

Zusammenfassende Erklärung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock

ERWEITERUNG VON BAUFLÄCHEN IN BIESTOW



1. Ziel der Änderung

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

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

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

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

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

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

Gerade durch die Schaffung eines attraktiven ergänzenden Angebotes in geeigneten Stadtgebieten kann eine Entlastung für die schon jetzt intensiv genutzten Bereichen direkt an der Ostsee geschaffen werden und damit die Stadt für einen nachhaltigen und ganzjährigen Tourismus noch attraktiver gemacht werden. Biestow mit seiner Lage im Stadtgebiet und seiner naturräumlichen Ausstattung wird dafür als besonders geeignet angesehen.

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

2. Verfahrensablauf

Für die verbindliche planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ aufgestellt. Die im bisherigen Flächennutzungsplan für diesen Bereich getroffenen Darstellungen entsprachen zumindest nicht mit der gewünschten Eindeutigkeit den vorgesehenen Festsetzungen. Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wurde der Flächennutzungsplan entsprechend geändert. Die Änderung der Bauleitpläne erfolgte im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

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

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

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet worden. Die gegebene

nen Hinweise, insbesondere zum Denkmalschutzbereich, sind in den Umweltbericht eingeflossen. Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung liegt vor.

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

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Zeit vom 27.04.2015 bis zum 29.05.2015. Während der öffentlichen Auslegung der Planung sind Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit und von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden. Die abwägungsrelevanten Hinweise oder Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Die auf Flächennutzungsplan-Ebene mögliche Berücksichtigung der Belange ist erfolgt.

Die Bürgerschaft hat die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes am 04.11.2015 beschlossen.

3. Ermittlung der Umweltbelange

Da es sich hier um ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB handelt, wurden entsprechend den Vorschriften in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung für den Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 gleichzeitig für den Flächennutzungsplan genutzt.

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

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 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsbereich herangezogen. Zugleich werden auch Auswirkungen erfasst, die auf Grund der Nutzungsänderung über die Plangebietsgrenzen hinausgehen.

Mensch/menschliche Gesundheit

Ermittlung der Immissionsvorbelastung durch Lärm im Plangebiet

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

Boden

Flächenbilanzierung im Hinblick auf natürliche Flächenfunktionen und Grad der Versiegelung

Wasser

Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser

Luft / Gebiete zur Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Darstellung der bestehenden Situation und Einfluss der Planung

Klimaschutz/Klimawandel

Darstellung der bestehenden Situation und Einfluss der Planung

Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

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

Spezieller Artenschutz

Einfluss der Planung auf den Biotopverbund

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-, Vogelschutzgebiete)

keine Betroffenheit

Berücksichtigung von Maßnahmen des Landschafts- und anderer Fachpläne

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

Landschaft (Landschafts- und Ortsbild)

Einfluss auf die landschaftstypische Erscheinung sowie das Ortsbild

Kultur- und Sachgüter

Einfluss auf den denkmalgeschützten Bereich „Dorfkern Biestow“

Vorkommen von Bodendenkmalen

Nutzung Erneuerbarer Energien / Effiziente Verwendung von Energie / Klimaschutz

Energieversorgung unter Berücksichtigung erneuerbarer Energien

Vermeidung von Emissionen / Umgang mit Abfällen und Abwasser

Einhaltung geltender Vorschriften

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB ermittelt worden.

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

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit Hinweise und Anregungen zur Änderung vorgebracht.

Als besonders abwägungsrelevant sind die vorgebrachten Belange der Öffentlichkeit zu bewerten.

Hier wurden insbesondere die Notwendigkeit des Flächenbedarfs und der Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor Lärm in Frage gestellt sowie auf die hohe dorfstrukturelle Bedeutung der Änderungsflächen verwiesen.

Die abwägungsrelevanten Hinweise und Anregungen wurden geprüft und die privaten und öffentlichen Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

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

Schwerpunkte der Abwägung

Aus den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 25.03.2015 während der Auslegung vom 27.04. – 29.05.2015 haben sich mehrere Schwerpunktthemen der Einwendungen ergeben.

Für diese Themen erfolgte zunächst eine umfassende Betrachtung aller vorgebrachten Belange.

Das ermöglicht eine allseitige Behandlung der jeweiligen Belange und gibt auch dem jeweiligen Einwender über seine Einwendung hinaus umfassendere Informationen zur Behandlung seines Belanges.

