

## **Zusammenfassende Erklärung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock**

### **Diedrichshagen - westlich der Doberaner Landstrasse**



#### **1. Ziel der Änderung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **2. Verfahrensablauf**

Die 10. Änderung umfasst Teile von Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft im Bereich Diedrichshagens, westlich der Doberaner Landstraße sowie südlich des Stolteraer Weges, die im wirk-samen Flächennutzungsplan als Sondergebiet für die Wochenendhausnutzung SO<sub>woch.</sub>1.5, als Wohnbauflächen W.1.1 und W.1.2 sowie als Fläche für die Landwirtschaft LW.1.2 dargestellt sind.

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Ermittlung der Umweltbelange**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hansestadt Rostock, den 02.11.2012

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft  
im Auftrag

Ralph Müller