



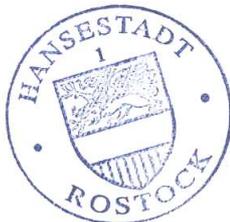
Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG

Teilfläche der ehemaligen Neptunwerft

BEGRÜNDUNG

Rostock, 22 FEB. 2007



P. Kutz
Oberbürgermeister

Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock Teilfläche der ehemaligen Neptunwerft

Inhalt

- 1. Ausgangslage und Anlass des Änderungsverfahrens**
- 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Ziel der Änderung**
- 4. Planungsinhalte und Auswirkungen der Planung**
- 5. Umweltbericht**
- 6. Ablauf des Änderungsverfahrens**

AUSGANGSLAGE UND ANLASS DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine Gewerbegebietsfläche dar (GE 10.2). Auch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ setzt als zulässige Nutzungsart ein Gewerbegebiet fest.

Mit Schreiben vom 05.04.2005 wurde durch die Hamburg-Rostocker-Investitionsgesellschaft mbH & Co. KG (HRI) als Eigentümerin von Flächen im B-Plan-Gebiet ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Der Antrag betrifft die Änderung von Gewerbegebietsflächen im Bereich der großen ehemaligen Schiffbauhalle in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie die Zulässigkeit von Tankstellen im Bereich des ehemaligen Klubhauses der Neptunwerft. Das Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Annahme des Antrages inzwischen eingeleitet. Das Planverfahren war erforderlich, da es sich um eine Nutzungsänderung handelt, die die Grundzüge der Planung berührt. Im Parallelverfahren wird nunmehr nach Rechtskraft des Flächennutzungsplanes seit 13.07.2006 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Damit ist eine inhaltliche Abstimmung beider Planungen gegeben. Für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nur die Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in Sondergebiet Handel relevant. Weitere im B-Plan vorgesehene Änderungen berühren auf der F-Planenebene die Grundzüge der Planung nicht. Ein vereinfachtes Planverfahren nach § 13 BauGB ist nicht möglich, da Grundzüge der Planung berührt werden. Die Umweltprüfung ist in ausführlicher Form Bestandteil des Umweltberichtes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und wird mit den F-Plan relevanten Aussagen als Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

Der Änderungsbereich beschränkt sich im Wesentlichen auf die Außenmaße der ehemaligen großen Schiffbauhalle nördlich der Werftstraße und umfasst somit eine Fläche von ca. 1,7 ha. Der großen Schiffbauhalle kommt durch ihre Ausdehnung und durch ihre Verwurzelung im Bewusstsein der Bewohner ein hoher Stellenwert zu. Auch wenn sie nicht unter Denkmalschutz steht, bildet sie mit der nördlich befindlichen Helling und der Kranbahn ein beeindruckendes Ensemble der vormaligen industriellen Nutzung. Der Standort ist durch seine Lage in der Nähe der Lübecker Straße als Hauptverkehrsstraße sowie durch die anliegende Straßenbahntrasse sehr gut in das städtische Verkehrsnetz eingebunden. Die Schiffbauhalle steht seit der Einstellung der Schiffbauproduktion 1991 leer. Das Innere der Halle wurde weitgehend geräumt. Allerdings sind durch den langjährigen Leerstand Bauschäden deutlich erkennbar. Der jetzige Zustand stellt einen städtebaulichen Missstand dar.

ZIEL DER ÄNDERUNG

Dem Antrag des privaten Investors HRI folgt die Hansestadt Rostock, in dem sie die Investition planungsrechtlich durch die Änderungen von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan absichert und damit Baurecht ermöglicht.

Ziel der Planungen ist neben der planungsrechtlichen Sicherung auch die damit mögliche Beseitigung des städtebaulichen Missstandes. Die neue bauliche Nutzung bestehender Bra-

chen in verkehrlich gut erschlossenen Gebieten kann darüber hinaus auch als Initialzündung für weitere Investitionen in angrenzenden Bereichen dienen.

PLANUNGSINHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes werden bisherige Gewerbegebietsflächen als Sonstiges Sondergebiet Handel (SO Handel) dargestellt. Im Flächennutzungsplan erfolgt die Ausweisung für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in den Sondergebieten Handel (SO Handel). Die bisherige Ausweisung von 10 Sondergebieten Handel mit einer Fläche von 46,3 ha beinhaltet noch drei Flächen in der Planung:

Nr.	Flächennummer	Bezeichnung	Flächengröße
1	SO 1.18	Ostseeeck Diedrichshagen	1,7 ha
2	SO 5.2	Schutow I	zusammen
3	SO 5.5	Schutow West	16,3 ha

Das derzeit bestehende Potenzial beträgt somit noch 18 ha; zuzüglich der mit der 1. Änderung geplanten Fläche ergeben sich 19,7 ha. Der Zuwachs an der Gesamtfläche für Sondergebiete Handel (46,3 ha) beträgt somit ca. 3,7 %.