Im Folgenden werden diese Themen als Abwägungsschwerpunkte behandelt:

1. BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN
2. STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG, GRÖSSE + AUSDEHNUNG DER PLANUNG
3. ORTSBILD UND DENKMALPFLEGE
4. VERKEHR
5. IMMISSIONSSCHUTZ

1. BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

(Siedlungsäsur, Frisch- und Kaltluftproduktion, Tourismusschwerpunktraum, Internationaler Radfernweg)

Maßgebend sind das Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 30.05.2005 sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) der MM/R vom 22.08.2011. Die Hansestadt Rostock ist nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Oberzentrum. Oberzentren versorgen die Bevölkerung ihres Oberbereichs mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs.

Die Hansestadt Rostock ist gemäß RREP Tourismusschwerpunktraum an der Außenküste. Das Plangebiet befindet sich gemäß des RREP in einem Tourismusschwerpunktraum im Übergangsbereich Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Ein vielfältiges, zeitgemäßes und aufeinander abgestimmtes Angebot an Beherbergungs- und Freizeitangeboten und eine hohe Dienstleistungsqualität sind Voraussetzungen für eine weitere touristische Entwicklung.

In diesen Räumen soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

Gerade durch die Schaffung eines attraktiven ergänzenden Angebotes in geeigneten Stadtgebieten kann eine Entlastung für die schon jetzt intensiv genutzten Bereiche direkt an der Ostsee geschaffen werden und damit die Stadt für einen nachhaltigen und ganzjährigen Tourismus noch attraktiver gemacht werden. Biestow mit seiner Lage im Stadtgebiet und seiner naturräumlichen Ausstattung wird dafür als besonders geeignet angesehen.

Westlich von Biestow ist im RREP eine Siedlungsäsur festgelegt (Z 4.1(6)). Siedlungsäsuren dienen vor allem der Beschränkung der Siedlungsentwicklung in den betreffenden Bereichen und sollen die Erhaltung des noch verbliebenen Freiraums garantieren und ein Zusammenwachsen einzelner Siedlungskörper verhindern. Ziel dieser Äsur ist die Freiraumsicherung und die Frisch- und Kaltluftproduktion.

Eine ganz genaue Lage ist dabei aus der Karte M 1: 100.000 nicht abschließend abzuleiten, entscheidend sind die Beschreibung und der ZWECK der Äsur.

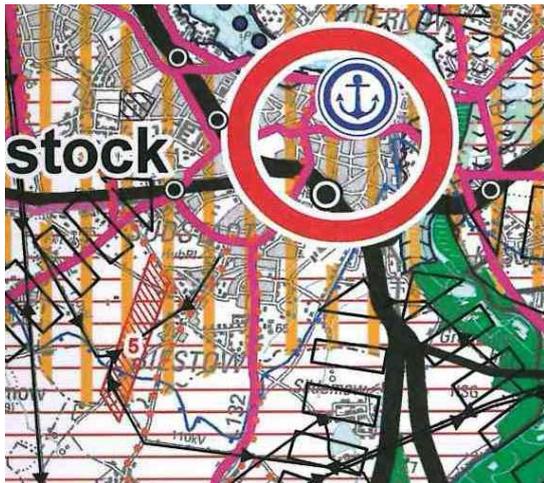
Die Änderungsfläche geht in ihrer räumlichen westlichen Ausdehnung nicht über die bereits in westlicher Richtung gelegenen Siedlungsflächen hinaus. Südwestlich der Änderungsfläche befinden sich

bebaute Grundstücke, die auch im Bebauungsplan Nr. 09.W.57 „Dorflage Biestow“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurden. Nordwestlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Garagenkomplex. Beide Siedlungsflächen bestimmen den westlichen Ortsrand. Mit der jetzigen Erweiterung der Baufläche wird die äußere Verbindungslinie beider vorgenannten Gebiete gerade erreicht, keinesfalls aber überschritten. Durch die Änderung werden die mit der Ausweisung der Zäsur verbundenen Ziele gewahrt.

Eine für den Siedlungsraum relevante Frischluftbahn führt nicht über das Plangebiet oder angrenzende Bereiche. Durch die hinzukommende Versiegelung wird kleinräumig eine klimaaktive Fläche für die Frischluftproduktion entzogen. Allerdings weist diese keinen direkten Bezug zu besiedelten Wirkungsräumen auf und ist als gering empfindlich gegenüber Nutzungsänderungen einzuschätzen.

Somit wird die für den Siedlungsraum relevante Frisch- und Kaltluftproduktion aufgrund der Größe und Lage der Bauflächenerweiterung nicht beeinträchtigt.

