



**HANSESTADT ROSTOCK - ENTWURFSSTAND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS VOM 29.10.2003  
ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN ZU ÄNDERUNGSANTRÄGEN**

TÖB Nr. 50

Untere Naturschutzbehörde Rostock (Amt 67)

Schreiben vom 16.02.2004

Posteingang 18.02.2004

lfd. Seite 2

**STELLUNGNAHME**

**ABWÄGUNG**

**(2) Ortsteil Blestow**

**(2.1) 0062/04**

Die geplante Wohnbaufläche W.9.14 wurde von unserem Amt mit Stellungnahme zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock (Vorentwurf) vom 20.6.2003 und Erfassungsbogen für das Abwägungsverfahren abgelehnt (Ausschlussfläche). Da das beantragte Entfallen der Wohnbaufläche zu einer Eingriffsvermeidung führt, ist aus landschaftsplanerischer Sicht dem Beschlussvorschlag zu folgen. Die landwirtschaftliche Nutzung ist auf dieser Fläche mit zunehmender extensiver Bewirtschaftung zu erhalten.

**(2.2) 0094/04**

Die geplante Wohnbaufläche W.9.14 wurde im „Prüfkatalog zur vereinfachten Risikoeinschätzung für geplante Flächennutzungen“ umwelt- und naturschutzfachlich als Ausschlussfläche bewertet. Unser Amt hat mit Stellungnahme zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock (Vorentwurf) vom 20.6.2003 eine Bebauung der Fläche abgelehnt. Darauf Bezug nehmend stimmen wir auch einer beantragten Vergrößerung der Fläche nicht zu. Die im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock in diesem Gebiet ausgewiesene landwirtschaftliche Nutzfläche ist als Vorsorgegebiet für die Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) zu erhalten.

**(2.3) 0111/04**

Die beantragte Ausweisung der Fläche als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange abgelehnt.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere ausführliche Stellungnahme zur Untersuchung zur Wohnbauflächenausweisung im Raum Blestow-Südwest vom 8.8.2001. Im „Prüfkatalog zur vereinfachten Risikoeinschätzung für geplante Flächennutzungen“ wurde die Fläche gemeinsam vom Amt für Umweltschutz und vom Amt für Stadtgrün als Ausschlussfläche beurteilt.

Im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock ist die vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche als Vorsorgegebiet für die Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Priorität haben die Sicherung des unverbauten Freiraumes und die Aufwertung seiner naturräumlichen Ausstattung (Ausgleichsfläche). Eine weitere Zersiedelung ist zu vermeiden. Die derzeitige Landschaftsnutzung und die daraus resultierende Nutzungs- und Biotopstruktur ist für den Landschaftsraum als typisch anzusehen und in ihren Grundzügen zu erhalten.

**(2.4) 0030/04**

Die beantragte Ausweisung als Sondergebiet SO Ferien wird von unserem Amt mit folgender Begründung abgelehnt:

- Die Ausweisung als Baufläche widerspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes der Hansestadt Rostock. Die Fläche ist als Vorrangraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft von Bebauung freizuhalten. Die Nutzung als Wiesen- und Weidefläche mit geschütztem Biotop (Kleingewässer) und Kopfwäldern ist zu erhalten.
- Die Vielgestaltigkeit des Landschaftsbildes, der kleinräumige Wechsel verschiedenartiger Flächennutzungen und nicht zuletzt der Charakter der alten Dorflage Blestow selbst sind für die Erholungsnutzung des Gebietes von Bedeutung.
- Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar durch die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 m<sup>2</sup>. Durch die Bebauung wird die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

sich nicht um ein Eignungsgebiet für Windenergieanlagen handelt. Die bestehenden Anlagen haben Bestandschutz.

Unter Würdigung und Wichtung und in Abwägung aller Interessen wird daher die Darstellung der Wohnbaufläche zur Deckung des Bedarfs in diesem Raum nördlich des Stolteraer Weges (W 1.1) und im Bereich südlich der vorhandenen Bebauung auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche LW 1.2 vorgenommen.

Da auch diese Flächen das benannte hohe Konfliktpotenzial enthalten, ist eine Inanspruchnahme nur bei entsprechend nachgewiesenem Bedarf mit umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen vertretbar. Die maximale Flächeninanspruchnahme soll den bestehenden südlichen Ortsrand nicht überschreiten und im Bereich der Fläche W 1.1 nur straßenbegleitend vorgenommen werden.

