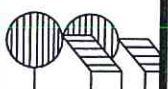
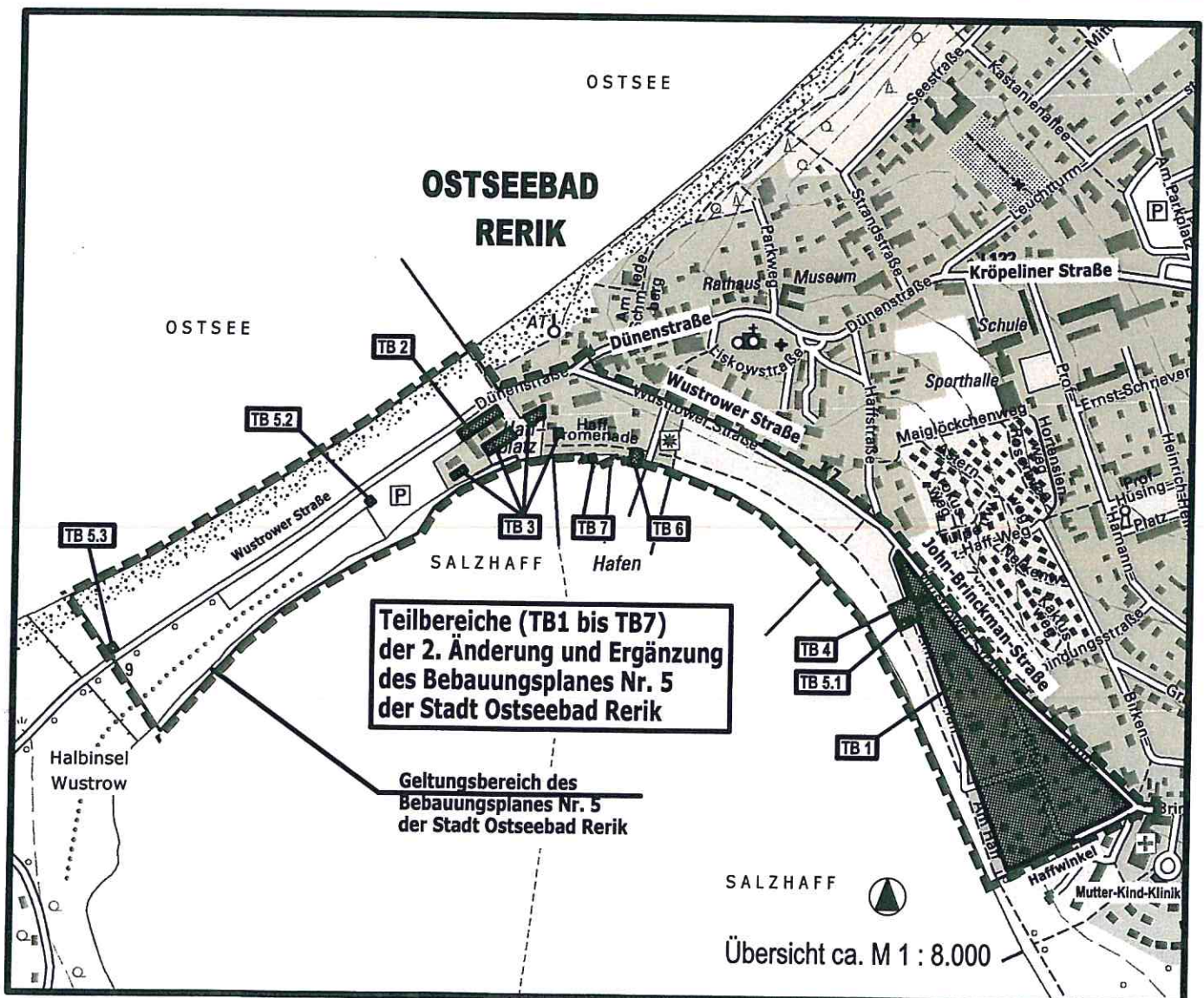


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 DER STADT OSTSEEBAD RERIK FÜR DAS GEBIET "HAFFKÜSTE" IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄß § 13 BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23836 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 16. März 2017

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Haffküste“ der Stadt Ostseebad Verfahrensaufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Allgemeines	3
1.1 Anlass der Planänderung	3
1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
1.3 Plangrundlage	4
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
1.5 Rechtsgrundlagen	4
2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	5
2.1 Übergeordnete Planungen	5
2.2 Flächennutzungsplan	6
2.3 Schutzgebiete	6
3. Planungsziel und Planverfahren	6
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.2 Naturräumlicher Bestand	7
3.3 Planungsziele	7
3.4 Planverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	10
3.5 Verfahrensdurchführung	10
4. Inhalt des Bebauungsplanes	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
4.4 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen	12
4.5 Größe der Baugrundstücke	14
4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	15
4.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	17
4.8 Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	18
5. Örtliche Bauvorschriften	19
6. Immissionsschutz	19

7.	Verkehrliche Erschließung	20
8.	Ver- und Entsorgung	20
9.	Nachrichtliche Übernahmen	21
9.1	Bodendenkmale	21
9.2	Gewässerschutzstreifen	21
9.3	Hochwasserschutz	21
9.4	Lagefestpunkte	22
10.	Hinweise	22
10.1	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	22
10.2	Bodenschutz	22
10.3	Munitionsfunde	23
10.4	Hinweise zu Versorgungsleitungen	23
10.5	Überdeckung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3	23
TEIL 2	Ausfertigung	24
1.	Beschluss über die Begründung	24
2.	Arbeitsvermerke	24
TEIL 3	Anlagen	25
1.	Teil B Text der Satzung über den Bebauungsplan Nr.5 „Haffküste“	25

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planänderung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5 hat die Stadt Ostseebad Rerik die städtebauliche Neuordnung des Haffbereiches realisiert. Ziel der Stadt Rerik war es, den Haffbereich als verbindendes Element zwischen der Stadt Ostseebad Rerik und der Halbinsel Wustrow auszugestalten und den neuen Bedürfnissen der Tourismus- und Fremdenverkehrsentwicklung anzupassen. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 wurden umgesetzt. Es ist ein Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität für Touristen und Einheimische entstanden. Der gesamte Haff- und Promenadenbereich lädt zum Verweilen und Spazieren ein.