Auch unabhängig davon kann selbst bei einem Vergleich der Lage in der Karte kann zumindest nicht gefolgert werden, dass die 12. Änderung in der Zäsur liegt.



Darstellung der Lage der Zäsur im RREP und auf der Grundlage der Topografischen Karte M 1:20.000,

Über den Biestower Damm verläuft der internationale Radwanderweg Berlin - Kopenhagen. Unter Punkt 13.9. der Begründung des Flächennutzungsplans wird er auch als wichtige touristische Infrastruktur mit landesweiter und internationaler Bedeutung aufgeführt und im Beiplan 15 dargestellt. Die eigentliche Route wird durch die Darstellungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt. Ein touristisches Angebot direkt an diesem Fahrradweg mit Wellnessangeboten wird aber eher als förderlich für die Attraktivität der Strecke eingeschätzt.

Das für die Belange der Raumordnung und Landesplanung zuständige Amt für Raumordnung Region Rostock hat mitgeteilt, dass die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

2. STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG, GRÖSSE + AUSDEHNUNG DER PLANUNG

(Ausweisung eines Sondergebietes ohne irgendwelche Abgrenzungen mit der Zweckbestimmung Hotel und Gastronomie - Zerschneidung des betroffenen Bereichs (Wohngebiet) - Die Änderung des Flächennutzungsplans widerspricht dem jetzigen Charakter als Allgemeines Wohngebiet. - Ein Beherbergungsbetrieb ist im WA nur in Ausnahmefällen zulässig. - keine positive Entwicklung für den Ortsteil zumutbare Belastungen erreicht oder überschritten Einzelinteressen, nicht zum Wohle der Nachbarschaft - ausschließlich überregionale Nutzung)

Der Geltungsbereich der 12. Änderung befindet sich im südlichen Stadtgebiet im Ortsteil Biestow. Die ehemals eigenständige Dorflage Biestow grenzt heute im Norden und im Osten an die ab 1961 entstandene Südstadt und ist über den Biestower Damm an das Straßennetz der Hansestadt Rostock angebunden.

Die Bebauung des Biestower Damms ist durch straßenbegleitende Einzel- und Doppelhäuser auf relativ schmalen und tiefen Grundstücken geprägt. Diese ehemaligen „Häuslerwohnstätten“ sind durch An- und Ausbauten z.T. stark überformt und es gibt teilweise eine Hauptnutzung in zweiter Reihe. Es überwiegt die Wohnbebauung. Einige gewerbliche Nutzungen sind eingestreut. Der Raum wird stark durch den Biestower Damm als Erschließungsstraße für den Garagenkomplex, den Friedhof und den alten Dorfkern geprägt. (FNP W.9.7)

Das eigentliche Änderungsgebiet mit dem ehemaligen neuen Schulgebäude liegt räumlich am Ende dieser Reihe, unmittelbar am Biestower Damm, an der Gabelung zum Dammerower Weg und bildet gleichzeitig den nördlichen Rand des historischen Dorfkerns, zu dessen Denkmalschutzbereich es z.T. gehört. (FNP W.9.7)

Im Nordwesten grenzt das Änderungsgebiet direkt an die Freiflächen eines Reiterhofes, der gemeinsam mit dem als Radwanderweg genutzten Damerower Weg zur Attraktivität dieses Bereiches als Naherholungsgebiet beiträgt. (FNP SPA.9.2)

Im Südosten grenzen auf der Ostseite des Biestower Damms der Friedhof und eine Reihe Einzel- und Doppelhäuser, die außer dem historischen Gebäude der „Alten Schule“ (Biestower Damm 55 +55a) nach 1990 entstanden sind, an. (FNP FRD.9.1 und W.9.11)

Der südwestlich angrenzende ehemalige Dorfkern befindet sich in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (B-Plan Nr. 09.W.57 „Dorflage Biestow“). (FNP W.9.11)

Im südlichen und westlichen Bereich stellt die Ortslage Biestow den „grünen Stadtrand“ als Übergang zum Freiraum mit überwiegend weiten landwirtschaftlich genutzten Flächen, die teilweise durch Kleingewässer, Feldgehölz und Hecken gegliedert sind, dar. (FNP LW.9.1)

Die Ortslage befindet sich in der Spannungszone zwischen Großstadt und Landschaft.

Die Änderungsfläche befindet sich zwischen einem faktischen allgemeinen Wohngebiet im Norden und einem durch Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet im Süden.