Das mit der 1. Änderung dargestellte Sondergebiet Handel soll auf einer Größe von 1,7 ha Sortimente der Nahversorgung bereithalten. Die maximale Verkaufsraumfläche wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf 4.800 m² begrenzt. Im Einzelhandelskonzept der Hansestadt Rostock wird festgestellt, dass bereits ein annähernd flächendeckendes Nahversorgungsnetz existiert. Da damit eine Bedarfssättigung vorliegt, wird empfohlen, keine weiteren Nahversorgungsunternehmen anzusiedeln, andernfalls ist mit einer Verdrängungssituation zu rechnen. Mit der Planung erfolgt eine knapp 10%-ige Erhöhung der derzeit vorhandenen und bereits geplanten Verkaufsraumflächen für Nahversorgung bzw. eine entsprechende mögliche Verdrängung. Um schädigende Auswirkungen auf die Innenstadt zu verhindern, müssen innenstadtprägende Sortimente mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Den dennoch möglichen negativen Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungseinrichtungen stehen positive städtebauliche Argumente gegenüber. Mit der Umnutzung einer ehemaligen Werfthalle kann diese dauerhaft erhalten werden. Der Erhaltungswille wird bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebietes nach § 172 BauGB unterstrichen. In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes muss auf diese Darstellung auf Grund der Darstellungsschärfe verzichtet werden.

Nach einer Reihe verschiedener Nutzungsuntersuchungen (Schiffahrtsmuseum, Theater-/Konzerthalle, Großaquarium) wird im Rahmen der planerischen Abwägung der Umnutzung der bestehenden Werkhalle für Einzelhandel der Vorzug gegeben. Diese Entscheidung schließt auch die positiven Erwartungen der geplanten Investitionen für das Gesamtgebiet mit ein. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes Handel kann auch eine Stärkung des im Zentrenkonzept des Flächennutzungsplanes dargestellten Nebenzentrums Werftdreieck einhergehen. Da dennoch Auswirkungen auf bestehende Handelsstrukturen nicht generell auszuschließen sind, ist es erforderlich, konkrete Festsetzungen bezüglich der Größe und des Umfangs der Sortimente in der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu treffen.

Im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Flächennutzungsplänen ist der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zu untersuchen und in der Planung zu berücksichtigen. Die mit der Planung vorgenommene Darstellung einer Sondergebietsfläche für Handel führt zu keiner Verschlechterung der Ausgangssituation von Natur und Landschaft gegenüber der bisherigen Darstellung. Eine zusätzliche Darstellung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich.

UMWELTBERICHT

Vorbemerkung:

Gemäß den Vorschriften in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sollen die Ergebnisse der Umweltprüfung für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 10 Ml.138 gleichzeitig für den Flächennutzungsplan genutzt werden. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, bezogen auf die mögliche Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes, identisch mit den Änderungen des B-Planes. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen beschränkt werden, wenn für das Plangebiet oder für Teile davon (bereits) eine Umweltprüfung in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Da sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes bereits im Verfahren befindet, wird beim Umweltbericht auf die dort ermittelten Aussagen zurückgegriffen.

Grundsätzlich sind aufgrund des höheren Detaillierungsgrades der Ermittlung von Umweltauswirkungen im Bebauungsplanverfahren auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine zusätzlichen oder anderen Umweltwirkungen darstellbar. Da jedoch nicht davon ausgegangen werden kann, dass der Umweltbericht zum Bebauungsplan allgemein bekannt ist, werden nachfolgend, den vorgeschriebenen Inhalten des §2a und zugehöriger Anlage des BauGB folgend, die wichtigsten Aussagen für die Schutzgüter zusammenfassend und auf die Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung angepasst dargelegt.

Einleitung des Umweltberichtes

Innerhalb einer Fläche für Gewerbe wird eine Teilfläche in Sondergebiet Einzelhandel geändert. Die Änderung beschränkt sich auf einen kleinen Teil der Gewerbefläche.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen dargelegt, die mit der geplanten Änderung verbunden sind. Besteht Anlass, wird jeweils der Bezug zum gesamten Plangebiet bzw. der umgebenden Nutzung hergestellt.

