- und Seminarräume
- Küche
- Sanitärräume
- Büro
- Funktions- und Nebenräume

3. Wellness

- Räume für gesundheitliche Anwendungen
- Sauna und Kneipp-Bereich
- Ruheräume
- Rezeption
- Poolbereich
- Gästezimmer mit insgesamt 30 Betten
- Sanitärräume
- Funktions- und Nebenräume

Damit ist der mögliche Nutzungsrahmen des Vorhabens relativ genau umrissen worden. Abweichungen davon sollen 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, Fußgängerbereiche, Sicht- und Lärmschutzwände) durch unterschiedliche Farbdarstellungen festgesetzt worden.

Die Flächenfestsetzungen sind zwar in gewissem Maße generalisiert, jedoch insgesamt sehr detailliert bestimmt worden. Um dem Vorhabenträger hier 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 Terrassen, Fußgängerbereichen sowie befahrbaren Flächen einschließlich Stellplatzflächen differenziert worden. Die Flächenbilanz ist dem Abschnitt 6 der Begründung zu entnehmen.

Gebäudegrundflächen

Die Grundflächen der Gebäude (Bestand und Planung) haben eine Größe von insgesamt 1.917 m². Bezogen auf den Vorhabenbereich mit einer Gesamtfläche von 5.184 m² ergibt sich damit ein Überbauungsgrad von ca. 37 %. Verglichen mit den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO, die hilfsweise herangezogen werden können, entspricht die zukünftige Überbauung etwa dem Höchstmaß der typisierten reinen und allgemeinen Wohngebiete sowie Ferienhausgebiete.

Nebenflächen

Rechnet man die übrigen Flächenbefestigungen (Terrassen, Fußgängerbereiche, befahrbare Flächen einschließlich Stellplatzflächen) mit einer Gesamtfläche von 1.905 m² hinzu, beträgt die Gesamtversiegelung 3.822 m² oder 74 % der Gesamtfläche. Damit liegt die versiegelte Fläche noch unterhalb der vergleichbaren „Kappungsgrenze“ von 80 % nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Der vergleichsweise erhöhte Anteil versiegelter Flächen ergibt sich aus der Nutzung von Beherbergung und Gastronomie mit den entsprechenden gestalteten Freianlagen.

Zahl der Vollgeschosse

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind einheitlich zwei Vollgeschosse festgesetzt worden. Im Hinblick auf die Definition der Vollgeschosse gilt § 87 der LBauO M-V. Danach gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

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

Gästeparkplätze:

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 errichtende Stellplatzanlage. 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:

Berechnungsgrundlage:

Es sind Stellplätze nachzuweisen für:

1 - Pension*Berechnungsschlüssel:*

1 Stellpl./4 Betten
(Rahmen: 1 Stellpl./2-6 Betten)

2 - Wellness (teilweise öffentlich)

1 Stellpl./10 Kleiderablagen
(Rahmen: 1 Stellpl./5-10 Kleiderablagen)

3 - Gaststätte von überörtlicher Bedeutung

(Bedeutung ergibt sich unter anderem aus Werbung, z.B. Internet in Engl.; Konferenzmöglichkeiten)

1 Stellpl./6 Sitzplätze
(Rahmen: 1 Stellpl./ 4-8 Sitzplätze)

4 - Wohnung

1 Stellpl. /Wohnung
(Rahmen: 1 – 1,5 Stellpl./sonstige Gebäude mit Wohnungen)

Konkret ergibt sich damit folgender Stellplatzbedarf:

Nutzung:*notwendige Stellplätze:*zu 1 – Pension

Bestand: 30 Betten genehmigt
Erweiterung: 8 Betten
Neubau: 30 Betten
Summe: 68 Betten

8 Stellpl.
2 Stellpl.
8 Stellpl.
18 Stellpl.

zu 2 – Wellness

ca. 35 Nutzer (max. Anzahl zeitgleich;
angestrebter hoher Anteil an Hotelgästen) **3 Stellpl.**
(die Nutzerstruktur ist planungsseitig schwierig zu beurteilen)

zu 3 – Gaststätte von überörtlicher Bedeutung

Bestand: 60 Sitzplätze
Destille: 20 Sitzplätze
Summe: 80 Sitzplätze

10 Stellpl.
3 Stellpl.
13 Stellpl.

zu 4 – Wohnung

1 Wohnung

1 Stellpl.

Gesamtsumme erforderlich:

35 Stellpl. (mind.)

geplante Stellplätze:

36 Stellpl.

Zuordnung der Stellplätze:

Der Bedarf aus dem Bereich Wellness und Pension (21 Stellplätze) wird auf der neu zu errichtenden Stellplatzanlage am Damerower Weg abgedeckt. Die vorhandene Stellplatzanlage mit Zufahrt vom Biestower Damm dient der Unterbringung des Bedarfs aus dem Restaurant.

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 5.1.3.1 des Umweltberichts).

Im Verfahren wurde die Errichtung einer zusammenhängenden großen Stellplatzanlage auf dem westlich angrenzenden Gelände des „Fohlenhofes Biestow“ geprüft, um noch mehr Stellplätze anbieten zu können und die Gestaltungsmöglichkeiten im Umfeld des Hotels zu verbessern. Diese Variante musste aufgegeben werden, da ein Bedarf aus der bestehenden Nutzung angemeldet wurde.

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 auf Individualreisende ausgerichtet. Das Landhotel Rittmeister wird bei Busunternehmen nicht beworben. Dadurch haben z.B. seit Eröffnung des Hotels im Jahre 2003 im Höchstfalle 2 bis 3 Busse pro Jahr das Haus angesteuert.

Anlieferung:

Es ist von folgenden Belieferungen auszugehen:

Getränkeanlieferung : 1 x pro Woche

Lebensmittellieferung : 1 x pro Woche

Wäschelieferung : 2 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 ebenfalls ca. 15 Min. auf dem Biestower Damm - Westseite. Die restliche Warenanlieferung erfolgt mit kleineren Transportfahrzeugen.

Zukünftig wird im Eingangsbereich vor dem Landhotel „Rittmeister“ auf dem Biestower Damm eine Ladezone eingerichtet werden. 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.