In dieser Lage, am Rand des Dorfkerns, am Übergang zur „städtischen“ Siedlungsreihe am Biestower Damm wird ein sonstiges Sondergebiet „Hotel und Gastronomie“ (SO) dargestellt. Das SO wird entsprechend dem Bestand eines ansässigen Hotelbetriebes mit Gaststätte und einer moderaten Erweiterungsfläche abgegrenzt. Das sonstige Sondergebiet SO 9.5 umfasst eine Fläche von insgesamt 0,75 ha; 0,25 ha Bestand und 0,5 ha für eine mögliche Erweiterung.

Der konkrete Zeitpunkt der Änderung des Flächennutzungsplans ist durch die beabsichtigte Vergrößerung des bereits ansässigen Pensionsbetriebes bestimmt. Doch unabhängig davon wird aus stadtplanerischer Sicht die Erweiterung des touristischen Angebots zur Stärkung des Ortsteils Biestow an dem Standort zwischen der Südstadt und dem historischen Dorfkern als besonders geeignet angesehen.

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

Planungsziel der 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die Erweiterung eines touristischen Angebots zur Stärkung des Ortsteils Biestow zu ermöglichen. Die Ausweisung eines SO-Gebietes wird als erforderlich angesehen, um das Planungsziel bereits auf Flächennutzungsplan-Ebene zu verdeutlichen und durch die Behandlung möglicher Konflikte eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten.

Wie angemerkt, ist die Einordnung von Beherbergungsbetrieben in Wohnnähe durchaus kritisch zu betrachten. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass diese beiden Nutzungen in Nachbarschaft zueinander nicht von vornherein ausgeschlossen sind.

Die Schutzbedürftigkeit und die nachbarlichen Interessen der angrenzenden Nutzungen können durch eine verträgliche Ausgestaltung der Sondergebietsnutzung gewahrt bleiben. Dieses vermag der Flächennutzungsplan als vorbereitende Stufe der Konfliktminimierung im Bauleitplanverfahren aber nicht abschließend zu leisten. Die letztendliche Konfliktbewältigung ist durch das konkrete Vorhaben zu berücksichtigen und kann nur in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden bzw. hat in den Vorhabengenehmigungen zu erfolgen. Ein Gebietserhaltungsanspruch aus den benachbarten allgemeinen Wohngebieten besteht grenzüberschreitend nicht. Dennoch besteht für die hinzukommende Nutzung ein Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Umgebung. Das Maß des Zumutbaren darf durch ein hinzutretendes Vorhaben nicht überschritten werden.

3. ORTSBILD UND DENKMALPFLEGE, FREIRAUM

(Zielsetzung der Denkmalschutzverordnung, Vorhaben widerspricht der Ortsgestaltungskonzeption Biestow, das Dorf als hochwertiges teilweise denkmalgeschütztes reines Wohngebiet zu erhalten.

Vorhaben verstößt gegen den Rahmenplan Biestow Teil I März 1996: die Erhaltung des Dorfes Biestow ...als Hauptziel Biestows dörflicher Charakter muss gewahrt werden und würde durch die Hotelenerweiterung verloren gehen. Biestow als Erholungsgebiet muss unbedingt naturbelassen bleiben.)

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

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

Schutzgegenstand des Denkmalsbereichs ist der überlieferte historische Dorfgrundriss um die Dorfkirche mit Kirchhof, das Pfarrgehöft und den Dorfteich sowie die historischen Bauerngehöfte (Hufen). Schutzgegenstand ist weiterhin das historische Erscheinungsbild, welches getragen wird von der überlieferten historischen Substanz und bestimmt wird durch: die baulichen Anlagen und die Gestaltung der nach außen sichtbaren Bauteile, die Maßstäblichkeit der Bebauung, die räumlichen Bezüge und die Frei- und Verkehrsflächen.

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

Maßnahmen, die in den Schutzgegenstand nach § 3 (Grundriss und Erscheinungsbild) eingreifen, bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung. Dies ist am konkreten Vorhaben zu berücksichtigen und kann nur in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in den Vorhabengenehmigungen geregelt werden. Aufgrund der Bebauungsstruktur in der unmittelbaren Dorflage, die auch gerade im Denkmalsbereich eine Reihe von Gebäuden mit großem Bauvolumen aufweist und der Baustruktur im Bereich des Biestower Damms wird auch die Einordnung eines größeren Baukörpers - wie für die geplante Nutzung durchaus üblich - als verträglich angesehen. Damit werden die Belange der Denkmalpflege im FNP ausreichend berücksichtigt.