Beschreibung der Änderung

Nutzungsänderung der östlichen Fläche für Gewerbe in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.

Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 20,6 ha, die Größe der Änderungsfläche 1,7 ha. Mit der Nutzungsänderung ist eine veränderte zulässige GRZ von 0,8 auf 1,0 im Bereich der neu festgesetzten Sondernutzung verbunden.

Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) vom 18.10.1994 in der Fassung der 4. Teilfortschreibung von 2002 trifft für das Plangebiet keine umweltrelevanten Aussagen.

Im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock (Beschluss der Bürgerschaft von 1998) werden für die Änderungsfläche keine spezifischen Aussagen getroffen. Für die an den Änderungsbereich angrenzende Werftstraße enthält der Landschaftsplan die Zielsetzung, eine Grünverbindung entlang der Straße zu schaffen, der in der Ausführungsplanung für die Umgestaltung der Werftstraße durch straßenbegleitende Baumpflanzungen entsprochen wird.

Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

Der Untersuchungsrahmen wird aus dem Bebauungsplanverfahren übernommen. Für die betroffenen Schutzgüter des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird der Bereich der Änderungsfläche als Untersuchungsraum herangezogen. Die Untersuchungszeit richtet sich nach den erforderlichen Fachgutachten (vgl. Abschnitt XXX) Untersuchungsgegenstand und –umfang resultieren aus dem für das Bebauungsplanverfahren abgestimmten Untersuchungsrahmen vom 02.03.06. Nachfolgend wird der abgestimmte Untersuchungsrahmen kurz zusammengefasst.

Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf die Umgebung sowie Anforderungen an baulichen Schallschutz durch veränderten bzw. erhöhten Verkehrsfluss; Prüfung der Vereinbarkeit der festgesetzten Schalleistungspegel mit Nutzungsänderung

Einfluss des Verkehrs auf die Lufthygiene innerhalb und angrenzend des B-Plangebietes

Beeinträchtigung der Erholungsnutzung durch an- und abfahrenden Verkehr, Wegeverbindung über das Plangebiet

Schutzgut Boden

Bewertung der Änderungsfläche hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten und -einschränkungen infolge bestehender Bodenbelastungen

Flächenbilanzierung im Hinblick auf erhöhten Versiegelungsgrad

Schutzgut Wasser

Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser; Einleitort

Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung

Schutzgut Klima

Aussagen zum Einfluss der Änderung auf das Lokalklima

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Vorkommen Gebäude bewohnender Arten

Abarbeitung der Eingriffsregelung entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V

Schutzgut Landschaftsbild

Einfluss der Änderung auf das Ortsbild

Gestaltungserfordernisse im Zusammenhang mit Nutzungsansprüchen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Einfluss der Änderung auf die benachbarten denkmalgeschützten Werfthallen

Zusammenfassende Darstellung der schutzgutbezogene Umweltauswirkungen**Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit**

Ein Vergleich der im Schallgutachten errechneten kumulativen Summenpegel zeigt, dass sich die Nutzungsänderung aus schalltechnischer Sicht im Hinblick auf die umgebenden Nutzungen einordnen lässt. Im Bebauungsplan werden immissionswirksame Schalleistungspegel festgesetzt sowie im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren auf die Anordnung von Schallquellen und mögliche nächtliche Beschränkungen Einfluss genommen.

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

Schutzgut Boden

Aufgrund der hohen Vorbelastung durch Versiegelung ist insgesamt für das Schutzgut Boden von geringen Beeinträchtigungen (Stufe 1) auszugehen.

Die Gegenüberstellung der ermittelten Befunde der Altlastuntersuchung mit den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung für Industrie- und Gewerbegrundstücke, die sich auf großflächigen Einzelhandel übertragen lassen, ergab keine Überschreitungen, so dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Nutzungsänderung bestehen. Die Überschreitung der GRZ auf 1,0 ist im Zusammenhang mit bestehenden Bodenbelastungen eher als vorteilhaft anzusehen.

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

Schutzgut Wasser**Oberflächenwasser**

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden.

Grundwasser

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten.

Sturmflut

nicht betroffen

Schutzgut Klima

Die geplante Nutzungsänderung wirkt aufgrund der gleich bleibenden Versiegelung und der beabsichtigten Erhaltung der Halle mit geringer Intensität auf das Lokalklima, Stufe 1. Damit sind mit der Änderungsplanung geringe Beeinträchtigungen (Stufe 1) für das Schutzgut Klima zu erwarten.