Die entsprechenden Einrichtungen der touristischen Infrastruktur wurden verwirklicht. Dazu gehören neben gastronomischen Einrichtungen, Läden und Kioske für Souvenir, Zeitungen, Badeartikel etc.

Darüber hinaus wurden Segelhafen, Bootsanleger, wasserspezifische Sport-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen und attraktive, fußgängerfreundliche Aufenthaltsbereiche realisiert.

Wichtige Ziele der städtebaulichen und funktionellen Entwicklung im Bereich stellen die Erhaltung der wassersportiven Nutzung und der Fischerei dar.

Der Bebauungsplan besitzt seit Juli 2001 Rechtskraft und ist mit seinen Zielsetzungen überwiegend realisiert. Im Rahmen der Realisierung wurden Baugenehmigungen erteilt und Wegeverbindungen geschaffen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig entsprechen. Der genehmigte und realisierte Bestand soll durch Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen und gesichert werden. Hierbei handelt es sich um die Realisierung der Haff-Terrasse, der Netzhalle für die Fischerei und Wegeverbindungen von der John-Brinckman-Straße zur Haffpromenade sowie die Anbindung der Straße „Am Haff“ an die John-Brinckman-Straße.

Darüber hinaus möchte die Stadt Ostseebad Rerik die Attraktivität des Haffplatzes erhalten und auch den Wünschen der Betreiber von Gastronomiebetrieben gerecht werden. Es ist beabsichtigtes Ziel, die Zulässigkeit von Allwetterschirmen und Windschutzwänden auf dem Haffplatz zu regeln.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von drei öffentlichen WC-Anlagen geschaffen werden.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist es städtebauliches Ziel, die vorhandene Gebietsstruktur zu erhalten und die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bezogen auf die Grundstücksfläche zu regeln und eine Mindestgrundstücksgröße festzusetzen. Das Entstehen von Mehrfamilienhäusern auf kleinen Grundstücken ist nicht städtebauliches Ziel der Stadt an diesem Standort im Stadtgebiet.

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzeption der städtebaulichen Ordnung wird durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht geändert.

1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 wird begrenzt:

- im Norden: durch die John-Brinckman-Straße, die Wustrower Straße und die Dünenstraße,
 - im Osten: durch den Haffwinkel und die Mutter-Kind-Klinik,
 - im Süden: durch das Salzhaff,
 - im Westen: durch die Halbinsel Wustrow und die Ostsee
- und wird in 7 Teilbereichen geändert.

Die Teilbereiche werden im rechtskräftigen Ursprungsplan dargestellt.

1.3 Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet der rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 „Haffküste“ mit dem bestätigten Katasterbestand.

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Ostseebad Rerik diene im Wesentlichen eine Amtliche Plangrundlage im Maßstab M 1 : 1.000 (Originalmaßstab 1 : 500), die durch die Öffentlich bestellten Vermesser Hansch und Bernau erstellt wurde.

Im westlichen Teil diene als Kartengrundlage die vermessungstechnische Auswertung einer Luftbildaufnahme. In dieser Aufnahme wurde der vorhandene örtliche Bestand hinsichtlich seiner Höhenlage konkret dargestellt.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die vorliegende 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Rerik besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt.

1.5 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Rerik liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S.583, 584).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S. 212), zuletzt geändert durch § 44 Abs.4 vom 22. Mai 2013 (BGBl. I S. 1324).

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

2.1 Übergeordnete Planungen

Für die Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP LVO M-V vom 27. Mai 2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten und zu berücksichtigen. Die Stadt Ostseebad Rerik wird im RREP als Grundzentrum festgelegt. Das LEP Programmsatz 3.2 (1) legt die Aufgaben der Zentralen Orte fest. Demnach übernehmen diese eine Bündelungsfunktion und dienen u. a. als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusschwerpunktraum an der Küste) entsprechend den RREP Programmsätzen G 3.1.3 (1) und (2) dar sowie ein Vorbehaltsgebiet der Trinkwassersicherung und ein marines Vorbehaltsgebiet Fischerei dar.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Stellungnahme vom 17.11.2016 mitgeteilt, dass die Erfordernisse der Raumordnung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht entgegenstehen.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Ostseebad Rerik verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 5 als Sondergebiet Fremdenverkehr und Infrastruktur (SO F+I) und als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Somit besteht zwischen den Zielen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Übereinstimmung. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist beachtet.

2.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Salzhaff“ an. Das Plangebiet befindet sich außerhalb und in ausreichender Entfernung zum SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und zum FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302). Es sind keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich in Teilbereichen in der Trinkwasserschutzzone II und in Teilbereichen in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Rerik. Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) einzuhalten.

3. Planungsziel und Planverfahren

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan besitzt seit Juli 2001 Rechtskraft und ist mit seinen Zielsetzungen überwiegend realisiert. Bauvorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches beurteilen sich nach § 30 BauGB.

Das Haffgebiet ist der verbindende Landschaftsraum zwischen dem Zentrum der Ortslage Rerik und der Halbinsel Wustrow. Die Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Tourismus und Infrastruktur sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig realisiert. Darüber hinaus wurde die Netzhalle für den Fischereibetrieb gemäß Baugenehmigung realisiert.

Der östliche Bereich des Plangebietes zwischen der John-Brinckman-Straße und dem Strandweg wird durch Wohnnutzung geprägt. Bei den Wohngebäuden handelt es sich größtenteils um Einfamilien- oder Doppelhäuser auf Grundstücken mit einer Größe zwischen 750 m² und 1.500 m². Die Vorgärten der Wohngrundstücke werden vorwiegend als Ziergärten genutzt, die hinterliegenden Flächen werden als Hausgärten oder Rasenflächen genutzt. Der Bereich wurde entsprechend dem Bestand im Ursprungsbebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes befinden sich zwei nicht störende Handwerksbetriebe, ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes und untergeordnet Ferienwohnungen, die im Bestand vorhanden sind.