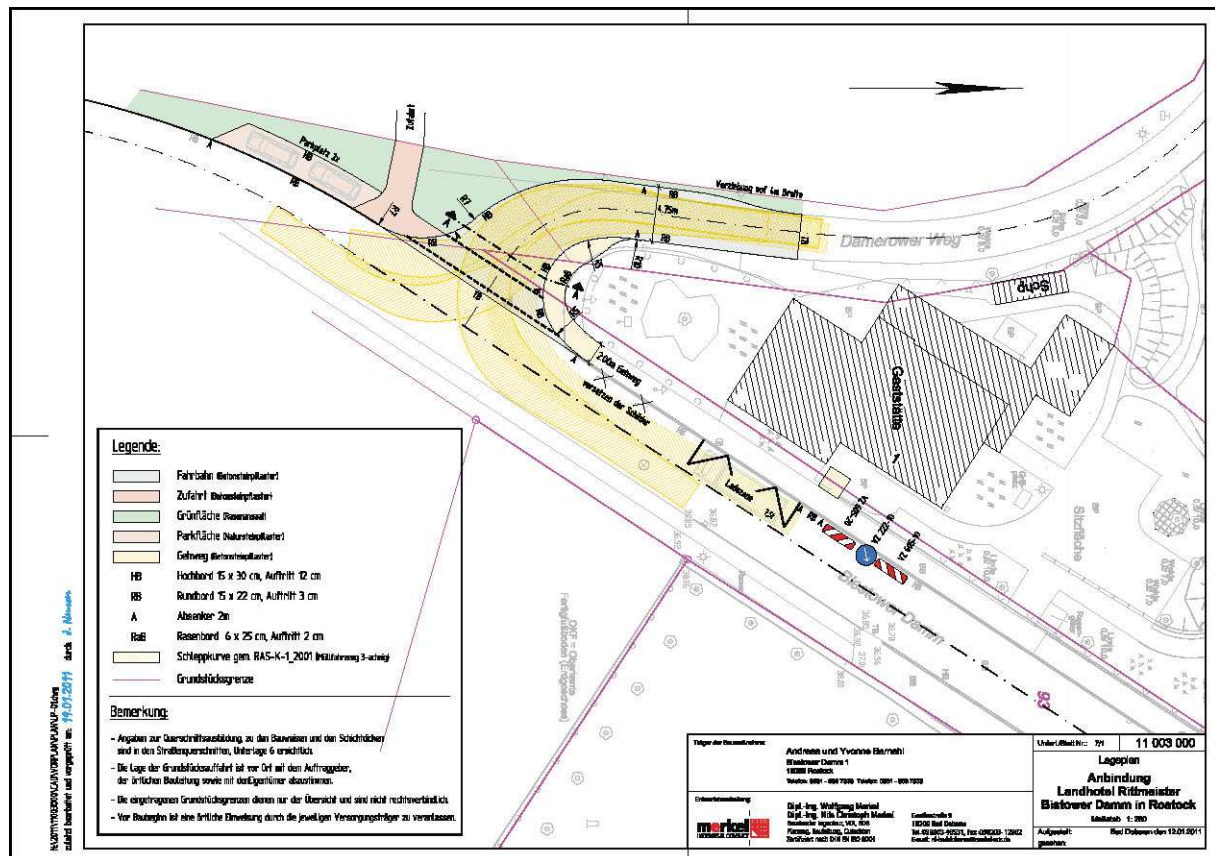


Abb.: Lageplan geplante Anbindung Landhotel Rittmeister Biestower Damm in Rostock

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

Es wird davon ausgegangen, dass die notwendigen Löschwassermengen aus der das Gebiet querenden Haupttrinkwasserleitung entnommen werden können. 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 wird in Zisternen aufgefangen und für die Bewässerung der Grünflächen verwendet.

Zukünftig sollen die festgesetzten Gründächer zur Rückhaltung, Reinigung und partiellen Verdunstung der Niederschlagswässer im Bereich der Gebäudegrundflächen beitragen.

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

Zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet worden. Untersucht wurden die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Flora und Fauna. Die Schutzgüter wurden ihrer Bedeutung nach bewertet, die zu erwartenden Auswirkungen des Bauvorhabens untersucht, um vermeidbare Beeinträchtigungen abzuleiten und so eine Basis für den Ausgleichs- und Kompensationsbedarf der unvermeidbaren Beeinträchtigungen zu schaffen.

Im GOP sind gleichzeitig die grünordnerischen Zielstellungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet worden. Das Zielkonzept berücksichtigt vorhabenbezogen sowohl die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege als auch die des Städtebaus.

3.5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Hinblick auf die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im GOP sind die Eingriffe bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen worden. Die nachfolgenden Ausführungen wurden dem GOP¹ entnommen (siehe hierzu ausführlich unter Punkt 5.1.4 im Umweltbericht).

3.5.2 Kurzbeschreibung der Eingriffe

Während die geplanten Baukörper sowie die Verkehrs- und Terrassenflächen insbesondere einen Verlust von Biotopflächen verursachen, wirken darüber hinaus nur die kurzzeitigen mittelbaren Beeinträchtigungen (Lärm, Erschütterungen, Abgase). Diese sind jedoch aufgrund der Nutzungsintensität und der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft zu Ortslage, Straße und Rittmeister-Pension als unerheblich einzustufen.

3.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe

Die mit einem Erhaltungsgebot belegte Hecke ist während der Bautätigkeit fachgerecht zu schützen. Sie entspricht im Besonderen dem Anspruch der Eingriffsminimierung, da sie der einzige erhaltbare Landschaftsbestandteil ist und alle aktuell realisierten Funktionen auch während und nach der Bauphase vollzieht, während die anderen Kompensationsmaßnahmen erst zeitversetzt ihre volle Wirkung entfalten werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Erhalt der Hecke im Text (Teil B) festgesetzt worden.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche mit Erhaltungsgebot ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahme fachgerecht zu schützen. (Text 4.4 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans)

Die auf den Neubauten festgesetzten Gründachbereiche gehen bei der Berechnung der Versiegelungsfläche um 25 % reduziert ein, da zahlreiche Standortfunktionen durch das Gründach in abgeminderter Funktion realisiert werden können (z.B. Rückhalt von Niederschlagswasser, Verdunstung, Vegetationsstandort, Lebensraum für Vögel/Insekten...).

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die geplanten Gründächer in der Planzeichnung festgesetzt und im Text (Teil B) untersetzt worden:

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Gebäuden mit Gründach ist im Zusammenhang mit der Baumaßnahme eine Dachbegrünung mit dem Vegetationsaspekt einer Moos-Sedum-Kräuter-Mischung anzulegen und auf Dauer zu erhalten. (Text 4.3 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans)

3.5.4 Eingriffsermittlung

Die Ermittlung der durch Baukörper und Verkehrsanlagen verursachten Eingriffe, ergibt einen Kompensationsbedarf von 1.025 m² Flächenäquivalent.

3.5.5 Ausgleich der Eingriffe

Zur Kompensation der geplanten Eingriffe wird vorgeschlagen, eine Pflanzung von Einzelbäumen vorzunehmen, mit dem Ziel eine standortnahe multifunktionale Kompensation zur Stärkung aller Standortkomponenten zu erreichen.

Für das Schutzgut Boden kann aufgrund der Pflanzung langfristig einer Versiegelung der Flächen vorgebeugt werden.

¹ Grünordnungsplan, Erweiterung einer Pension Rostock Biestow, Hannes Hamann, Landschaftsarchitekt BDLA, Lohgerberstraße 2, 18055 Rostock, Februar 2010

Es ergibt sich mit der Durchwurzelung insgesamt eine Habitatverbesserung für das Edaphon sowie positive Auswirkungen auf die Speicher- und Reglerfunktion durch den zusätzlichen Eintrag von Luft, einer Begünstigung der Versickerungsfähigkeit und die Anreicherung von Humus bei Laubfall.

Gleiches trifft für das Schutzgut Wasser zu, bei dem durch Versickerung und Transpiration lokale Stoffkreisläufe gefördert werden.

Von einer Baumpflanzung profitiert auch das Kleinklima wesentlich. Sie trägt nicht nur zur Frischluftproduktion bei, sondern hat gerade im bebauten Bereich erheblichen Einfluss auf die Kompensation starker lokaler Schwankungen.

Für die örtliche Fauna ergeben sich aus der Neupflanzung neue Brut- und Nahrungshabitate. Der durch die Rodung einzelner Bäume verlorene Lebensraum kann somit direkt und standortnah ersetzt werden. Die vorgesehene Baumschulware mit einem Stammumfang von 18/20cm gewährleistet innerhalb kurzer Zeit eine hohe Lebensraumqualität.

Aus der resultierenden Strukturbereicherung zusätzlich gepflanzter Bäume und Sträucher kann weiterhin eine positive Wirkung für den Erholungswert des Areals abgeleitet werden.

Zur Kompensation der erheblichen Eingriffe ist die Pflanzung von 37 Bäumen für den Flächenverbrauch erforderlich. Zusätzlich sind 8 Bäume aus der Bewertung nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen. Damit ergibt sich in der Summe eine Pflanzpflicht von 45 Bäumen.

Nach den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sind 10 Bäume auf dem Vorhabengrundstück in der festgesetzten Qualität zu pflanzen. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die Pflanzstandorte festgesetzt worden. Die Pflanzqualität wurde durch textliche Festsetzung bestimmt:

Auf den festgesetzten Standorten für die Pflanzung von Einzelbäumen sind heimische, standortgerechte Laubbäume STU 18/20 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzgebote sind, unter Berücksichtigung der Pflanzzeit, unmittelbar im Anschluss an die Baumaßnahmen durchzuführen. (Text 4.2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans)

Die vorgesehenen Baumpflanzungen werden durch lockere Strauchpflanzungen zwischen den Einzelbäumen und an der Nordseite des Grundstücks ergänzt.

Auf den mit Pflanzgebot festgesetzten Grünflächen ist eine lockere Vegetationsstruktur aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einer Mindestqualität der Höhe 60/100 cm auszubilden – Mindestanzahl 2 Stk./m². Die Pflanzgebote sind sofort, unter Berücksichtigung der Pflanzzeit, nach vollständigem Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten (Text 4.1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans).

Damit bleiben 35 Bäume für eine externe Eingriffskompensation. Die Bäume werden am Standort „Rote Burg“ (Südstadt) eingeordnet.