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

Schutzgut Luft

Mit der Nutzungsänderung großflächiger Einzelhandel verbinden sich ein hohes Verkehrsaufkommen von ca. 175 Pkw/h und damit auch ein Einfluss auf die Luftschadstoffsituation. Somit werden hohe Einwirkungen und im Zusammenhang zu Vorbelastung auch Beeinträchtigungen im 10-Meter-Bereich der Wertstraße sowie mittlere Einwirkungen/Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Luftqualität im 50-Meter-Bereich der Wertstraße zu erwarten sein.

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

Schutzgüter Pflanzen /Tiere/ Biologische Vielfalt

Mit dem geplanten Erhalt der großen Halle verbindet sich die Möglichkeit auf die Einflugöffnungen und Lebensraumstrukturen gebäudebewohnender Vögel Rücksicht zu nehmen. Die Einwirkintensität und damit auch Beeinträchtigung wird entsprechend der Bewertungsmethodik als mittel eingeschätzt.

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

Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

Die Nutzungsänderung wird keinen Einfluss auf das Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes haben. Bei Erhaltung der großen Halle sind hier keine Veränderungen bzw. Verbesserungen zu erwarten.

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

Kultur- und Sachgüter

Die geplante Nutzungsänderung wird keine Auswirkungen auf die benachbarten Denkmale haben.

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

Wechselwirkungen

Es gibt keine nennenswerten Wechselwirkungen auf der Änderungsfläche.

Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

kein Eingriff durch Änderungsplanung, da vorhandene Bebauung bzw. Nutzung der Fläche

Monitoring

Mensch

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

Boden

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

Wasser

keine Auswirkungen

Klima

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

Luft

erhebliche Auswirkung	Erhöhung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe tlw. über den Zielwert des UQZK für 2015 hinaus
Überwachungsmethode	Auswertung der Rostocker Messstationen des Landes M-V
Datenquelle	Luftgüteinformationssystem des LUNG M-V
Ansprechpartner	Amt für Umweltschutz, Herr Matthäus
Beginn der Überwachung	seit 1993
Überwachungsintervall	jährlich
Ende der Überwachung	k.A.

Die prognostizierten Beeinträchtigungen können dem Bebauungsplangebiet nicht allein in Rechnung gestellt werden. Deshalb wird eine gesamtstädtische Beobachtung und Dokumentation der Luftqualität anhand der Rostocker Messstellen Holbeinplatz, Stuthof, und Warnemünde durchgeführt.

Landschaftsbild

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

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

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

Kultur- und Sachgüter

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

Variantenprüfung

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Änderungsflächen besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der gewerbliche Nutzungen zulässt. Bei Nichtdurchführung der Planung würden entweder diese Nutzungen mit den ihnen innewohnenden Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht für B-Plan Nr. 10.MI.138) langfristig etabliert werden oder der jetzige Zustand einer Industriebranche beibehalten bleiben.

Varianten der baulichen Nutzung

nicht geprüft

Varianten der Verkehrserschließung

Im Verkehrsgutachten wurden verschiedene Varianten der Lage der Zu- und Abfahrten untersucht. Die Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass die Erschließung des Sondergebietes nur unter Einschränkungen möglich ist. Diese Einschränkungen betreffen neben den Zufahrtsmöglichkeiten, vor allem die Ausfahrt aus dem Sondergebiet. Dies bedeutet, dass der abfließende Verkehr, der in Richtung Osten zur Maßmannstraße und Kröpeliner-Tor-Vorstadt/Stadtzentrum will, über die Max-Eyth-Straße geführt werden muss.

Aus Umweltsicht verbinden sich mit den Varianten geringe Unterschiede in den Auswirkungen. Aus Umweltsicht gibt es demnach keine bevorzugte Lösung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

nicht geprüft

Hinweise, Grundlagen und Methodik

Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Änderungsfläche wurde im Zuge der Bebauungsplanung eine Schallimmissionsprognose erstellt. Auf dieser Grundlage wurden Festsetzungen zum Lärmschutz für die Änderungsfläche getroffen. Die Angaben und Wirkungsabschätzungen für die weiteren Schutzgüter basieren auf vorhandenem Kenntnisstand der aufgeführten Informations- und Datengrundlagen, ohne auf konkrete Berechnungen oder Modellierungen zurückzugreifen. Dennoch lassen sich auf dieser Grundlage bspw. Auswirkungen auf die Luftqualität, das Lokalklima oder die hydrogeologischen Verhältnisse relativ genau treffen, ohne dass konkrete Bezifferungen erforderlich wären. Diese ständen, gemessen am gering erhöhten Aussagewert, in keinem vertretbaren Aufwand.

Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter werden generell als Informations- und Planungsgrundlagen die Festsetzungen des Bebauungsplans, die Aussagen für den Ursprungs-B-Plan von 2005 sowie die Aussagen des zugehörigen Grünordnungsplans (GOP), insbesondere zu Tieren, Pflanzen und Biodiversität, zu Landschaftsbild sowie zur Eingriffsbewältigung herangezogen.

Zusätzlich wurden differenzierte Aussagen auf der Basis folgender Unterlagen getroffen:

Schutzgut Mensch

Schalltechnische Untersuchung für den Entwurf des Bebauungsplans 10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ der Hansestadt Rostock, Hamann Consult AG, 2003; Ergänzung 2006

Schutzgut Boden

Bodenkonzeptkarte der HRO, HRO, 2002

Altlastenkataster HRO, HRO, aktualisiert 2003

Zusammenfassende Bewertung der Altlastensituation auf dem Gelände der ehemaligen Neptunwerft im Hinblick auf die Bebauungsplanung der Hansestadt Rostock, Büro S.I.G.-DR.-ING. STEFFEN GmbH, 1995 sowie weiterführende Untersuchung; Oktober 2003

Schutzgut Wasser

Gewässerkataster HRO, HRO, 2001

Grundwasserkataster HRO, HRO, 2001

Grundwassermonitoring, IUQ, Dr. Sprengel, 2003

Schutzgut Klima

Klimafunktionskarte HRO, HRO, 2002

Schutzgut Kultur- Sachgüter

Denkmalliste, HRO, Stand 2005

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 Bewertungsgrundlage für die Schutzgüter werden der Grünordnungsplan sowie das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der HRO aus dem Jahr 2005 herangezogen. Die vorsorgeorientierten Umweltqualitätsziele (UQZ) wurden für diese Umweltmedien entsprechend ihrer lokalen Ausprägung definiert. Sie sind wissenschaftlich fundiert, berücksichtigen jedoch auch politische Vorgaben und wurden breit in der Verwaltung und verschiedenen Ortsbeiräten diskutiert.

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Lärm

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

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Lärm

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Luft

geringe Vorbelastung Stufe 1	Zielwerte für das Jahr 2015 unterschritten 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-, Kolluviole, 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, Humusogleye, Strandrohogleye 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)	generell hoch	>12.000	-
mittel (2)		≤ 12.000 – 5.000	> 12.000
gering (1)		≤ 5.000	≤ 12.000

Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser.

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

Nutzungsintensität der Planung gegenüber Gewässern und Überflutungsbereichen

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

Empfindlichkeit/Gewährleistung der Biologische Vielfalt

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

Nutzungsintensität von Bauflächen im Hinblick auf Biologische Vielfalt

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

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild

geringer visueller Gesamteindruck Stufe 1	keine differenzierbaren Strukturen, deutlich überwiegender Anteil anthropogener Elemente ($\leq 25\%$ naturnah), geringe Ursprünglichkeit
mittlerer visueller Gesamteindruck Stufe 2	differenzierbare und naturnahe Elemente erlebniswirksam, überwiegend störungsarme, anthropogen überprägte Elemente ($> 25\%$ naturnah); überwiegend ursprünglicher Charakter; 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, geringe Störwirkung durch baulichen Anlagen; keine Zerschneidung des Landschaftsraumes
erhöhte Verfremdung Stufe 2	Campingplätze, Wohngebiete, Parkplätze, Feriendörfer, deutlich wahrnehmbare Störwirkung durch bauliche Anlagen; keine Zerschneidung des Landschaftsraumes
hohe Verfremdung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Mischgebiete, Freizeitparks, deutlich wahrnehmbare Störwirkung durch bauliche Anlagen; sichtbare Zerschneidung des Landschaftsraumes