**zu 2.1:**

Im Erläuterungsbericht ist der Bedarf an Wohnbauflächen für die prognostizierte Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2015 rechnerisch ermittelt worden. Bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen wurde das gesamte Stadtgebiet hinsichtlich seiner Eignungsflächen geprüft. Neben städtebaulichen und stadtstrukturellen Faktoren wurden dabei insbesondere Fragen der Erschließung und des Umwelt- und Naturschutzes berücksichtigt. Im Ergebnis der Abwägung dieser und weiterer Standortkriterien mit dem Ziel, die konfliktärmsten Standorte zu finden, wurden zunächst die vorhandenen Potenziale an Ergänzungsstandorten ausgeschöpft. Mit diesen Ausweisungen im F-Plan bleibt noch ein Fehlbedarf von ca. 100 ha. Trotz umwelt- und naturschutzfachlicher Bedenken wurde unter Abwägung aller Belange, insbesondere der städtebaulichen, sozialen und ökonomischen, die Fläche südwestlich von Biestow im Vergleich zu den anderen untersuchten Standorten im Stadtgebiet als konfliktärmste ermittelt und demzufolge in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die Ausweisung der W.9.14 bleibt bestehen.

**2.2+ 2.3:**

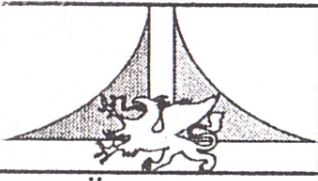
Der Raum südlich bzw. südwestlich von Biestow nimmt als Landschaftsraum vor allem die Funktion als Frischluftschneise war. Aus diesem Grund ist in der 1. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock eine Grünzäsur festgesetzt, die das Zusammenwachsen der vorhandenen Siedlungsstrukturen verhindern soll. Mit der gewählten Anordnung der Flächen wird eine Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsraumes angestrebt. Die Ausdehnung nach Osten erfolgt nur soweit, wie die Gewährleistung der Funktion als Frischluftschneise dieses Raumes beibehalten wird.

Ein Zusammenwachsen mit Biestow soll unbedingt vermieden werden. Der Standort orientiert sich klar nach Südwesten an den bestehenden Strukturen der Satower Straße (Kross'sche Hufe) und an Biestow Ausbau. In diesem Sinne wurde die Vorentwurfsfassung im Ergebnis der Abwägung überarbeitet. Nur für diese Darstellung im F-Plan liegt die Zustimmung der Raumordnung und Landesplanung vor. Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen zwischen Biestow und den Bauflächen am Kringshof widerspricht den vorgenannten Zielen und wird demzufolge abgelehnt.

**zu 2.4:**

Das Flurstück 14 in der Dorflage Biestow ist mit seinem dorftypischen Charakter und dem „Roth-Soll“ Bestandteil des raumordnerisch fixierten Grünverbundsystems. Nach der Abwägung raumordnerischer Belange im Zusammenhang mit der Ausweisung künftiger Wohnbauflächen in diesem städtischen Areal, bekommt diese zu erhaltende Grünzäsur noch höheren Stellenwert als Garant der Absicherung raumordnerischer Ziele und substantieller klimatischer Notwendigkeiten (Frischluftschneise).

9.13/19.14



**HANSESTADT ROSTOCK - ENTWURFSSTAND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS VOM 29.10.2003  
ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN ZU ÄNDERUNGSANTRÄGEN**

TÖB Nr. 50

Untere Naturschutzbehörde Rostock (Amt 67)

Schreiben vom 16.02.2004

Posteingang 18.02.2004

lfd. Seite 3

**STELLUNGNAHME**

**ABWÄGUNG**

(3) Ortsteile Gehlsdorf/Toitenwinkel

(3.1) 0096/04

Die beantragte Ausweisung als Wohnbaufläche wird von unserem Amt mit folgender Begründung abgelehnt:

- Die Ausweisung als Baufläche widerspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes der Hansestadt Rostock. Die Fläche ist als Teil des Langenorter Niederungsgebietes und als Vorrangraum sowie Vorsorgeraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft von Bebauung freizuhalten. Die im Landschaftsplan dargestellte Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft und als naturgeprägte Fläche mit Gehölzbestand ist zu erhalten.
- Die vorhandenen geschützten Biotope (Kleingewässer, Fließgewässer) sind einschließlich ihrer Pufferzonen vor Verlust oder Beeinträchtigung zu schützen. Herausragende Bedeutung kommt der Fläche als Lebensraum für die besonders geschützte Orchideenart *Breitblättriger Sitter* zu, deren Bestand im Jahr 2002 mit 657 Exemplaren erfasst wurde. Die Fläche ist Bestandteil des Biotopverbundes Toitenwinkler Bruch – Langenorter Niederung.
- Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar durch die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 m<sup>2</sup>. Durch die Bebauung wird die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.
- Dem weiteren Landschaftsverbrauch und einer zunehmenden Zersiedelung der Landschaft ist in diesem Gebiet nachdrücklich entgegenzuwirken.