Die Erschließung des Plangebietes ist vollständig realisiert, ebenso die Aufenthalts- und Freizeitbereiche mit dem Haffanleger sowie verschiedene fußläufige Wegeverbindungen im gesamten Plangebiet. Der Parkplatz im westlichen Teil des Plangebietes ist hergestellt und in Nutzung.

Die öffentlichen Grünflächen mit den unterschiedlichen Aufenthalts- und Erlebnisbereichen und dem Spielplatz wurden hergestellt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden durchgeführt.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Rerik entwickelt.

3.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet der 2. Änderung und Ergänzung mit seinen definierten Änderungsbereichen nimmt Flächen des Siedlungsbereiches ein, die siedlungstypisch versiegelt sind und genutzt werden.

Die vorhandene Bebauung ist eingebunden in die bauliche Umgebung. Die vorhandenen Grün- und Aufenthaltsbereiche mit teilweise prägenden Gehölzbeständen haben eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und werden erhalten.

Besonderheiten der naturräumlichen Ausstattung sind innerhalb der definierten Teilbereiche der 2. Änderung und Ergänzung nicht zu verzeichnen.

3.3 Planungsziele

Die Planungsziele werden für die definierten Teilbereiche der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 einzeln definiert.

Teilbereich 1 (TB 1)

Der Teilbereich 1 umfasst die allgemeinen Wohngebiet WA 1- WA 4 und wird wie folgt begrenzt:

im Nordosten:	durch die Wustrower Straße,
im Osten:	durch die John-Brinckman-Straße,
im Süden:	durch die Straße Haffwinkel,
im Südwesten:	durch die Straße „Am Haff,
im Westen:	durch die Straße „Am Haff“.

Das Planungsziel besteht im Erhalt des Gebietscharakters. Das Hinzukommen und die Verdichtung des Gebietes mit Mehrfamilienhäusern ist nicht städtebauliches Ziel der Stadt Ostseebad Rerik. Die vorhandene städtebauliche Gebietsstruktur soll sich nicht nachhaltig durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern verändern. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für eine geringe Anzahl von Kraftfahrzeugen vorhanden und wurden nicht zusätzlich ausgebaut. Ein Parkplatzangebot innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht gegeben, so dass auf den privaten Grundstücken auf den Garten- und Freiflächen die erforderlichen privaten Stellplätze und Garagen errichtet werden. Die Bebauungsverdichtung, insbesondere die Veränderung der Garten- und Freiflächen für die Realisierung von Stellplätzen und Garagen, würde aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnumfeldqualität führen. Die Stadt hat im Rahmen der Planaufstellung die im Bestand vorhandenen Erschließungsstrukturen

berücksichtigt und hat diese für das vorhandene Wohngebiet als ausreichend angesehen. Die Entwicklung einer Verdichtung des Wohngebietes und die Errichtung von Mehrfamilienhäusern war mit der Planaufstellung nicht absehbar und nicht städtebauliches Ziel. Der Plan wird im Teilbereich 1 unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dahingehend geändert, dass die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude in Bezug auf die Grundstücksfläche festgesetzt wird. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass eine moderate Erhöhung der Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden insbesondere unter dem Gesichtspunkt des generationsübergreifenden Wohnens und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht wird. Eine darüber hinaus gehende Verdichtung und damit die Überlastung der vorhandenen Verkehrs- und Erschließungsanlagen und die nicht unerhebliche Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnumfeldqualität werden somit verhindert.

Teilbereich 2 (TB 2)

Der Teilbereich 2 umfasst den Bereich der Gemeinschaftsstellplätze im Sonstigen Sondergebiet SO 1.

Das Planungsziel besteht in Regelung und Festsetzung von 6 Nebengebäuden mit einer maximalen Grundfläche von je 3,00 m x 5,00 m und einer maximalen Höhe von 3,00 m auf einer dafür festgesetzten Fläche.

Die Änderungsbereiche der 2. Änderung beinhalten im Teilbereich 2 die Errichtung von 6 Nebengebäuden. Dieser Bereich liegt im Randbereich des prognostizierten Küstenrückgangs. Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 geforderte Distanz von 30 m zwischen der nördlichen Baugrenze des Gebietes SO-1 und dem landseitigen Dünenfuß hinsichtlich eines perspektivisch evtl. erforderlich werdenden Deichbaues als Ergänzen des Küstenschutzvorhabens im Straßen- und Strandbereich auf dem Wustrower Hals wurde bei Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 berücksichtigt. Diese Grundzüge wurden bereits mit dem Ursprungsplan hinreichend beachtet.

Die Eröffnung von zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten für 6 Nebengebäude wurde durch die Stadt Ostseebad Rerik unter Beachtung einer angenommen Nutzungsdauer für Hauptgebäude von 150 bis 200 Jahren als unbeachtlich bewertet. Die Baugrenzen für die Hauptgebäude wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan so festgesetzt, dass der im „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz MV“ prognostizierte Küstenrückgang von 55 m berücksichtigt wurde. Die Bebauung ist entsprechend den Festsetzungen insbesondere im Bereich des Haffplatzes und der Haffterrassen bereits vollständig realisiert.

Die Nebengebäude sind für die Bewirtschaftung der Hauptgebäude notwendig. Dies hat sich mit der bestimmungsgemäßen Nutzung der Hauptgebäude herausgestellt. Es wurden bereits Nebengebäude errichtet. Es soll eine Bündelung der Gebäude gesichert werden. Hier ist aus Sicht der Stadt eine Regelung erforderlich, da die Nebengebäude innerhalb einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche errichtet werden können. Es handelt sich hierbei um eine ausnahmsweise zulässige Regelung.

Teilbereich 3 (TB 3)

Der Teilbereich 3 umfasst den Bereich des Haffplatzes. Für den Haffplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich) wird geregelt, dass auf den vorhandenen Pachtflächen Nutzungsregelungen für das Aufstellen von Allwetterschirmen und Windschutzwänden getroffen werden.