Eine alternative Anordnung entlang des Damerower Weges scheiterte an der eigentumsseitigen Verfügbarkeit der Flächen.

Die externen Baumpflanzungen im sonstigen Stadtgebiet wurden entsprechend § 9 (1a) BauGB den Eingriffsgrundstücken zugeordnet:

Die fachgerechte Pflanzung (einschließlich 10-jähriger Pflege) von 35 heimischen standortgerechten Bäumen STU 18/20 auf den Flurstücken 320/21, 319/6 und 461/933 der Flur 1 Gemarkung Flurbezirk III, außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient dem Ausgleich von Eingriffsfolgen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Die Maßnahme wird den Eingriffsgrundstücken im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gesammelt zugeordnet (Text 6.1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans).

Durch die Pflanzung von insgesamt 37 Bäumen innerhalb und außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.040 m² erreicht werden. Die Pflanzung von 8 weiteren Bäumen dient dem Baumersatz nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock.

3.6 Wasserflächen

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Wasserfläche in einer Größe von ca. 190 m² festgesetzt worden. Die Wasserfläche ist integrativer Bestandteil des Wellness-Gartens und dient hauptsächlich der Meditation und Entspannung. Gleichzeitig ist sie ein gestalterisches Element des Wellness-Gartens. Eine Nutzung als sportliche Einrichtung im herkömmlichen Sinne oder als Schwimmbecken für Kinder ist nicht vorgesehen. Um die geplanten Funktionen zu sichern und gleichzeitig mögliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, ist die zum Schwimmen geeignete Wasserfläche auf eine Größe von 30 m² und eine maximale Ausdehnung von 10 m begrenzt worden. Außerdem wurden die Nutzungszeiten wochentags- und an Sonn- und Feiertagen begrenzt. Die Einschränkungen basieren auf einer schalltechnischen Untersuchung.

3.7 Aufschüttungen

Im Plangebiet sind lediglich Geländemodellierungen im Bereich der Wasserfläche zur Anpassung an das natürliche Gelände vorgesehen.

4 PLANUNGSMATERIALIEN 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.

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 zum 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 „Erweiterung 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 GOP in die Darstellungen zu den Schutzgütern einzubeziehen. Grundlage der Umweltprüfung stellt das Scoping-Papier dar, in das die Äußerungen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingeflossen sind.

5.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Beschreibung der Festsetzungen des Vorhabens

Das bestehende Landhotel Rittmeister am Süden des Biestower Damms soll umgebaut und um einen Wellness-Bereich sowie weitere 20 Hotelzimmer erweitert werden. In diesem Zusammenhang ist es vorgesehen, die Gesamtanlage - die sich im Übergangsbereich zum denkmalgeschützten Dorfkern Biestow befindet – umzustrukturieren und baulich zu verdichten.

Wesentliche Inhalte der Festsetzungen zum B-Plan sind:

- Gebäude (Hotel, Restaurant, Wellness)
- Stellplätze, die den Nutzungen zugeordnet sind (insgesamt 37)
- Grün- und Freiflächen
- Wasserfläche

Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von 7.340 m²: Für den geplanten Neubaukomplex ist eine Grundfläche von ca. 900 m² ausgewiesen. Weitere 240 m² werden durch Ergänzungsbauten versiegelt. Für die Einbindung erforderlicher Stellplätze und Wegeverbindungen wird zudem eine Fläche von ca. 532 m² in Anspruch genommen.

Die genaue Flächenbilanz ist dem Abschnitt 6 zu entnehmen.

Ziele des Umwelt- und Naturschutzes

Das Plangebiet befindet sich gemäß *Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg Rostock (Juli 2009)* im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Im *Flächennutzungsplan (2006)* ist das Gebiet als Wohnbaufläche, zum Teil als Grünfläche „Sportplatz“ ausgewiesen.

Der *Gutachterliche Landschaftsrahmenplan (April 2007)* legt hier keinen Schwerpunktbereich und keine Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen fest. Zu den Maßnahmen der Zielkonzeption des *Landschaftsplanes (Entwurf 2009)* gehören der Erhalt des Groß- und Straßenbaumbestandes entlang des Biestower Damms, die Sicherung des Damerower Weges als wichtige Wegeverbindung für die Erholung und die Ausweisung eines Schwerpunktgebietes Erholung (Fohlenhof) westlich des Plangebietes.

Die Festlegungen des B-Plans sind mit den Planungsabsichten übergeordneter und anderer 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. Grundlage der nachfolgenden Darstellung ist der abgestimmte Untersuchungsrahmen, der nachfolgend für die Schutzgüter und sonstigen Umweltbelange kurz zusammengefasst ist.

Mensch/menschliche Gesundheit

- Ermittlung der bestehenden Lärmimmissionssituation im Plangebiet
- Darstellung der Lärmauswirkung durch die Planung auf bestehende Nutzungen (Baugrenze Baufeld WA 1, Haus Biestower Damm 2) infolge zusätzlicher Stellplätze, Nutzung der Außenwasserfläche, 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****Beschreibung**

Das Plangebiet befindet sich in Stadtrandlage und stellt ein dörflich geprägtes Gebiet im Süden der Hansestadt Rostock dar. Charakteristische Nutzungen sind hier Wohnen und Erholen. Gemäß Gebietseinstufung handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet.

Auf den angrenzenden Flächen befinden sich in östlicher Richtung die alte Wohnbebauung am Biestower Damm, im Südwesten das B-Plan-Gebiet Nr. 09.W.57 „Dorflage Biestow“ und nördlich am Damerower Weg der Fohlenhof Biestow. Sensible Nutzungen (Krankenhäuser, Altenpflegeheime, Schulen, Kindergärten) sind in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben nicht anzutreffen.

Innerhalb des Plangebietes treten Geräuschimmissionen durch den Hotel- und Restaurantbetrieb selbst und den Straßenverkehr auf dem Biestower Damm auf.

Vom Plangebiet gehen Geräusche des Hotel- und Restaurantbetriebes aus, die zu Lärmeinwirkungen auch außerhalb des Plangebietes führen. Wesentlich sind hier insbesondere die Geräusche der Pkw auf den Stellplätzen, die Geräusche bei der Nutzung der Außenwasserfläche und das Verhalten der Gäste im Freien. Im Bestand verfügt das Landhotel über einen Parkplatz an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die sich daraus ergebenden Lärmimmissionen wurden im Schallgutachten GP 778/09 Kohlen & Wendlandt vom 27.05.2009 sowie in der Anlage 1 zur Schallimmissionsprognose GP 536/03 vom 12.03.2010 und in Anlage 2 vom 04.03.2011 ermittelt. Demnach wird bei einer Nutzung dieser Stellplätze durch die Pensionsgäste am Wohnhaus Biestower Damm 2 der Immissionsrichtwert nach TA-Lärm (IRW) tags von 55 dB(A) eingehalten und nachts wird der IRW von 40 dB(A) um 3 dB(A) überschritten.

Für das Schutzgut Mensch liegt insgesamt eine geringe Vorbelastung und damit eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Lärm, Stufe 2 vor.

Gebietseinstufung	Immissionsrichtwerte in dB (A)	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40

Auswirkungen

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung und das Plangebiet selbst zu ermitteln, wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die folgende Punkte betrachtet:

- gewerbliche Vorbelastung durch den Bestand des „Landhotels zum Rittmeister“
- Zusatzbelastung durch den geplanten Parkplatz am Damerower Weg und durch die Zuordnung der Stellplätze an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Restaurant
- Ermittlung der Lärmpegelbereiche für das Plangebiet, die sich aus der gewerblichen Nutzung und dem öffentlichen Straßenverkehr ergeben
- Zusatzbelastung durch die Nutzung der Außenwasserfläche im „Wellness-Garten“.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen werden die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren ergibt sich bei der Berechnung der Schallimmissionen nach der TA-Lärm keine andere Beurteilung.

Gebietseinstufung	Orientierungswerte nach DIN 18005 in dB(A)	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40

Gemäß Planvorhaben wird der geplante Parkplatz am Damerower Weg den Pensions- und Wellnessgästen vorbehalten. Die schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass durch diesen Parkplatz die Orientierungswerte an der Baugrenze des B-Plans 09.W.57 bei bestimmungsgemäßen Betrieb eingehalten werden.