Funktionseignung von Kultur- und Sachgütern

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

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf Kultur- Sachgüter

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

Zusammenfassung des Umweltberichtes

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	Änderung einer Teilfläche mit gewerblicher Nutzung in SO großflächiger Einzelhandel, mit der Nutzungsänderung ist keine gesonderte Flächeninanspruchnahme verbunden
B) Auswirkungen auf: Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Mit dem geplanten Erhalt der großen Halle verbindet sich die Möglichkeit auf die Einflugöffnungen und Lebensraumstrukturen für Vögel (Mehlschwalbe, Mauersegler, Dohle) Rücksicht zu nehmen. Die Einwirkintensität und damit auch Beeinträchtigung wird entsprechend der Bewertungsmethodik als mittel eingeschätzt.
Boden	keine Auswirkungen
Wasser	
Oberflächenwasser	keine Auswirkungen
Grundwasser	keine Auswirkungen
Sturmflut	nicht betroffen
Luft	Zunahme der verkehrsbedingten Luftschadstoffe, Überwachung auf der Grundlage der Messstelle am Holbeinplatz
Klima	keine Auswirkungen
Landschaft(sbild)	Erhaltungsgebot für die Halle, keine Auswirkungen bzw. Verbesserung der Situation
menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Die bisher für die Fläche SO 1 geltenden flächenbezogenen Schalleistungspegel können beibehalten werden. Die Orientierungswerte werden an der bestehenden Wohnbebauung nachts geringfügig überschritten, Lösungsmöglichkeiten bestehen im Zuge der Baugenehmigung, mittlere Beeinträchtigung.

Kultur- und Sachgüter Wechselwirkungen	keine Auswirkungen 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	Fläche erschlossen, keine speziellen Hinweise
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Änderungsfläche liegt im Bereich der Fernwärmever- ranggebiete entsprechend Wärmesatzung der Han- sestadt Rostock; Nutzung von Fernwärme für die Wärmeversorgung auf der Änderungsfläche durch Ausbau des Fern- wärmenetzes im Zuge der Erschließung
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	keine spezifischen naturschutz- oder umweltfachlichen Planungen für den Bereich der Änderungsfläche
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	nicht betroffen
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	mit der Nachnutzung einer Industriebrache wird die Inanspruchnahme bisher unbeeinträchtigter Flächen vermieden; gegenüber der ursprünglichen zulässigen Nutzung kommt es zu einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung die dem gegenwärtigen Versiegelungsgrad entspricht.
I) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	Es liegt kein Eingriff vor.
J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	Bei <u>Durchführung</u> der Planung siehe Aussagen zu den Schutzgütern. <u>Nichtdurchführung</u> : Änderungsfläche vermittelt gegenwärtig einen deutlich anthropogen überprägten ungeordneten Eindruck, der bestenfalls durch die ursprünglich im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte gewerbliche Nutzung eine Umgestaltung erfahren würde
K) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	Varianten der Verkehrserschließung ohne Unterschiede hinsichtlich der Umweltauswirkungen
L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	Überwachung des Schutzgutes Luft durch Auswertung der Luftgütemessstellen im Stadtgebiet in Zuständigkeit des Amtes für Umweltschutz

ABLAUF DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Am 28.06.2006 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ gefasst. In der Begründung zur Bebauungsplanänderung heißt es, dass diese gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, damit eine inhaltliche Abstimmung beider Planungen gegeben ist. Zu diesem Zeitpunkt befand sich der am 01.03.2006 von der Bürgerschaft beschlossene Flächennutzungsplan zur Genehmigung beim Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern in Schwerin. Von der Aufstellung eines Änderungsverfahrens des zu diesem Zeitpunkt ungenehmigten Flächennutzungsplanes wurde aus diesem Grunde abgesehen. Mit der Genehmigung und Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes im Juli 2006 wurden die planerischen Arbeiten zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes begonnen.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten. Von der Unterrichtung kann abgesehen werden, wenn diese bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist. Von dieser Möglichkeit wird im Planverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Gebrauch gemacht, da eine Unterrichtung und Erörterung der Planungsziele bereits auf der Ebene der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden stattgefunden hat (öffentliche Auslegung vom 19.07-22.08.2006). Auch die für das Planverfahren wesentlichen umweltbezogenen Daten sind in diesem Verfahren ermittelt worden.

Die öffentliche Auslegung (09.10.2006 bis 10.11.2006) des Entwurfes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im „Städtischen Anzeiger“ vom 27.09.2006 bekannt gemacht worden. Mit Schreiben vom 08.09.2006 ist die Planungsabsicht beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock angezeigt worden.

Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurden die Planungsunterlagen mit Schreiben vom 27.09.2006 mit der Bitte um Stellungnahme übergeben.