Teilbereich 4 (TB 4)

Der Teilbereich 4 umfasst den Bereich der fußläufigen Verbindung zwischen der John-Brinckman-Straße und der Haffpromenade und der Anbindung der Straße „Am Haff“ an die John-Brinckman-Straße.

Im Bereich der Anbindung der John-Brinckman-Straße zum Bereich der Haffpromenade ist der vorhandene Weg gemäß realer Herstellung darzustellen. Die Straße „Am Haff“ ist entsprechend dem vorhandenen realen Bestand darzustellen und festzusetzen, so dass sie zweifach an die John-Brinckman-Straße anbindet.

Teilbereich 5 (TB 5)

Der Teilbereich 5 wird in die Bereiche TB 5.1, TB 5.2 und TB 5.3 unterteilt und beinhaltet jeweils die Festsetzung eines WC-Standortes.

- TB 5.1 WC-Anlage bei der John-Brinckman-Straße und Straße Am Haff auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage,
- TB 5.2 WC-Anlage auf dem Parkplatz am Wustrower Hals, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ist,
- TB 5.3 WC-Anlage auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Düne auf dem Flurstück 1/15.

Teilbereich 6 (TB 6)

Der Teilbereich 6 umfasst den Bereich der realisierten Netzhalle und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Haffpromenade,
- im Osten: durch die Zufahrt zum Fischereianleger mit Aufstellfläche und dem Fischereianleger,
- im Süden: durch das Salzhaff,
- im Westen: durch Sitzplatz und anschließendem Seglersteg.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Strandwiese wird ein Sondergebiet zur planungsrechtlichen Regelung der Netzhalle entsprechend wie eine nachrichtliche Übernahme berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um die nachträgliche Übernahme eines bereits baugenehmigten und bestehenden Gebäudes für die Fischerei. Die Netzhalle wird mit einer maximalen Traufhöhe von 3,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden und maximaler Firsthöhe von 5,00 m über Erdgeschossfußboden festgesetzt. Die Baugrenze für die Netzhalle wird entsprechend dem genehmigten Bestand in einem Sonstigen Sondergebiet SO 9 mit der Zweckbestimmung Netzhalle unter Berücksichtigung des realen Bestandes festgelegt.

Teilbereich 7 (TB 7)

Der Teilbereich 7 umfasst den Bereich der vorhandenen Haff-Terrasse. Die Haff-Terrasse wird entsprechend der Baugenehmigung und Realisierung geringfügig größer festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem realen Bestand und der Realisierung der Haff-Terrasse.

3.4 Planverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Stadt Ostseebad Rerik hat die Voraussetzungen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geprüft. Der Wahl des Planverfahrens wurde seitens des Landkreises Rostock grundsätzlich gefolgt.

Mit der Präzisierung und Aktualisierung der Festsetzungen in den definierten Teilbereichen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzeption der städtebaulichen Ordnung wird nicht geändert. Es handelt sich um Ergänzungen und Regelungen des genehmigten Bestandes ohne maßgebliche Veränderungen der bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen und Festsetzungen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird aufgrund der festgesetzten Ausnutzungskennziffern nicht vorbereitet oder begründet.

Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen / Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten. Das Plangebiet befindet sich außerhalb und in ausreichender Entfernung (ca. 1.400 m) zum SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und zum FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302).

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

3.5 Verfahrensdurchführung

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat in Ihrer öffentlichen Sitzung am 11.12.2014 den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Rerik gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich in den Aushangkästen der Stadt bekannt gemacht.

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 07.07.2016 den Beschluss zur Präzisierung und Ergänzung der bereits beschlossenen Planungsziele der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 gefasst.

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen hat sich die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik mit weiteren Änderungsabsichten beschäftigt. Die Änderungs- und Ergänzungsbereiche wurden definiert. Die Verfahrensdurchführung erfolgt als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13 Abs.2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Die Planunterlagen lagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2016 bis einschließlich 08.12.2016 im Amt Neubukow-Salzhaff, Bauamt, öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.11.2016 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Planunterlagen wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes nicht geändert. Es erfolgt lediglich eine Klarstellung der Zweckbestimmung zu den festgesetzten Sondergebieten. Diese dienen dem Fremdenverkehr und der touristischen Infrastruktur.

Im Teilbereich 6 der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 (SÄ TB 6) wird mit dem Sonstigen Sondergebiet SO 9 ein Sondergebiet festgesetzt, das den vorhandenen Bestand der baugenehmigten Netzhalle sichert. Innerhalb des Gebietes SO 9 ist die Errichtung einer Netzhalle zulässig. Es handelt sich hierbei um eine Infrastruktureinrichtung zur Sicherung der marinen Fischerei in der Stadt Ostseebad Rerik. Die Lage der Netzhalle befindet sich direkt an der Zufahrt zum Fischereianleger und wird bereits als solche genutzt. Mit der Festsetzung des SO 9 - Gebietes handelt es sich um eine bestandssichernde Festsetzung für die bereits genehmigte und errichtete Netzhalle.

Eine Ferienwohnnutzung innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1-WA 4 ist nach geltender Rechtsprechung nicht zulässig. Die hier vorhandene Ferienwohnnutzung ist im Bestand vorhanden. Zusätzliche Regelungen zu den vorhandenen Ferienwohnungen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1- WA 4 werden aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik nicht als erforderlich angesehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes nur unwesentlich im Teilbereich 1 geändert. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Teilbereich 1 (SÄ TB 1) entsprechend dem vorhandenen Bestand angepasst. Das Baugebiet WA 3 wird in die Baugebiete WA 3.1 und WA 3.2 mit der Maßgabe unterteilt, dass im Baugebiet WA 3.2 auf die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe verzichtet wird. Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe wird nicht verändert. Mit dieser Festsetzung wird der vorhandene Bestand der zweigeschossigen Gebäude berücksichtigt. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind

nicht zu erwarten, da es sich auch hier um eine bestandssichernde Festsetzung handelt. Die städtebauliche Steuerung der Höhenentwicklung ist durch die maximal zulässige Firsthöhe weiter gewährleistet.