Die bereits vorhandenen Stellplätze an der nördlichen Grundstücksgrenze sollen dem Restaurantbetrieb zugeordnet werden. Außerhalb des Plangebietes ist das benachbarte Wohnhaus am stärksten betroffen.

Die Nutzung der Stellplätze durch die Restaurantbesucher würde nachts zu einer Erhöhung der Gesamtgeräuschemissionen gegenüber dem Bestand um bis zu 4 dB(A) auf 47 dB(A) führen. Um diese Erhöhung zu vermeiden, werden aktive Lärminderungsmaßnahmen an der Stellplatzanlage getroffen. Eine Carportanlage von 9 m Länge schirmt den Lärm ab und die Stellplatzanzahl wird um 2 Stellplätze reduziert. Damit ist trotz der Intensivierung der Nutzung kein Anstieg der Lärmimmissionen gegenüber dem jetzigen Zustand zu verzeichnen.

Zur Ermittlung der Geräuschemissionen bei der Nutzung der Außenwasserfläche im Wellness-Garten wurde das Prognosemodell des Gutachtens Anlage 1 zu GP778/09 so ergänzt, dass die Geräuschemissionen des Pensions- und Gaststättenbetriebes sowie der geplanten Erweiterung des Wellness-Bereiches einschließlich Außenpool berücksichtigt werden. Für die geplante zum Schwimmen geeignete Wasserfläche wurde eine Größe von 30 m² festgelegt.

Zur Verminderung der Schallausbreitung von dieser Außenanlage ist die Errichtung einer 2 m hohen und ca. 27 m langen Lärmschutzwand an der Grenze zum Nachbargrundstück vorgesehen. Außerdem wird die Nutzung der Außenwasserfläche auf die Betriebszeiten:

- werktags: 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr und
- sonn- und feiertags: 09:00 bis 22:00 Uhr begrenzt.

Unter den vorgenannten Prämissen liegen die beim Betrieb der Gesamtanlage entstehenden Geräuschemissionen in der Nachbarschaft unterhalb des Immissionsrichtwertes Tag von 55 dB(A). Für den Nachtzeitraum kann aufgrund der Betriebszeit des Wellness-Bereiches bis 22.00 Uhr eine Erhöhung der Geräuschbelastung ausgeschlossen werden.

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit des Außenpools erfolgt unter der Voraussetzung, dass dieser ausschließlich von Ruhe suchenden Wellness-Gästen genutzt wird. Eine öffentliche unregelmäßige Nutzung im Sinne eines Freizeitbades oder z.B. als Kaltbecken für Saunagänger ist auszuschließen.

Innerhalb des Plangebietes werden zum Schutz vor den einwirkenden Lärmimmissionen aus der gewerblichen Nutzung und dem Straßenverkehr Festsetzungen zum baulichen Schallschutz getroffen.

Insgesamt ergibt sich für die Nachbarschaft auf Grund der Vorbelastung eine *mittlere Lärmbeeinträchtigung*, Stufe 2.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit bzgl. Lärmeintrag	Festsetzungen im Bebauungsplan
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Schallimmissionen außerhalb des Plangebietes	Zuordnung der Stellplätze zu den entsprechenden Nutzungsbereichen (Pension und Wellness, Restaurant); Einhausung der Stellplätze für die Restaurantbesucher auf einer Länge von 9 m, Reduzierung der Anzahl der Stellplätze gegenüber dem Bestand, Verlängerung der bestehenden Lärmschutzwand um ca. 27 m, Begrenzung der nutzbaren Außenwasserfläche auf 30 m ² und Festlegung von Nutzungszeiten
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Schallimmissionen im Plangebiet	Festsetzung zum baulichen Schallschutz

5.1.3.2 Boden

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Kreuzungswinkel zwischen Biestower Damm und Dammerower Weg im unmittelbaren Übergangsbereich zum denkmalgeschützten Dorfkern Biestow. Es umfasst eine Fläche von 7.340 m² 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.

Charakteristischer Bodentyp ist Regosol aus umgelagertem Sand, dem eine *geringe Funktionseignung, Stufe 1* im Naturhaushalt zugeordnet wird. Im nordwestlichen Randbereich kommt auch Parabraunerde aus Geschiebesand mit mittlerer Funktionseignung vor.

Das Plangebiet befindet sich 35 m – 40 m über NN ohne charakteristische Geländesprünge. Die nordwestlich der Pension gelegene und zur Bebauung vorgesehene Fläche stellt eine Grünlandfläche mit Gehölzbestand dar. Von relevanten Vorbelastungen des Bodens ist nicht auszugehen.

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 1.600 m² einher. Das sind rund 32 % des Plangebietes.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden damit als *mäßig, Stufe 2* eingeschätzt. Sie sind als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c des BauGB einzustufen.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungen im Bebauungsplan
Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen (ca. 1.600 m ²)	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 Hochwasserereignissen 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, der aber von der Planung nicht betroffen ist.

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Höhenverhältnisse auch nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich. Trinkwasserschutzzonen sind hier nicht vorhanden. Nach Auskunft des Versorgungsträgers verläuft über das Grundstück eine Trinkwasserleitung, die im Zuge der Baumaßnahmen verlegt werden muss.

Im Hinblick auf den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wurde im Bodengutachten der Nachweis erbracht, dass der Boden im Plangebiet versickerungsfähig ist.

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

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

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

Anthropogene Belastungen des Grundwassers sind nicht bekannt. Für die Trinkwasserversorgung hat das Grundwasser keine Bedeutung. Es befinden sich keine Notwasserbrunnen 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 1.600 m²) verbunden. Ein Teil des Gebietsabflusses kann durch die Errichtung von Gründächern zurückgehalten werden. Sonstiges Regenwasser wird in Zisternen aufgefangen und verwertet. Insgesamt werden die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt als gering, Stufe 1 bewertet. Das Eintragsrisiko für flächenhaft eindringende Schadstoffe ist aufgrund des hohen Flurabstandes ebenfalls *gering, Stufe 1*.

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 Klimatotyp ‚Siedlungsflächenklimatop‘ zugeordnet, der sich durch eine *mittlere klimaökologische Funktionseignung, Stufe 2* auszeichnet. Charakteristisch für diesen Klimatotyp sind eine relativ offene Bebauung, durchsetzt mit hohem Grünflächenanteil, ein ausgeprägter Tagesgang der Temperatur mit merklicher nächtlicher Abkühlung, eine Beeinflussung regionaler Winde sowie die Sensibilität gegenüber Veränderungen der Frischluft- und Ventilationsbahnen. 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 *mäßig, Stufe 2*. Es werden rund 1.600 m² Fläche neu versiegelt und damit für die Frischluftproduktion entzogen. Allerdings ist diese Auswirkung kleinräumig und führt nicht zu deutlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut. Ein gewisser klimaökologischer Ausgleich wird durch die festgesetzten Gründächer und das geplante Gewässer erreicht.

Eine offene Baustruktur, verbleibende Vegetationsflächen und lockere Gehölzbestände stabilisieren die Klimafunktion des Gebietes.

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

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	Festsetzungen im Bebauungsplan
Geringer Einfluss auf die Lokalklimafunktionen	Dachbegrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.1.3.5 Luft

Beschreibung

Detaillierte Angaben zur Luftgüte im Plangebiet liegen nicht vor. Jedoch können die Daten aus dem Luftgütebericht des Landes MV für die Messstation Stuthof (ländliche Hintergrundbelastung) herangezogen werden, um die Situation abzuschätzen. Es kann von folgender Belastungssituation ausgegangen werden:

Messort	Jahr	Stickstoffoxide (µg/m ³)	Stickstoffdioxid (µg/m ³)	Feinstaub PM ₁₀ (µg/m ³)
Stuthof	2008	19	15	14
UQZK	2010	30	40	40
UQZK	2015	15	20	20

Als Zielwerte der Luftqualität werden im Rostocker Umweltqualitätszielkonzept die Grenzwerte der EU-Richtlinien 1999/30/EG und 2000/69/EG herangezogen, die auch der novellierten TA Luft zugrunde liegen. Sie gelten nutzungsunabhängig für das gesamte Stadtgebiet.

Für den Messort Stuthof liegen die ermittelten Luftschadstoffwerte unterhalb der für 2010 im Umweltqualitätszielkonzept ausgewiesenen Zielwerte. Auch die Feinstaubbelastung (PM₁₀-Fraktion) ist gering. Der Zielwert für 2015 wird für Stickoxide überschritten, ansonsten werden alle Werte eingehalten.