Der Rahmenplan Biestow liegt in der Form des Zwischenberichtes vom März/Mai 1996 vor.

Dabei ist der Teil I der eigentliche Zwischenbericht des Rahmenplans und der Teil II enthält als Materialsammlung Planungen, auf die der Rahmenplan aufbaut. Unter Anlage 1 ist hier die Ortsgestaltungskonzeption Rostock-Biestow aus dem Jahr 1984 (geringfügig aktualisiert) zu finden.

Anlass für den Zwischenbericht war die beabsichtigte Aufstellung des B-Planes 09.W.57 „Dorflage Biestow“. Die in dem übergeleiteten FNP (Generalbebauungsplan "Plan der Flächennutzung" von 1977) für den Bereich "Dorflage Biestow" dargestellten Planinhalte waren zu einem großen Teil nicht mehr relevant. Daher wurde für die Entwicklung des B-Planes „Dorflage Biestow“ der Entwurf des Rahmenplanes zu Grunde gelegt und der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Eine Fortführung des Rahmenplans gab es nicht.

Seit 2006 liegt für die Hansestadt Rostock der gültige Flächennutzungsplan vor, der auch die Grundzüge der Entwicklung in der Ortslage Biestow darstellt. Die Inhalte des Rahmenplans als informeller Plan finden ihre Umsetzung – soweit sie noch aktuell waren - im Flächennutzungsplan.

Als Ziele sah der im Rahmenplan unter Pkt. 3.3 vor:

3.3 Planungsziele

Der Rahmenplan sieht für den Bereich südlich der Linie Damerower Weg - Alter Friedhof zunächst die Sicherung des alten Dorfkerns mit dem dazugehörigen Bestand vor, der Gebäude und Freiflächen umfaßt.

Die Aufgabe des MBH-Geländes südlich der Kirche ist die entscheidende Voraussetzung zur Entwicklung einer hochwertigen Wohnbaufläche an seiner Stelle. Dadurch würde auch der Ziel- und Quellverkehr mit hohem Schwerlastanteil reduziert und damit das gesamte Dorf erheblich entlastet werden.

Durch Festsetzung von Bauflächen auf der südlich gelegenen Ackerfläche und östlich der Straße soll das Gebiet abgerundet werden.

Dazu kommt die Sicherung der Kleingartenanlage und der östlich des Biestower Damms gelegenen Freiflächen.

Hinter der östlichen Bebauung am Biestower Damm sollen keine weiteren Hochbauten wie z.B. eine Tennishalle entstehen.

Weitere Ziele:

- Erhalt und Pflege historischer Bausubstanz;
- Gestalterische Auflagen für Neubauten;
- Ausschließlich Festsetzung der Wohnbebauung (Einzelhäuser, Doppelhäuser jeweils eingeschossig mit ausbaubarem Dachgeschoß).
- Sanierung des Dorfteiches und der anderen Gewässer, Vergrößerung der Wasserfläche, Neuanlage der Freiflächen, Einleitungsstopp in den Dorfteich;
- Reduzierung der Verkehrsbelastungen
- Herstellung eines Festplatzes mit Mehrfachnutzung in der Nähe des Hernteiches;
- Modernisierung der technischen Infrastruktur (Abwasser);

Im Rahmenplan wurde von einem großen Impuls für die Entwicklung des Ortsteils durch die Entwicklung des ZOO ausgegangen. In der Ortsgestaltungskonzeption 1984 wurde die „neue Schule als öffentliches zentrales Zoogebäude gesehen, das – in Nachbarschaft des Dorfkruges – mit einem Spielplatz den Dorfkern als kleines gesellschaftliches Zentrum abrundet.“

Auch im Rahmenplan 1996 wird unter „8. Zielkonzept und Prognose“ von einer weiteren Entwicklung des ZOOs am Standort Biestow ausgegangen: „Die Erhaltung des Dorfes Biestow, das durch die Pferdezucht, den Haustierzoo und die damit verbundenen Anlagen zusätzlich zum Institut für nachwachsende Rohstoffe einen ländlichen Charakter behält, ist als Hauptziel zu sehen.“

Der ZOO hat für den Ortsteil Biestow keine Nutzungs- oder Planungsabsichten mehr. (Abtretung des Erbbaurechts). Das Institut für nachwachsende Rohstoffe hat seinen Sitz aus Biestow verlagert.