Das Maß der baulichen Nutzung im Teilbereich 6 (SÄ TB 6) wird für das Sonstige Sondergebiet SO 9 entsprechend dem vorhandenen Bestand definiert.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen werden gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes nicht geändert. Es erfolgt lediglich eine rechtseindeutige Festsetzung der zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1-WA 4. Zulässige Überschreitungen der Baugrenze sind jeweils nach Art und Umfang zu definieren.

4.4 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Festsetzungen zu Garagen, überdachten Stellplätzen, Stellplätzen und Nebenanlagen werden gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes nicht geändert, sondern zur Realisierung der Planungsziele lediglich in den Teilbereichen (SÄ TB 2, SÄ TB 3 und SÄ TB 5) ergänzt.

Teilbereich 2 (SÄ TB 2)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) im SO 1-Gebiet sollen zusätzlich sechs Nebengebäude ausnahmsweise zugelassen werden können. Aus städtebaulichen Gründen sollen diese Nebengebäude zusätzlich innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze errichtet werden können. Darüber hinaus erfolgt noch eine Begrenzung der Kubatur der Gebäude. Die maximale Grundfläche je Gebäude wird auf maximal 3,00 m x 5,00 m begrenzt. Die maximal zulässige Höhe der Nebengebäude wird auf 3,00 m begrenzt.

Die Nebengebäude sind für die Bewirtschaftung der Hauptgebäude notwendig. Dies hat sich mit der bestimmungsgemäßen Nutzung der Hauptgebäude herausgestellt. Es wurden bereits Nebengebäude errichtet. Es soll eine Bündelung der Gebäude gesichert werden. Hier ist aus Sicht der Stadt eine Regelung erforderlich, da die Nebengebäude innerhalb einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche errichtet werden können. Es handelt sich hierbei um eine ausnahmsweise zulässige Regelung.

Teilbereich 3 (SÄ TB 3)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich (Haffplatz) soll auf den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen die Errichtung von quadratischen Allwetterschirmen und Windschutzwänden zugelassen werden. Die zulässige Grundfläche der quadratischen Allwetterschirme wurde auf 6,00 m x 6,00 m begrenzt, um somit ein einheitliches Erscheinungsbild auf dem Haffplatz zu erreichen. Die Höhe der Windschutzwände wird auf maximal 1,50 m begrenzt.

Diese ergänzenden Regelungen sind erforderlich, um die Aufenthaltsqualität auf den Pachtflächen mit zulässiger Außengastronomie zu verbessern. Derzeit wäre die Errichtung von Allwetterschirmen und Windschutzwänden auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich (Haffplatz) nicht zulässig. Städtebauliches Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität für die Bereiche der Außengastronomie zu verbessern und das einheitliche Erscheinungsbild des Haffplatzes zu wahren.

Es werden einheitliche Regelungen getroffen. Es sind somit nur quadratische Allwetterschirme bis maximal 6,00 m x 6,00 m auf den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (Na-S/W) zulässig. Ziel ist es, eine Form- und Standortvielfalt der Schirme auf dem Haffplatz nicht zuzulassen, um das harmonische Erscheinungsbild des Platzes zu erhalten.

Ausnahmsweise sind auf dem Haffplatz zwischen der dem Haffplatz zugewandten Baugrenze und der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen Na-S/W Allwetterschirme zulässig, die eine Verbindung zu den Flächen der Außengastronomie herstellen können.

Die Höhe der Windschutzwände wird auf maximal 1,50 m über der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche – Haffplatz festgesetzt und begrenzt. Zusätzlich wird geregelt, dass die Windschutzwände nur im unteren Drittel aus satiniertem Glas herzustellen sind. In den oberen Dritteln ist nur durchsichtiges Glas zulässig. Ziel ist es, die kompakte Abschirmung von Platzbereichen zu vermeiden und durch transparente Windschutzwände die Erlebbarkeit des gesamten Platzes zu erhalten.

Diese Windschutzwände sind parallel zu dem Fugenverlauf auf dem Platz (ausgenommen ist die Welle) zu errichten.

Die detaillierten Einzelheiten, insbesondere zu Farben und Materialien der Allwetterschirme und der Windschutzwände, werden in den mit der Stadt Ostseebad Rerik abzuschließenden städtebaulichen Verträgen zusätzlich geregelt.

Darüber hinaus werden Festsetzungen von Allwetterschirmen auf den privaten Grundstücken getroffen. Hierbei sind zum Erreichen eines einheitlichen Erscheinungsbildes des Gesamtensembles nur quadratische Allwetterschirme zulässig, da eine spezielle Regelung in städtebaulichen Verträgen auf privaten Grundstücken entfällt. Eine einheitliche Größe der quadratischen Allwetterschirme wird auf den privaten Grundstücken nicht festgesetzt.

Teilbereich 5 (SÄ TB 5)

Der Teilbereich 5 wird in die Bereiche TB 5. 1, TB 5. 2 und TB 5. 3 unterteilt und beinhaltet jeweils die Festsetzung eines öffentlichen WC-Standortes.

- TB 5.1 WC-Anlage bei der John-Brinckman-Straße und Straße Am Haff auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage,
- TB 5.2 WC-Anlage auf dem Parkplatz am Wustrower Hals, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ist,
- TB 5.3 WC-Anlage auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Düne auf dem Flurstück 1/15.

Die Errichtung weiterer öffentlicher Toilettenanlagen in den touristisch hoch frequentierten Bereichen liegt im Interesse des Gemeinwohls und der städtischen Ordnung und Sauberkeit. Bei den Toilettengebäuden handelt es

sich um bauliche Anlagen, die als Nebenanlagen innerhalb von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Lage der Fläche wurde bestimmt, so dass ein beliebiger Standort ausgeschlossen werden kann. Es erfolgt eine Grundflächen- und Höhenbegrenzung, so dass die hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung gegeben ist.