Für den ländlich geprägten Stadtrand Biestow ist von einer *geringen Vorbelastung, Stufe 1* im Hinblick auf Luftschadstoffe auszugehen.

Auswirkungen

Die bestehende Luftqualitätssituation wird sich mit der Realisierung des Vorhabens vermutlich kaum verändern. Die bestehende Verkehrsbelegung auf dem Biestower Damm von 2850 Fahrzeugen/Tag bei einem Nutzanteil von 1,1 % wird durch die Erweiterung des Landhotels nur unwesentlich verändert, so dass die *Beeinträchtigung durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe gering* sein wird, *Stufe 1*.

Der Betrieb des Wellnessbereiches und der Pension, einschl. des damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehrs wird ebenfalls nur unwesentlich zur Emissionsbelastung beitragen und keine messbare Veränderung der Luftschadstoffbelastung herbeiführen.

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

5.1.3.6 Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt

Beschreibung

Biotope

Das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortskern Biestow wird südöstlich vom Biestower Damm und westlich vom Damerower Weg begrenzt. Im Norden schließt sich außerhalb der Plangebietsgrenzen Grünland an. Die Freiflächen eines Reiterhofes nordöstlich des B-Plans und Radwanderweg entlang des Damerower Weges haben Bedeutung für die Naherholung.

Für das Plangebiet ist von einer ackerbaulichen Nutzung in der Vergangenheit auszugehen. Heute befinden sich hier neben dem baulichen Bestand des Landhotels eine Wiesenfläche mit einigen älteren Obstbäumen und einer Fichte, eine Einfriedung nach Westen, eine Hecke auf der Nordseite sowie verschiedene Fundament-/Gebäudereste.

Im Bereich des geplanten Baufeldes befindet sich folgender Biotoptyp:

- Brachfläche der Dorfgebiete (aufgelassene Weidefläche mit einigen Großbäumen und Gebäude-/Fundamentresten)

Der Biotopwert ist überwiegend als gering, Stufe 1 einzuschätzen. Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG) geschützten Biotope.

Die am Damerower Weg anzutreffenden Altbaumbestände stellen Linden mit ca. 20 cm Stammdurchmesser dar. Sie unterliegen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock.

Arten

Zur Abschätzung des Artenbestandes im B-Plan-Gebiet wurden vorhandene Erhebungen des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege (1996, 2006) herangezogen. Danach war von einer faunistischen Verknüpfungsfunktion des Gebietes mit dem Umland auszugehen. Insbesondere die momentan sukzessive Ausstattung sowie die Funktion als Nahrungshabitat und Übergangsbiotop zwischen Ortskern und Umland lassen es als bedeutungsvolles Areal für die Fauna erscheinen. Besonders geschützte Arten wie Knoblauchkröte und Teichmolch wurden seinerzeit im unmittelbaren Umfeld des westlich gelegenen Kleingewässers nachgewiesen. Außerdem wurde an Herrenteich und Dorfteich der Laubfrosch kartiert, der bei Begehungen im Plangebiet selbst aber nicht erhoben werden konnte.

Für Arten mit großen Besiedlungsarealen bzw. als Rastgebiet ziehender Vogelarten spielt das Plangebiet auf Grund seiner geringen Größe keine Rolle.

Da im eigentlichen Plangebiet aber 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 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 zwar nicht zum Teillandschaftsraum Biestower Flur, grenzen aber unmittelbar östlich daran an. Der Teillandschaftsraum Biestower Flur besitzt große Bedeutung für das Biotopverbundsystem der Hansestadt Rostock.

Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des B-Plans werden rund 1.600 m² Fläche für Ergänzungs- und Neubauten sowie Wegeanbindungen und Stellplätze neu versiegelt.

Im Bereich der Bauflächen kommt es zu einem kleinräumigen Lebensraumverlust für das momentane Arteninventar, wobei eine Gefährdung lokaler Populationen besonders geschützter Arten ausgeschlossen werden kann. Die angrenzenden Grünflächen bieten ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die verloren gegangenen Flächen- und Funktionsverluste.

Auch die Habitatstrukturen in der unmittelbaren Umgebung der genannten Gewässer (Gärten, kleinräumige Acker- und Wiesenflächen mit Feldgehölzen) wirken populationsstabilisierend. Die Laichgewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Das Freigelände wird naturnah gestaltet und mit intensiven Pflanzungen aus Sträuchern gestaltet. Außerdem sind rund 1.100 m² Gründachflächen geplant.

Rund 32 % der Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans werden im Zuge der Planung neu versiegelt. Da Erholungs- und Freizeiteinrichtungen in der Regel mit einer mittleren Nutzungsintensität, Stufe 2 verbunden sind, ergibt sich insgesamt ein mittleres Beeinträchtigungsrisiko Stufe 2 für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt.

Die baubedingten Auswirkungen auf den Laubfrosch werden als vorübergehend, jedoch nicht nachhaltig und populationsrelevant eingeschätzt. Die geplanten Grünstrukturen werden den Lebensraum dieser Arten aufwerten.

Durch Baumaßnahmen und die Verlegung der Trinkwasserleitung kommt es zu Verlusten im Großbaumbestand am Damerower Weg. Dieser Eingriff wird durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen.

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	Dachbegrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	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 siedlungsnah Grünfläche, an die sich außerhalb des Geltungsbereichs in nordwestliche Richtung eine Dauergrünlandfläche entlang des Damerower Weges anschließt. Der zu betrachtende Landschaftsraum gehört im Süden zum denkmalgeschützten Bereich „Dorfkern Biestow“. Östlich, auf der gegenüberliegenden Seite des Biestower Damms befindet sich ein Friedhof.

Der Landschaftsplan stellt sowohl die nordwestlich an das Plangebiet angrenzende und als auch die östlich gegenüber des Biestower Damms liegende Fläche als Vorrangflächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild dar. Wesentliche Entwicklungsziele sind zudem der Erhalt des Großbaumbestandes sowie die Sicherung einer für die Erholung wichtigen Wegeverbindung – des Damerower Weges.

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 des Bettenhauses, ein Wellnessbereich sowie 20 Pkw-Stellplätze als Erweiterungsmaßnahmen des Landhotels zum Rittmeister festgesetzt.

Der Plan sieht eine naturnahe Gestaltung der Freiflächen mit Sträuchern sowie Gebäude- und Dachbegrünung (rund 1.100 m²) vor. Diese dienen dem Ziel, eine landschafts- und ortsbildgerechte Einordnung der Baukörper zu erreichen. Dennoch kommt es zu einer Inanspruchnahme landschaftlich wirksamer Freiräume, womit *erhöhte Auswirkungen, Stufe 2* 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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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).

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Denkmalbereiches Biestow, einem geschützten Dorfkern mit seinem Zentrum um die Dorfkirche und dem Friedhof. Innerhalb dieses geschützten Bereiches befinden sich darüber hinaus sechs Einzeldenkmale. Für das historische Landschafts- bzw. Ortsbild prägend sind die umgebenden Obstbäume und Wiesen. Es ist Ziel, das Ortsbild mit seiner denkmalgeschützten Bausubstanz und den zum Dorf gehörenden Grünflächen sowohl innerhalb des Dorfkerns als auch angrenzend zu erhalten. Für Teile des Plangebietes liegt deshalb eine *mittlere bis hohe denkmalpflegerische Relevanz, Stufe 2-3* vor.

Auswirkungen

Die Erweiterungsmaßnahmen für das Landhotel zum Rittmeister liegen sowohl innerhalb (Hotelerweiterung) als auch außerhalb (Wellnessbereich) des geschützten Denkmalbereiches. Sie führen durch neue Flächeninanspruchnahme und Zunahme des Bebauungsgrades zu einem Werteverlust für dieses Schutzgut.

Unter Berücksichtigung der Kleinräumigkeit des Bebauungsplans einerseits und der mittleren Nutzungsintensität andererseits sind die *Auswirkungen als mäßig, Stufe 2* einzustufen.

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

Nutzung Erneuerbarer Energien/Effiziente Verwendung von Energie/Klimaschutz

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

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.

Wechselwirkungen

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

5.1.4 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich*Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfes*

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V. 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.