So war es wichtig, dass für den Ortsteil eine angemessene, in die ländlich geprägte Umgebung zu integrierende Nutzung, gefunden wurde. Seit 1996 beleben das bestehende Hotel und die Gastronomie den Ortsteil. Funktional passt sich somit auch die Erweiterung dieser Nutzung in die Struktur der Ortslage ein. Auch zu der Schlussbemerkung des Rahmenplans 1996 wird kein Widerspruch gesehen:

„Mit dem städtebaulichen Rahmenplan Biestow wird der Versuch vorgelegt, ein Dorf zu erhalten und zu entwickeln, das in einer Spannungszone zwischen Großstadt und Landschaft liegt. Dabei soll keineswegs ein bewohntes Freilichtmuseum, aber auch kein Wohnpark im Landhausstil entstehen. Es müsste im Interesse aller Beteiligten liegen, diesen Versuch positiv enden zu lassen, so dass es die Stadt, das Dorf und auch die Landschaft später noch gibt.“

Im Sinne der Schlussbemerkung des Rahmenplans wird mit der Bestandswahrung des touristischen Angebotes durch die Möglichkeit einer qualitativen Weiterentwicklung in dem geplanten Erweiterungsrahmen der Gefahr, Biestow zu einem städtischen „Schlafdorf“ werden zu lassen, entgegengewirkt.

Gerade in Verbindung mit der Funktion Biestows als „grüner Stadtrand“ hat der Ortsteil auch eine Naherholungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet zu erfüllen (bereits Ziel der Ortsgestaltungskonzeption). Durch die Lage am Internationalen Radweg bekommt dieses Angebot auch überörtliche Bedeutung.

Eine Zerstörung des Landschaftsbildes und die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgen durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht. Die Entwicklung in den Außenbereich ist sehr gering.

Der Innenbereich im Bereich der Änderungsfläche erstreckt sich bis hinter das bestehende Pensionsgebäude. Daran schließt sich eine unbebaute Fläche an, die im Norden durch ein in zweiter Reihe stehendes Wohngebäude und im Süden durch das „Bauernhaus Biestow“ begrenzt wird. Die Entfernung zwischen beiden Gebäuden beträgt ca. 130 m, so dass der Bereich zwar nicht mehr als Baulücke, aber als sogenannter Außenbereich im Innenbereich, also durchaus integriert, angesehen werden kann.

Die Flächenausweisung des SO.9.5 orientiert sich an den nördlich und südlich angrenzenden Nutzungen. Nur eine geringe Fläche von ca. 0,25 ha geht über die unmittelbar angrenzenden Nutzungen hinaus. Bei Einbeziehung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen des nördlichen Garagenstandortes und des Dorfkerns findet keine Überschreitung statt.

Es wird davon ausgegangen, dass bei einer künftigen Entwicklung der SO – Nutzung dieser Bereich auch nicht für die hochbauliche Nutzungen, sondern zur Lösung des sich mit der Erweiterung ergebenden Stellplatzbedarfes – wie bei dem konkreten Vorhaben auch – oder für Freiflächen des Wellnessbereiches genutzt wird. Eine separate Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt aber nicht, da die Fläche nur ca. 0,25 ha groß ist.



Der von der Planung betroffene Landschaftsbildraum ist eher klein und wird von verschiedener Bebauung und vereinzelt Grünstrukturen begrenzt. Insgesamt ist eine starke anthropogene Ausprägung vorhanden. Die Erweiterung findet im Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraum statt. Der Dammerower Weg hat eine Funktion als Wander- und Radweg im Stadtrandbereich von Rostock. Prägend ist hier die Abwechslung von offenen und bebauten Bereichen.

In der Vergangenheit wurde die Fläche durch den ZOO/Fohlenhof für Nebenanlagen (Eingang, Behausung für Kleintiere) genutzt. Auch die westlich angrenzenden Flächen mit dem Fohlenhof Biestow stellen keinen völlig freien Landschaftsraum dar, sondern sind durch eingefriedete Einzelgehöfte und den Fohlenhof geprägt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsraums wird somit – schon aufgrund der Größe der Fläche - nicht gesehen.

Durch die Sondergebietsnutzung wird es zu Versiegelungen kommen. Künftige Vorhaben lassen in ihrer Gestaltung der Freiflächen aber eine hohe Qualität erwarten, die sich schon aus der auf das Wohlbefinden der Gäste zielende Nutzung ergibt.