(3.2) 0021/04

Die beantragte Ausweisung der Fläche für eine Wohnbebauung wird aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange abgelehnt. Begründung:

- Im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock ist die Fläche als Grünfläche und Vorsorgeraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Sie stellt ein bedeutendes Bindeglied zwischen dem Grünzug Toitenwinkeler Allee und den landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des Hafenbahnweges dar.
- Die geplante Bebauung würde zu einer Unterbrechung des Biotopverbundes zwischen dem Staugewässer nördlich der Toitenwinkeler Allee und den geschützten Landschaftsbestandteilen „Toitenwinkeler Feuchtgebiete“ (Amphibienwanderung) führen.
- Die im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock dargestellte Grünfläche bildet eine Zäsur zur Bebauung der Dorflage Toitenwinkel. Ein Zusammenwachsen mit der Bebauung am Hafenbahnweg ist auch aus landschaftsplanerischer Sicht zu vermeiden.
- Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar durch die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 m<sup>2</sup>.

Dr.- Ing. Stefan Neubauer

Eine Überbauung dieser Flächen längs des Damerower Weges ist somit generell nicht zulässig. Das Flurstück 14 grenzt an den rechtskräftigen B-Plan „Dorflage Biestow“ Nr. 90.W.57 und wird vom Grundstück des „Bauernhauses“ durch eine zu erhaltende Zuwegung (Feldweg) zum Kringelhof und zu den Versuchsflächen der Universität getrennt. Über das Grundstück verläuft eine 110kV-Leitung, die Abstandskorridore erfordert und die Nutzbarkeit deutlich einschränkt, ebenso das zu erhaltende „Roth-Soll“. Im genannten B-Plan sind um das „Bauernhaus“ Bauflächen zur weiteren Entwicklung ausdrücklich ausgewiesen. Über Zulässigkeiten in diesem Bereich könnte befunden werden. Deshalb wird die bisherige Ausweisung beibehalten.

zu 3.1:

Wie festgestellt, ist der zu betrachtende Bereich als Vorrang und Vorsorgeraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft und als wichtiger Bestandteil des Biotopverbundes weitestgehend von Bebauung freizuhalten. Aus diesem Grunde soll vorrangig die Nachnutzung der vorhandenen Gewerbebrachen und anderen bereits baulich geprägten Flächen erfolgen. Ein Beispiel dafür ist die Überplanung der ehemaligen gewerblichen Nutzungen nördlich der Fedor-Schuchardt-Straße. Um eine Umnutzung dieses ungeordneten Bereiches zu ermöglichen, wird das Gebiet nördlich der Schuchardt-Str. in der gesamten Tiefe der jetzigen baulichen Nutzung als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Unter dem Aspekt, eine sinnvolle Weiternutzung zu ermöglichen, wird auch die denkmalgeschützte Hofanlage der Hufe 8 als Wohnbaufläche dargestellt.

Um klare Bebauungsränder für den Bereich zu schaffen, die das Ende der baulichen Entwicklung in östliche und nördliche Richtung signalisieren, wird der östlich angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Bereich ebenfalls in dieser Tiefe und bis zur östlichen Grenze der Wohnbaufläche W15.1a (WG „Hubschrauberlandeplatz“) als Abrundung einbezogen. Damit wird ein Ersatz für die Wohnbaufläche, die durch die Wiederausweisung der KGA „Toitenwinkler Weg“ verloren gehen, geschaffen.

Auf den anderen landwirtschaftlich genutzten Flächen der Hufe 8 besitzen das Landschaftsraumkonzept und die lt. Entwicklungskonzept des Landschaftsplans beizubehaltende landwirtschaftliche Nutzung Priorität. Diese Ausweisung stellt somit einen Kompromiss zwischen dem im Jahre 2000 gewonnenen Ergebnis einer durchgeführten Ämteruntersuchung, dass eine Bebauung der Fläche für Boden, Pflanzen, Tiere und das Landschaftsbild mittlere bis große Umweltkonflikte hervorrufen würde und einer sinnvollen städtebaulichen Abrundung für diesen Bereich dar.

zu 3.2:

Auch aus städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen ist dieser Standort für eine Wohnbebauung nicht geeignet. Es erfolgt keine Ausweisung als Wohnbaufläche.

Z.Z. ist die Fläche insgesamt als naturnahe Grünfläche dargestellt. Aber auch eine landwirtschaftliche Nutzung (zumal als Stilllegungsfläche) widerspricht dem Ziel der Freiraumsicherung, des Biotopverbundes und der Erhaltung der Luftleitbahn für diese Fläche nicht. Deshalb werden die Bereiche, die nicht dem Biotopschutz unterstehen, künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund eines Antrags wurde die Fläche auch hinsichtlich ihrer Eignung für die Errichtung einer Photovoltaikanlage geprüft. Ein Teil des südlichen Bereichs der Fläche (ehemaligen Deponie) wird entsprechend der Untersuchung unter Beachtung der erforderlichen Biotopverbundes als Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ dargestellt.