TB 5.1 WC-Anlage

Der Standort der WC-Anlage wird so angeordnet, dass eine Umverlegung der Anlagen des Zweckverbandes „Kühlung“ nicht erforderlich wird. Zur Optimierung des Standortes wird die Fläche für den möglichen Standort der WC-Anlage vergrößert. Ziel ist es, die WC-Anlage nicht in direkter Angrenzung an die Promenade zu realisieren. Durch Suchschachtung ist der genaue Verlauf der Abwasserdruckrohrleitung und des Steuerkabels zu ermitteln und in Abstimmung mit dem ZVK wird der genaue Standort der WC-Anlage dann festgelegt.

TB 5.2 WC-Anlage

Gegen den Standort der WC-Anlage auf dem Parkplatz bestehen aus wasserwirtschaftlicher und küstenschutztechnischer Sicht keine Einwände, wenn folgende Auflagen beachtet werden:

Im Falle einer eventuellen Rückverlegung von Küstenschutzanlagen ist nach Aufforderung durch den dafür Verantwortlichen die WC-Anlage durch den Eigentümer dieser auf dessen Kosten zu entfernen.

Im Bereich des Standortes der WC-Anlage betreibt der Zweckverband „Kühlung“ einen Trinkwasserhausanschluss. Das anfallende Schmutzwasser wird über ein grundstückseigenes Pumpwerk inkl. Druckrohrleitung zur ca. 200 m entfernten Übergabestelle gefördert.

TB 5.3 WC-Anlage

Für die auf dem landeseigenen Flurstück 1/15 der Flur 2, Gemarkung Rerik-West dargestellte WC-Anlage im Teilbereich 5.3 wurde eine Baugenehmigung bereits am 10.02.2015 erteilt. Die Auflagen der erteilten Baugenehmigung sind durch den Bauherrn ohnehin zu beachten. Eine Prüfung der Auflagen erfolgt in der Regel in dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Im Falle einer eventuellen Rückverlegung von Küstenschutzanlagen ist die WC-Anlage durch den Genehmigungsinhaber auf seine Kosten entfernen zu lassen.

Innerhalb der erteilten Baugenehmigung wurde geregelt, dass zur Abwasserbeseitigung der öffentlichen WC-Anlage eine abflusslose Grube errichtet wird. Die Verlängerung der Abwasserdruckrohrleitung entfällt somit. Die Versorgung der WC-Anlage mit Trinkwasser und die Kostentragung durch den Verursacher sind mit dem Zweckverband „Kühlung“ zu regeln.

4.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Teilbereich 1 (SÄ TB 1)

Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke von 750 m² ist erforderlich, um die städtebauliche Qualität der Bebauungsdichte zu regeln. Die vorhandene aufgelockerte Bebauungsstruktur soll in dem angrenzenden Landschaftsraum des Salzhaffs bewahrt werden. Mit der Festsetzung der

Mindestgrundstücksgröße wird erreicht, dass maximal fünf Grundstücke geteilt werden können und auf diesen Grundstücken eine zusätzliche bauliche Verdichtung möglich wird.

Das Flurstück 148/11 im Gebiet WA 3.1 und die Flurstücke 390 und 395 im Gebiet WA 1 weisen eine geringere Grundstücksgröße als die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße auf. Diese Grundstücke sind im Bestand so vorhanden und für diese Grundstücke gilt die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße nicht.

Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße gilt aufgrund des vorhandenen Bestandes ebenso nicht für das Baugebiet WA 4.

4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Teilbereich 1 (SÄ TB 1)

Das Planungsziel besteht im Erhalt des Gebietscharakters des allgemeinen Wohngebietes, das durch die vorhandenen Einfamilien- und Doppelhäuser mit angrenzenden Zier- und Hausgärten geprägt ist. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt hierbei zwischen 750 m² und 1.500 m². Die städtebauliche Gebietsstruktur soll sich durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern oder die Entstehung von kleinen Grundstücken mit einem hohen Versiegelungsgrad nicht nachhaltig verändern.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für eine geringe Anzahl von Kraftfahrzeugen ausgelegt und wurden nicht zusätzlich ausgebaut. Ein Parkplatzangebot innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht gegeben. Es handelt sich um öffentliche Verkehrsflächen die nur für den Anliegerverkehr dimensioniert sind. Ein zusätzlicher Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen war im Rahmen der Planaufstellung des Ursprungsbebauungsplanes nicht Zielsetzung der Stadt. Das Wohngebiet sollte nicht als Parkplatzreserve für das angrenzende Salzhaff dienen und damit verbunden nicht zu einer Verschlechterung der Wohnumfeldqualität führen.

Darstellung der vorhandenen Erschließungsstruktur des Allgemeinen Wohngebietes





Die Stadt hat im Rahmen der Planaufstellung die im Bestand vorhandenen Erschließungsstrukturen berücksichtigt und hat diese für das vorhandene Wohngebiet als ausreichend angesehen. Die Entwicklung einer Verdichtung des Wohngebietes und die Errichtung von Mehrfamilienhäusern war mit der Planaufstellung nicht absehbar und nicht städtebauliches Ziel. Eine Bebauungsverdichtung mit Mehrfamilienhäusern hätte zur Folge, dass auf den privaten Grundstücken auf den Garten- und Freiflächen die erforderlichen privaten Stellplätze und Garagen errichtet werden. Das würde aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik zu einer erheblichen Beeinträchtigung und Veränderung der Wohnumfeldqualität führen.

Mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde auf eine städtebauliche Regelung zur Zahl der Wohnungen verzichtet. Heute wird vermehrt davon Gebrauch gemacht, eine Bebauungsverdichtung anzustreben. Das vorhandene Verkehrs- und Erschließungssystem ist aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik für eine mögliche Bebauungsverdichtung mit Mehrfamilienhäusern nicht ausgelegt. Die vorhandene städtebauliche Gebietsstruktur soll nicht nachhaltig durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern oder die Entstehung von kleinen Grundstücken mit einem hohen Versiegelungsgrad verändern werden.