4. VERKEHR

(Es wird befürchtet, dass die Unfallgefahr auf dem Damerower Weg insbesondere für Fußgänger, Radfahrer und Kinder zunimmt. Konfliktpunkte seien u.a. die enge Einmündung in den Biestower Damm, die geringe Querschnittsbreite, die perspektivische Verkehrszunahme sowie die Nutzung durch Lieferfahrzeuge.)

Die Verkehrsbelastung des Biestower Damm liegt nach Zählung des Tief- und Hafenaufwarters Rostock in 2014 bei durchschnittlich 3.060 Kfz/d. Der Schwerverkehrsanteil (3,5 t) beträgt 1,8 %. Der Biestower Damm stellt eine innerstädtische Sammelstraße da, die im Wesentlichen auf Betreiben der Anwohner als Zone 30 ausgewiesen und mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen versehen wurde. Entsprechende Straßen sind im Grundsatz für die Aufnahme von Verkehrsmengen zwischen 4.000 bis 8.000 Fahrzeugen je Tag geeignet.

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Hotel und Gastronomie“ ist es möglich, die Beherbergungskapazität an diesem Standort bis zur Verträglichkeitsgrenze mit den umgebenden Nutzungen zu erhöhen und weitere touristische Angebote wie Wellness-Einrichtungen oder Tagungsangebote zu schaffen. Damit werden sich Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf erhöhen.

Als Hilfe für die Bewertung der Bewegungshäufigkeit wird die Bayerischer Parkplatzlärmstudie (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 6. überarbeitete Auflage) für kleine Hotels (Hotels < 100 Betten) herangezogen.

In der verwendeten Parkplatzlärmstudie wird ein Mittelwert der Bewegungshäufigkeit im Zeitraum Tag (6-22 Uhr) von 0,07 Bewegungen je Bett/Stunde ermittelt. Die Maximalwerte der Bewegungshäufigkeiten tags betragen 0,11 Bewegungen je Bett/Stunde. Bei angenommenen 100 Betten im Plangebiet und Vollausslastung des Hotels ergibt sich eine mittlere Bewegungshäufigkeit von 7 Fahrten/Stunde. Der Maximalwert der Bewegungshäufigkeit beträgt 11 Fahrten/Stunde. Die größten Fahrzeugbewegungen bei Hotelgästen erfolgen zwischen 18 und 19 Uhr.

Legt man somit eine mittlere Fahrtenhäufigkeit von 7 Fahrten/Stunde über einen Zeitraum von 18 Stunden (6.00 Uhr bis 24.00 Uhr) für Hotel- und Pensionsgäste zugrunde, dann ergeben sich aus der Beherbergung 126 Fahrten mit dem Pkw täglich.

Für die bestehende Gaststätte mit 120 Plätzen, deren Kapazität sich nicht erhöht, werden entsprechend einschlägiger Analysen 150 Fahrten mit dem PKW täglich angenommen.

Schwerer lassen sich unabhängig vom konkreten Vorhaben die Verkehrsbewegungen z.B. von Wellnessgästen und von Tagungsteilnehmern bestimmen. Für die Bewegungshäufigkeit sowie die Fahrtenhäufigkeit sind die konkreten Nutzungsarten und das Betreiberkonzept maßgebend. Daher ist es sinnvoll, auf das Beispiel eines konkreten Vorhabens zurückzugreifen. Bei der Größe des derzeit geplanten Vorhabens wird eine mittlere Bewegungshäufigkeit von 5 Fahrten/Stunde über einen Zeitraum von 16 Stunden (6.00 (!) Uhr bis 22.00 Uhr) erreicht. Das ergibt eine Anzahl von 80 Fahrten täglich.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Lieferverkehr nicht zwangsläufig, insbesondere nicht in größerem und unzumutbarem Umfang erhöhen wird.

Die Betrachtung der mittleren Fahrtenhäufigkeit geht hier von absoluten Obergrenzen bei den Übernachtungen und bei den Gaststättenbesuchen des gesamten Vorhabens auf der Sondergebietsfläche aus. Es werden auch die vorhandenen 30 Betten und die bestehende Gaststätte in die Betrachtung einbezogen, um die Gesamtauswirkung der Sondergebietsfläche erfassen zu können und bei den angenommenen Werten für künftige Vorhaben werden die Betrachtungen für eine sehr intensive Nutzung für den vollen Tageszeitraum ausgelegt.