Damit erfolgt die Beschränkung auf eine Wirkzone mit einem Intensitätsgrad von 100 % (Wirkfaktor 1) für Neubau und Wege. Es wird der Eingriffstypus „Flächenverbrauch/Flächenverlust“ für die verlorengegangenen Standortfunktionen dieser Wirkzone angesetzt.

In der Berechnung der Kompensationsflächenäquivalente führt die bestehende Vorbelastung zu einem Freiraumbeeinträchtigungsgrad der Stufe 1 und einem daraus resultierenden Korrekturfaktor von 0,75.

Die Eingriffsbilanzierung ergibt insgesamt ein auszugleichendes Flächenäquivalent von 1.025 m².

Hinzu kommt die aus der Baumbewertung nach Baumschutzsatzung resultierende Neupflanzung von 8 Bäumen mit einem Stammumfang von 18/20 für auf dem Grundstück erforderliche Fällungen.

Maßnahmen zur Minderung und Kompensation

Als Maßnahme zur Eingriffskompensation von Versiegelungsmaßnahmen wird eine Pflanzung von Einzelbäumen vorgeschlagen. Die Eingriffsbilanzierung hat hierfür insgesamt einen Kompensationsbedarf von 37 Bäumen (Flächenäquivalent: 1.040 m²) für die geplanten Eingriffe ergeben.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden mit der Umsetzung der Planung 10 Bäume auf dem Grundstück selbst gepflanzt. Die verbleibenden 35 Bäume werden außerhalb des B-Plans am Standort „Rote Burg“ gepflanzt.

Grünordnerisch werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Ausbildung von Gründachflächen entsprechend des im GOP enthaltenen Aufbauschemas
- Ausgleichspflanzungen von insgesamt 45 Bäumen, davon 10 im Geltungsbereich des B-Plans

5.1.5 Monitoring

Als *nicht erheblich* im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB werden die Auswirkungen für folgende Schutzgüter eingeschätzt:

- Mensch
- Boden
- Wasser
- Klima
- Luft
- Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt
- Landschafts- und Ortsbild
- Kultur- und Sachgüter

Als *erheblich* im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB werden die Auswirkungen für keines der Schutzgüter eingeschätzt.

5.1.6 Variantenprüfung

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet wird zum Teil bereits als Gaststätte und Pension genutzt. Die restliche Fläche stellt gegenwärtig eine Grünfläche dar. Hier soll es zu einer Erweiterung des bisherigen Hotelbetriebes um einen Wellnessbereich und Stellplätze für den Besucherverkehr kommen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde diese Grünfläche erhalten bleiben und als Freifläche genutzt werden. Wert und Funktion für den angrenzenden Denkmalsbereich Biestow würden nicht beeinflusst werden.

Bei völliger Nutzungsaufgabe würde sich im von der Planung betroffenen Landschaftsraum ein Buchenmischwald einstellen mit dominierenden Baumarten wie *Fagus sylvatica*, *Quercus robur*, *Quercus petraea* und *Acer pseudoplatanus*.

Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten und geprüfte Alternativen

Im Zuge der Planentwicklung wurden verschiedene Möglichkeiten für die Ausweisung erforderlicher Stellplätze geprüft. Die geringsten Auswirkungen für angrenzende Wohnnutzungen ergeben sich bei einer Anordnung direkt am Damerower Weg.

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 relativ genau treffen, ohne dass konkrete Berechnungen oder Modellierungen erforderlich waren. Diese ständen, gemessen am gering erhöhten Aussagewert, in keinem vertretbaren Aufwand.

Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter wurden generell die Aussagen des GOP, erstellt vom Landschaftsarchitekturbüro Hannes Hamann, insbesondere zu Tieren, Pflanzen und Biodiversität, zu Landschaftsbild sowie zur Eingriffsbewältigung herangezogen.

Zusätzlich wurden differenzierte Aussagen auf der Basis folgender Unterlagen getroffen:

Schutzgut	Verwendete Unterlagen
Mensch	Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan 09.SO.156 „Landhotel zum Rittmeister“, Kohlen und Wendlandt, 07.07.2009; Schalltechnisches Gutachten vom 03.11.2003, Kohlen & Wendlandt und Anlage 1 vom 12.03.2010 sowie Anlage 2 vom 04.03.2011; Verkehrsdaten des Tief- und Hafenbauamtes, Erhebungsjahr 2008
Boden	Bodenkonzeptkarte der Hansestadt Rostock, 2002
Wasser	Gewässerkataster der Hansestadt Rostock, 2004 Grundwasserkataster der Hansestadt Rostock, 2004
Schutzgut Klima	Klimafunktionskarte der Hansestadt Rostock, 2002
Schutzgut Luft	aktuelle Daten der Luftmessstelle Stuthof
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt sowie Landschafts- und Ortsbild	Grünordnungsplan, Landschaftsarchitekturbüro Hannes Hamann, Februar 2010
Kultur- Sachgüter	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 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 Bebauungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt.

Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

Funktionseignung des Schutzgutes ↓ Stufe 1	Intensität der Nutzung →		
	Stufe 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. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung.

Als Bewertungsgrundlagen für die Schutzgüter werden der GOP 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 bzw. erreicht
mittlere Vorbelastung Stufe 2	Zielwerte für das Jahr 2010 unterschritten bzw. erreicht
hohe Vorbelastung Stufe 3	Zielwerte für das Jahr 2010 überschritten

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Luft

geringer Einfluss auf die Luftqualität Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze; geringes Verkehrsaufkommen
Einfluss auf die Luftqualität Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete; erhöhtes Verkehrsaufkommen
hoher Einfluss auf die Luftqualität Stufe 3	Freizeitparks, Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze; Starkes Verkehrsaufkommen

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Luftschadstoffemissionen

Wirkzone/Wirkintensität	10 m (RQ + 2*10m)	50 m (beidseitig)	150 m (beidseitig)
Schutzgut Lufthygiene DTV			
Einteilungskriterium	-	Schadstoffbelastung	-
hoch (3)		≥ 25.000	
mittel (2)	generell hoch	< 25.000	-
gering (1)		-	

Empfindlichkeit von Böden im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

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

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Boden.

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Gewässer

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

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

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

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Grundwasser

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

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Einträge im Zusammenhang zum Grundwasser

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

Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser.

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

Nutzungsintensität der Planung gegenüber Gewässern und Überflutungsbereichen

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

Funktionseignung der Klimatotypen

geringe klimaökologische Bedeutung Stufe 1	Keine Frischluftproduktion (Stadtklimatop, Industrie- Gewerbeflächenklimatop, Innenstadtklimatop) keine Frischluftbahn
mittlere klimaökologische Bedeutung Stufe 2	Mittlere Kaltluftentstehung (Gartenstadtklimatop, Parkklimatop, Waldklimatop) keine Frischluftbahn
hohe klimaökologische Bedeutung Stufe 3	Hohe Kaltluftproduktion (Freilandklimatop, Feuchtfächenklimatop, Grünanlagenklimatop) Frischluftbahn vorhanden

Nutzungsintensität auf das Schutzgut Klima.

geringe Flächenversiegelung / geringe Behinderung einer Frischluftbahn Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze
erhöhte Flächenversiegelung / mögliche Behinderung einer Frischluftbahn Stufe 2	Feriendörfer, Freizeitparks, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Flächenversiegelung / Zerschneidung einer Frischluftbahn Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze

Empfindlichkeit von Biotopen im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

geringer Biotopwert Stufe 1	häufige, stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen; geringe Arten- und Strukturvielfalt
mittlerer Biotopwert Stufe 2	weitverbreitete, ungefährdete Biotoptypen; hohes Entwicklungspotential; mittlere Arten- und Strukturvielfalt
hoher Biotopwert Stufe 3	stark bis mäßig gefährdete Biotoptypen; bedingt bzw. kaum ersetzbar; vielfältig strukturiert, artenreich

Empfindlichkeit von Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung.

geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit Stufe 1	keine Arten der Roten Liste M-V bzw. der BArtSchV im Bebauungsplangebiet
mittlerer Schutzgrad/mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	gefährdete Arten, potenziell gefährdete im Bebauungsplangebiet
hoher Schutzgrad/hohe Empfindlichkeit Stufe 3	mindestens eine vom Aussterben bedrohte Art; stark gefährdete Arten im Bebauungsplangebiet