Der Plan wird im Teilbereich 1 unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dahingehend geändert, dass die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude in Bezug auf die Grundstücksfläche festgesetzt wird. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass eine moderate Erhöhung der Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden insbesondere unter dem Gesichtspunkt des generationsübergreifenden Wohnens und im Sinne des

sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht wird. Eine darüber hinaus gehende Verdichtung und damit die Überlastung der vorhandenen Erschließungsanlagen und die nicht unerhebliche Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnumfeldqualität werden somit verhindert.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat die Festsetzung wie folgt neu formuliert: "In Wohngebäuden ist je angefangene 750 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig".

Der Regelungsgehalt der Festsetzung bleibt bestehen. Die Festsetzung gibt vor, wieviel Wohnungen auf dem Grundstück errichtet werden dürfen. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass auf Grundstücken bis 750 m² Grundstücksfläche 1 Wohnung zulässig ist und eine bauliche Verdichtung bis zu maximal 2 Wohnungen auf Grundstücken bis 1.500 m² Grundstücksfläche zulässig ist. Damit wird gewährleistet, dass ein generationsübergreifendes Wohnen oder die Vermietung von einer zusätzlichen Wohnung möglich ist, ohne die städtebauliche Qualität des Quartiers nachhaltig zu verändern. Für Grundstücke über 1.500 m² Grundstücksfläche wären 3 Wohnungen zulässig. Für diese Grundstücke besteht die Möglichkeit der baulichen Verdichtung im Bestand oder durch Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf dem Grundstück oder durch eine Teilung des Grundstückes. Bereits vorhandene Wohnungen auf den einzelnen Baugrundstücken unterliegen dem Bestandsschutz.

Der Gebietscharakter mit einer lockeren Bebauung und angrenzenden Hausgärten soll in diesem gewachsenen Gebiet der Stadt Ostseebad Rerik in unmittelbarer Nähe des Salzhaffs erhalten bleiben. Damit soll die städtebauliche Qualität am Salzhaff für diesen Bereich dauerhaft gesichert werden und einer Überlastung der vorhandenen Erschließungsstrukturen soll entgegengewirkt werden.

4.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Teilbereich 4 (SÄ TB 4)

Der Teilbereich 4 umfasst den Bereich der fußläufigen Verbindung zwischen der John-Brinckman-Straße und der Haffpromenade sowie die Anbindung der Straße „Am Haff“ an die John-Brinckman-Straße.

Die ursprüngliche Absicht zur Anbindung der Straße „Am Haff“ an die John-Brinckman-Straße, wie im Ursprungsbebauungsplan dargestellt, lässt sich nicht realisieren. Die Zufahrtsregelung im Wege gültlicher Bodenordnung konnte nicht umgesetzt werden. Mit den Betroffenen wurden seitens der Stadt Ostseebad Rerik Abstimmungen geführt. Danach ist eine verkehrliche Anbindung, wie bereits realisiert, im Einvernehmen mit den Betroffenen möglich. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde in einer Breite von 3,50 m westlich des WA 4 – Gebietes verlaufend und an die John-Brinckman-Straße angebunden. Die vormals nur teilbefestigte Fläche der Straße „Am Haff“ wurde dem bestimmungsgemäßen Gebrauch entsprechend hergestellt und ordnungsgemäß an die John-Brinckman-Straße angebunden werden.

Darüber hinaus wurde zwischen den Gebieten WA 4 und WA 3.2 im Bereich der ursprünglich festgesetzten Zufahrtsstraße ein Geh- und Radweg hergestellt,

der die John-Brinckman-Straße an die Haffpromenade anbindet. Dabei konnte der gestalterische Aspekt, dass eine Durchsicht von der John-Brinckman-Straße auf das Haff ermöglicht wird, aufrechterhalten und realisiert werden. Ein geringer Anteil an Wohnbaufläche im WA 4 – Gebiet wurde reduziert. Zu den Änderungen fanden Abstimmungen mit den unmittelbar betroffenen Eigentümern bzw. Anwohnern vor Realisierung der Wegeverbindung statt.

Teilbereich 7 (SÄ TB 7)

Der Teilbereich 7 umfasst den Bereich der vorhandenen Haff-Terrasse. Die Haff-Terrasse wird entsprechend der Baugenehmigung und Realisierung geringfügig größer festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem realen Bestand und der Realisierung der Haff-Terrasse.

Die Erschließungsmaßnahmen innerhalb der Teilbereiche 4 und 7 sind vollständig realisiert und werden in die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 nachrichtlich übernommen.

Teilbereich 5 (SÄ TB 5.2)

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz am Wustrower Hals wurde in Randlage ein weiterer Standort für eine notwendige öffentliche Toilettenanlage festgesetzt.

4.8 Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

Die Festsetzungen zu Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote für die Änderungsbereiche TB 1 bis TB 7 gelten gemäß Ursprungsbebauungsplan fort. Darüber hinaus gelten folgende Festlegungen zu den festgesetzten Grünflächen:

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung im Baugebiet WA 1 wird nicht weiter als solche festgesetzt. Es wird auf den tatsächlichen Bestand mit einer bereits vorhandenen Bebauung auf dieser Fläche abgestellt und eine Wohnbaufläche ohne zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten festgesetzt. (SÄ TB 1)

Die Notwendigkeit der Errichtung von weiteren öffentlichen Toilettenanlagen in den touristisch hochfrequentierten Bereichen hat sich in der Vergangenheit gezeigt und steht im öffentlichen Interesse. Die Standorte der öffentlichen Toilettenanlagen wurden entsprechend dem notwendigen Bedarf durch die Stadt ausgewählt. Die Errichtung von öffentlichen Toilettenanlagen in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen trägt im Wesentlichen auch zum Schutz und zur Sauberkeit der öffentlichen Grünflächen bei. Die Standorte der öffentlichen Toilettenanlagen wurden so gewählt, dass diese von öffentlichen Wegen aus gut erreichbar sind und so eine Beeinträchtigung der öffentlichen Grünflächen minimiert werden kann. (SÄ TB 5.1 und TB 5.3)

Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Für die

Toilettenanlagen wird aufgrund der geringen Größe und der gewählten Standorte auf eine Eingriffsbewertung verzichtet und ein Ausgleich auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht als erforderlich erachtet.