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche (0,5 ha Erweiterungsfläche) und der umgebenen Nutzungen (und wie das gegenwärtige Vorhaben zeigt) kann von einer realistischen Bewertbarkeit der Entwicklung ausgegangen werden. Die ermittelte Gesamtverkehrsbelastung für das Plangebiet beträgt danach bei Annahme einer sehr intensive Nutzung 356 PkW/Tag. Angesichts der Tagesbelegung des Biestower Damms bedeutet dies einen Anteil von ca. 11 % an der Verkehrsmenge, der insgesamt durch das Sondergebiet hervorgerufen werden könnte. Werden die Verkehrsbewegungen der vorhandenen 30 Betten und der bestehenden Gaststätte nicht in Ansatz gebracht, ergibt sich für die angenommene Erweiterung des Vorhabens eine Verkehrszunahme von 170 Fahrten. Das entspricht ca. 5,5 % der Gesamtverkehrsmenge des Biestower Damms.

Bei der zu erwartenden Verkehrsbelastung wird die Ausweisung des Sondergebietes „Hotel und Gastronomie“ als verträglich angesehen und für die Ausweisung auf Flächennutzungsplanebene kein weiterer Regelungsbedarf gesehen. Ein eventuell erforderlicher Ausbau der Verkehrswege berührt nicht die Maßstabebene des Flächennutzungsplans.

Die konkrete Zulässigkeit künftiger Vorhaben wird von der Verträglichkeit mit den umgebenen Nutzungen bestimmt. Die letztendliche Konfliktbewältigung ist durch das konkrete Vorhaben zu berücksichtigen und kann nur in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in den Vorhabengenehmigungen geregelt werden.

Durch die laufende Planung ist bekannt, dass durch entsprechende Ausbau- und Gestaltungsmaßnahmen bereits bestehende und zu erwartende Probleme hinsichtlich der Verkehrsbelastung gelöst werden können. Das Vorhaben, das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 09.SO.156.1 vorbereitet wird, bleibt hinter der hier angenommenen Größenordnung der Verkehrsbelastung zurück (Zunahme der Verkehrsbelastung um 3,3 %).

5. IMMISSIONSSCHUTZ

(Lärm, Geruch, Abgase)

Eine verträgliche Einordnung von künftigen Vorhaben auf der Sondergebietsfläche ist jedenfalls dann gegeben, wenn in der näheren Umgebung Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Die Schutzbedürftigkeit und die nachbarlichen Interessen der angrenzenden Nutzungen können durch eine verträgliche Ausgestaltung der Sondergebietsnutzungen gewahrt bleiben. Dieses vermag der Flächennutzungsplan als vorbereitende Stufe der Konfliktminimierung im Bauleitplanverfahren aber nicht abschließend zu leisten. Die letztendliche Konfliktbewältigung ist durch das konkrete Vorhaben zu berücksichtigen und kann nur in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in den Vorhabengenehmigungen zu erfolgen.

Zur Minderung der von dem Vorhaben ausgehenden Lärmemissionen auf die Umgebung des Plangebietes kommen insbesondere bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz sowie Betriebsbeschränkungen in Betracht. Das derzeit mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben zeigt, dass dies möglich ist.

5. Zusammenfassung des Abwägungsergebnisses

Die abwägungsrelevanten Hinweise oder Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Abwägungsergebnis führt zu keiner Änderung gegenüber dem Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans.

Lediglich wurden in die Begründung zum besseren Verständnis teilweise Aussagen, die Gegenstand der Abwägung waren, ergänzend übernommen. In Punkt 4.1 der Begründung wurden die wichtigsten Aussagen der Umweltprüfung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 09.SO.156.1 „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ zusammenfassend und auf die Maßstabebene der Flächennutzungsplanung angepasst, dargelegt. Hier erfolgt eine Änderung/Ergänzung entsprechend der Konkretisierung im Bebauungsplan. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind davon nicht betroffen.

Die auf Flächennutzungsplan – Ebene mögliche Berücksichtigung der Belange ist erfolgt.

Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt insbesondere keine Verschlechterung der immissionsrechtlichen und verkehrlichen Belange. Eine Zerstörung des Landschaftsbildes und die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion werden nicht gesehen.

Damit wird das Planungsziel der 12. Änderung des Flächennutzungsplans, die Erweiterung eines ansässigen Familienunternehmens zu ermöglichen und damit das touristische Angebot zur Stärkung des Ortsteils Biestow verträglich zu erhöhen, als geboten und gerechtfertigt im Sinne des § 1 BauGB angesehen.

Hansestadt Rostock, den 16.06.2016

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
im Auftrag

61.21		_____
61.30		_____
61.20		_____

Ralph Müller