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

geringe Einwirkung Stufe 1	Grünflächen
erhöhte Einwirkung Stufe 2	Feriedörfer, Campingplätze, Wohngebiete, Freizeitparks
hohe Einwirkung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete

Empfindlichkeit/Gewährleistung der Biologische Vielfalt

geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit Stufe 1	kein Biotopverbund bzw. Barrieren und lebensfeindliche Nutzungen in räumlicher Nähe
mittlerer Schutzgrad/mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	Abstand zu gleichartigen Biotopen < 500 m
hoher Schutzgrad/hohe Empfindlichkeit Stufe 3	bestehender Biotopverbund zwischen gleichartigen Biotopen, einschließlich 200 m Abstand

Nutzungsintensität von Bauflächen im Hinblick auf Biologische Vielfalt

geringe Einwirkung Stufe 1	kein Einfluss auf Biotopverbund
erhöhte Einwirkung Stufe 2	Einfluss auf den Abstand von 500 m innerhalb des Biotopverbundes
hohe Einwirkung Stufe 3	Zerschneidung des Biotopverbundes, einschließlich des 200 m Abstandes

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild

geringer visueller Gesamteindruck Stufe 1	keine differenzierbaren Strukturen, deutlich überwiegender Anteil anthropogener Elemente ($\leq 25\%$ naturnah), geringe Ursprünglichkeit
mittlerer visueller Gesamteindruck Stufe 2	differenzierbare und naturnahe Elemente erlebniswirksam, überwiegend störungsarme, anthropogen überprägte Elemente ($> 25\%$ naturnah); überwiegend ursprünglicher Charakter; Vorsorgeaum für die Entwicklung von Natur und Landschaft
hoher visueller Gesamteindruck Stufe 3	deutlich überwiegender Anteil differenzierbarer und naturnaher, erlebniswirksamer Elemente/Strukturen ($> 75\%$ naturnah); in besonderem Maß ursprünglich; Vorrangraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft

Nutzungsintensität verschiedener Bebauungsplangebiete auf das Landschaftsbild

geringe Verfremdung Stufe 1	Grünflächen
erhöhte Verfremdung Stufe 2	Campingplätze, Wohngebiete, Parkplätze, Feriedörfer
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, Feriedörfer (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 sowie Außenwasserfläche
B) Auswirkungen auf: (a) Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt	Arten und Biotope mit überwiegend geringem Schutzgrad/Biotopwert im Plangebiet, mittleres Beeinträchtigungsrisiko durch die geplante Bebauung für diese Schutzgüter

(b) Boden	mittlere Beeinträchtigung aufgrund der Inanspruchnahme von rund 1.600 m ² bisher unversiegelter Fläche mit Böden (Regosol aus umgelagertem Sand) geringer Funktionseignung
(c) Wasser	
Oberflächenwasser	kein Eingriff in die vorhandenen Gewässer; anfallendes Regenwasser der Dach- und befestigten Grundstücksflächen kann im Gebiet versickert werden
Grundwasser	GW geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen; Nutzung des Grundwassers nicht vorgesehen, keine Eintragsgefährdung durch Schadstoffe, geringe Beeinträchtigungen für das Grundwasser
Sturmflut	entfällt
Trinkwasserschutz	entfällt
(d) Luft	geringe Vorbelastung gegenüber Luftschadstoffen; keine messbare Zusatzbelastung der Luftqualität durch die Planung
(e) Klima	Klimatyp: Siedlungsflächenklimatop mit mittlerer klimaökologischer Bedeutung; Planung hat aufgrund der geringen Flächengröße einen mäßigen Einfluss auf das Lokalklima
(f) Landschaft (Landschafts- und Ortsbild)	Betrachtungsraum ist durch insgesamt mittleren visuellen Gesamteindruck gekennzeichnet; durch Inanspruchnahme einer landschaftswirksamen Grünfläche - mittlere Auswirkungen für das Schutzgut
(g) menschliche Gesundheit und Bevölkerung	mittlere Lärmvorbelastung in der Nachbarschaft; planbedingte Lärmimmissionen führen zu keiner Verschlechterung der Lärmimmission am IO Biestower Damm 2 bzw. zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte an der Baugrenze zum B-Plan 09.W.57, wenn eine Zuordnung der beiden Parkplätze zu den Nutzungsbereichen Pension und Wellness sowie Restaurant erfolgt sowie eine Reduzierung und tlw. Einhausung der Stellplätze für den Restaurantbereich vorgenommen werden. Außerdem wird die bestehende Lärmschutzwand um 27 m verlängert und die nutzbare Außenwasserfläche auf 30 m ² begrenzt. Für die Nutzung werden Zeiten außerhalb des Nachtzeitraums festgelegt.
(h) 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
(i) 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	Landschaftsplan der Hansestadt Rostock (Beschluss der Bürgerschaft von 1998): Keine Darstellungen für das Plangebiet; Entwicklungsziele für angrenzende Bereiche: Erhalt des Großbaumbestandes und wichtiger Wegeverbindungen für die Erholung (Damerower Weg)
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	entfällt
H) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	Erweiterung des Bestandes bis zur Grundstücksgrenze
I) Vermeidung und Ausgleich/Eingriffsregelung nach BNatSchG	Die Eingriffe werden vollständig ausgeglichen.
J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (a) bei Durchführung der Planung und (b) 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	Lösungsmöglichkeiten der Stellplatzzuordnung und zum Lärmschutz geprüft, um Lärmsituation für angrenzende Wohnnutzungen nicht zu verschlechtern
L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	Keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB

6 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind folgende wesentliche Belange vorgebracht worden:

Das Amt für Umweltschutz hat darauf hingewiesen, dass das vorliegende Schallgutachten von Kohlen & Wendlandt vom 07.07.2009 davon ausgeht, dass die Stellplatzflächen im Bereich Wellness durch die Besucher des Wellness-Bereichs und Hotelgäste genutzt werden. Sollte auch eine Nutzung durch Gaststättenbenutzer vorgesehen sein, könnten sich städtebauliche Konflikte mit dem B-Plan 09.W.57 „Dorflage Biestow“ ergeben.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind deshalb die Stellplatzflächen im Bereich Wellness den Nutzungen Nr. 2 und 3 (Hotel, Wellness) zugeordnet worden.

Die Stellplatzflächen an der nördlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Hotels sind dem Restaurant (Nr. 1) zugeordnet worden. Hier ist eine teilweise Einhausung mittels Carport-Anlage (9 m lang, 3 m hoch, 3,30 m tief) und der Erhalt der bestehenden Lärmschutzwand erforderlich, um eine Erhöhung der Lärmimmissionen ausschließen zu können.

Von Seiten der Eurawasser Nord GmbH sowie vom Warnow-Wasser- und Abwasserverband ist darauf hingewiesen worden, dass über das Plangebiet eine grundbuchlich gesicherte Trinkwasserhaupttransportleitung DN 600 GG verläuft.

Nach Ortsbesichtigung und Feststellung des exakten Leitungsverlaufs ist eine Umverlegung auf dem Grundstück des Vorhabenträgers vereinbart worden. Der neue Leitungsverlauf ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt worden.

Seitens des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V ist darauf hingewiesen worden, dass im Gebiet Kampfmittel vermutet werden. Aufnahmen von 1944 lassen im Plangebiet ein Grabensystem erkennen, eine Stellung sowie andere Verteidigungsstrukturen. In Abhängigkeit von den durchzuführenden Arbeiten, insbesondere bei Tiefbauarbeiten ist mit dem Vorhandensein weiterer Kampfmittel, wie Munition, Granaten etc. zu rechnen.

Das Plangebiet ist entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet worden, um auf die vermutete Kampfmittelbelastung hinzuweisen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Investor zur Übernahme der Kosten für die Sondierung und eine möglicherweise notwendige Beseitigung.

Durch die Anwohner aus dem Umfeld wurde eine Reihe von Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht. Es wurden eine Unterschriftensammlung mit 71 Unterschriften sowie 43 gleichlautende Einzelschreiben vorgelegt.

Die Einwendungen richten sich gegen die grundsätzliche Vertretbarkeit des Vorhabens mit der umliegenden Wohnnutzung, gegen Lärmbelästigungen aus der Nutzung und dem verbundenen Verkehr, gegen Verkehrsbelastungen auf dem Biestower Damm, dem Damerower Weg und dem Einmündungsbereich, gegen eine Verschlechterung der Parkplatzsituation sowie gegen die Abmessungen der baulichen Erweiterungen.

Zu den gleichen Problemen sowie zum Grad der Versiegelung und der baulichen Entwicklung auf bisher unversiegelte Flächen am Rand des historischen Dorfkern hat auch der Ortsbeirat eine ablehnende Stellungnahme abgegeben.

Die Einwendungen haben in der Abwägung dazu geführt, dass der Einmündungsbereich des Damerower Weges in den Biestower Damm durch den Vorhabenträger so umzugestaltet ist, dass eine höhere Verkehrssicherheit erreicht wird. In diesem Zusammenhang ist auch eine Ladezone auf dem Biestower Damm durch den Vorhabenträger herzustellen.

Durch die unmittelbaren Nachbarn wurde neben den oben genannten Kritikpunkten, die Zulässigkeit der Wahl einer Verfahrensart „vorhabenbezogener B-Plan“ in Frage gestellt und die gutachterlichen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung abgelehnt.

Die Ev.-Luth. Pfarre Biestow hat auf bestehende Probleme mit abgestellten Pkw und Lkw der Gäste und des Betreibers auf der dem Landhotel östlich gegenüber liegenden Gehwegseite am Biestower Damm hingewiesen. Oftmals wird über die Parkzeit hinaus auf den Kurzzeitparkplätzen der Friedhofsnutzer und teilweise im Eingangsbereich zum Friedhof geparkt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Ermittlung des erforderlichen Stellplatzbedarfs nach der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock sowohl für die bestehenden als auch für die geplanten Nutzungen durchgeführt worden (siehe Abschnitt 3.3 Verkehrserschließung). Danach ist von einem Gesamtbedarf von 35 Stellplätzen auszugehen. Insgesamt sind 36 Stellplätze im Plan festgesetzt worden, so dass der erforderliche Bedarf abgedeckt werden kann. Im Zuge der Erweiterung werden 21 Stellplätze neu geschaffen.

7 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamt- fläche in %
Vorhaben- und Erschließungsplan	5.184	
davon :		
Gebäudegrundflächen	1.917	
Terrassen	400	
Fußgängerbereiche	581	
befahrbare Flächen einschl. Stellplatzflächen	924	
Grün- und Freiflächen	1.173	
Wasserfläche	189	
Verkehrsfläche	2.156	
vorhabenbezogener Bebauungsplan gesamt	7.340	

8 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die Grundstücksverhältnisse bereinigt werden. Insbesondere soll dadurch eine Anpassung an den Bestand vorgenommen werden. Die Bereinigung der Grundstücksverhältnisse betrifft in erster Linie die Grenze zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen (Biestower Damm, Dame-rower Weg) und dem Vorhabengrundstück.

Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Hansestadt Rostock.

8.2 Verträge

Am 07.06.2011, vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09.SO.156 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“, wurde zwischen der Hansestadt Rostock und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die neu zu verlegende Trinkwasser-Haupttransportleitung (siehe Kapitel 2.2.3) wird zwischen Rezeption und Restaurant durch einen überdachten Laubengang überbaut. Der Überbauung wird seitens der Eurawasser Nord GmbH zugestimmt, wenn zwischen dem Vorhabenträger (Erbbauberechtigter), dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband (WWAV) und der EURAWASSER Nord GmbH (EWN) eine Vereinbarung zur Regelung der Folgen der Überbauung einer öffentlichen Trinkwasserleitung abgeschlossen wird.

Nachfolgende Punkte sind in die Vereinbarung aufzunehmen:

- Durch den Laubengang darf die HTL auch zukünftig keiner zusätzlichen statischen Belastung ausgesetzt werden.
- Im Falle einer Havarie sichert der Vorhabenträger der EWN Baufreiheit (Freier Zugang Oberkante Erdreich) zu. Die Kosten zur Herstellung der Baufreiheit und zum Öffnen und Schließen der erforderlichen Baugrube trägt der Vorhabenträger.
- Weder die EWN noch der WWAV haften gegenüber dem Vorhabenträger für jedwede Schäden (Sach-, Personen- und Vermögensschäden), welche diesen durch eine Havarie der HTL auf dem Grundstück entstehen, es sei denn, die Havarie wurde vorsätzlich oder grob fahrlässig von der EWN bzw. dem WWAV verursacht. Der Vorhabenträger stellt die EWN und den WWAV von jedweden Ansprüchen Dritter aus einer solchen Havarie auf dem Grundstück frei.

Die neue Trasse für die Trinkwasserhaupttransportleitung ist grundbuchlich zu Gunsten des WWAV zu sichern.

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

8.3 Kosten und Finanzierung

Die mit der Durchführung des Vorhabens verbundenen Kosten übernimmt der Vorhabenträger (siehe Punkt 8.2 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-/AbfG vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Kampfmittel

Im Plangebiet werden Kampfmittel vermutet. Aufnahmen von 1944 lassen im Plangebiet ein Grabensystem erkennen, eine Stellung sowie andere Verteidigungsstrukturen. In Abhängigkeit von den durchzuführenden Arbeiten, insbesondere bei Tiefbauarbeiten ist mit dem Vorhandensein weiterer Kampfmittel, wie Munition, Granaten etc. zu rechnen. Für weitere Fragen zur praktischen Realisierung von Kampfmittel Sondier- und Bergungsarbeiten ist Kontakt mit dem Munitionsbergungsdienst aufzunehmen, um evtl. Planungszeiträume und technische Details abzusprechen.

Das Plangebiet ist 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. GI. 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

Externe Kompensationsmaßnahmen

- Übersichtsplan
- Pflanzplan



LEGENDE

- Eingriffsstandort
- Kompensationsstandort

ANORDNUNG	DATUM/UNTERSCHRIFT	BESCHREIBUNG
PROJEKT	PROJEKT-NR.	G-2509
ERWEITERUNG EINER PENSION	PHASE	B-PLAN / GOP
BIESTOWER DAMM 1	ZEICHNUNG	ÜBERSICHTS-
18059 ROSTOCK		PLAN
BAUHERR	ANDREAS UND YVONNE BARNEHL	
18059 ROSTOCK - BIESTOWER DAMM 1	PLANUNG HOCHBAU	
TEL.: 0381 / 6667330 FAX.: 0381 / 6667333	DIPL. ING. ARCH. ENNO ZEUG	
	18109 ROSTOCK - IMMENBARG 2	
	TEL.: 0381 / 54 39 10 FAX.: 0381 / 54 39 120	
	GOP	
	HANNES HAMANN LANDSCH-ARCH. BDLA	
	18055 ROSTOCK - LOHGERERSTRASSE 02	
	TEL.: 0381 / 800 333 1 FAX.: 0381 / 800 333 8	
	BAUHERR:	ARCHITEKT:
ORT, DATUM:	GEZEICHN.	GEPRÜFT
DATUM	HH/JG/WW/yy	BLATT-GR.
10.02.2010		A3 quer
		BLATT-NR.
		M
		ohne

Bildquelle Google Earth

Gesamtzahl 35 Stück, Stu 18/20

ÄNDERUNG:	DATUM/UNTERSCHRIFT:	BESCHREIBUNG:			
PROJEKT ERWEITERUNG EINER PENSION BIESTOWER DAMM 1 18059 ROSTOCK			PROJEKT-NR. G.2509	PHASE B-PAN / GOP	
BAUHERR ANDREAS UND WONNE BARNEHL 18059 ROSTOCK - BIESTOWER DAMM 1 TEL.: 0381/6667330 FAX.: 0381/6667333 PLANUNG HOCHBAU DIPL. ING. ARCH. ENNO ZEUG 18109 ROSTOCK - IMMENBARG 2 TEL.: 0381/54 39 10 FAX.: 0381/54 39 120 GOP HANNES HAMANN LANDSCH.-ARCH. BDLA 18055 ROSTOCK - LOHGERBERSTRASSE 02 TEL.: 0381/800 333 1 FAX.: 0381/800 333 8 BAUHERR:			ZEICHNUNG KOMPENSA- TIONSMASZ- NAHME extern		
ORT, DATUM: 10.02.2010			ARCHITEKT:		
DATUM 10.02.2010	GEZEICHN. HH/HG/hw/gp	GEPRÜFT	ORT, DATUM: BLATT-GR. A3 quer	BLATT-NR.	M ohne