Für die WC-Anlage im TB 5.3 wurde eine Baugenehmigung bereits am 10.02.2015 erteilt. Als Auflage in der Baugenehmigung wurde das Pflanzen von 10 einheimischen standortgerechten Heckengehölzen in den Arten Grau-Weide, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Sanddorn im Bereich der WC-Anlage zur Verbreiterung der vorhandenen Hecke festgesetzt. Als Pflanzqualität ist 2 x verpflanzt im Container, in einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden. Die Fertigstellung der Ausgleichspflanzung ist der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

5. Örtliche Bauvorschriften **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)**

Die Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften für die Änderungsbereiche TB 1 bis TB 7 gelten gemäß Ursprungsbebauungsplan fort. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Ausbildung und Gestaltung der zulässigen Allwetterschirme und der Windschutzwände sowie eine ergänzende Festsetzung zur Dachneigung von Nebengebäuden im TB 2 getroffen.

Die Errichtung der Allwetterschirme und der Windschutzwände in den Gebieten SO 1 und SO 2 erfolgt auf öffentlichen Verkehrsflächen und somit werden städtebauliche Verträge/ Pachtverträge zwischen der Stadt Ostseebad Rerik und den Nutzungsberechtigten erforderlich. Eine Regelung der Gestaltung über die allgemeingültigen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften hinaus soll in den städtebaulichen Verträgen erfolgen.

Die gestalterischen Festsetzungen zu den Nebengebäuden wurden bereits im Ursprungsplan geregelt und gelten fort. Zur speziellen Regelung der Nebengebäude wird im TB 2 in den gestalterischen Festsetzungen noch die Möglichkeit der Errichtung von Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis 25° ergänzt. Aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik kann so ein harmonisches Ortsbild in diesem Randbereich erreicht werden.

Zusätzliche Regelungen für im Bestand vorhandene Gebäude, die abweichend von den Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen realisiert wurden, werden nicht getroffen. Sie unterliegen dem Bestandsschutz.

6. Immissionsschutz

Für die Beurteilung der Auswirkungen durch Straßenverkehrslärm wird der Zwischenbericht zur Lärmanalyse für den Bereich des Amtes Neubukow-Salzhaß zu Grunde gelegt (SDL-0505009) vom 12.09.2007. Darin sind für den relevanten Bereich für die Prognose 2016 (Abschnitte 89, 92 und 93) Werte von 53,3 dB(A) bis 53,6 dB(A) als Beurteilungspegel tags und von 45,1 dB(A) bis 45,3 dB(A) als Beurteilungspegel nachts zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz der Außenbauteile wird aus Wärmeschutzgründen bereits das erforderliche gesamte Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges} = 30$ dB standardmäßig eingehalten. Die

Schalldämmung von $R'_{w,ges} = 35$ dB wird häufig ebenfalls durch die Grundkonstruktion eingehalten. Somit geht die Stadt Ostseebad Rerik davon aus, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse an der vorhandenen Bebauung eingehalten werden können. Eine Schallimmissionsprognose wird daher durch die Stadt Ostseebad Rerik als entbehrlich angesehen, da es sich insbesondere um Regelungen zu bereits bestehenden Bebauung handelt.

Neben dem Zwischenbericht wird auch der abschließende Bericht zur Lärmanalyse für den Bereich des Amtes Neubukow-Salzhaff (SDL-0030708) verwendet. Der Zwischenbericht vom 12.09.2007 wurde durch den Bericht vom 15.04.2009 ergänzt.

Innerhalb der Lärmanalyse wurden die Zeiträume von 2006 und 2016 betrachtet. Die Abschnitte werden hier nun vergleichend gegenüber gestellt. Bei der Prognose 2016 ist beachtlich, dass hier im Vergleich zum Zwischenbericht die stärkeren Verkehrsmengen durch den Prognosefall für die Halbinsel Wustrow (plus 1.800 KFZ) zustande kommen.

Zunächst werden die Werte für 2006 und für 2016 gegenüber gestellt.

2006	tags	nachts	DTV
Wustrower Straße Abschnitt 42	51,2dB(A)	42,5dB(A)	876 KFZ
John-Brinkmann-Straße Abschnitt 46	51,2dB(A)	42,5dB(A)	876 KFZ
Wustrower Hals Abschnitt 45	51,3dB(A)	42,3dB(A)	1.321 KFZ
2016	tags	nachts	DTV
Wustrower Straße Abschnitt 42	56,2dB(A)	47,5dB(A)	967 + 1.800 KFZ
John-Brinkmann-Straße Abschnitt 46	56,8dB(A)	47,5dB(A)	972 + 1.800 KFZ
Wustrower Hals Abschnitt 45	55,1dB(A)	47,5dB(A)	1.321 + 1.800 KFZ

Die Prognosezahlen von der Halbinsel Wustrow mit 1.800 KFZ als DTV wurden bisher nicht realisiert. Somit kann von den Werten von 2006 mit einer geringfügigen Prognoseerweiterung auf 2016 ausgegangen werden. Aufbauend auf den Berechnungsergebnissen von 2006 kann davon ausgegangen werden, dass die Werte wie für allgemeine Wohngebietes eingehalten werden können.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die im Plangebiet vorhandenen innerörtlichen Straßen John-Brinckman-Straße, Wustrower Straße, Straße „Am Haff“ und Haffwinkel geregelt. Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Haffpromenade und den Haffplatz.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und die Ver- und Entsorgung ist in allen Bereichen vorhanden und geregelt.

Die bekanntgegebenen Leitungsbestände der Ver- und Entsorger werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Es wird hierbei auf eine Darstellung der privaten Hausanschlussleitungen verzichtet, da deren Sicherung dem jeweiligen Grundstückseigentümer obliegt. Eine Überbauung des bekanntgegebenen Leitungsbestandes ist auszuschließen.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Die Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise entsprechen dem Ursprungsbebauungsplan. Es erfolgte lediglich die Anpassung an die aktuellen Rechtsgrundlagen.

9.1 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss eine fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, wobei diese Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden kann (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

9.2 Gewässerschutzstreifen

Ein Teil des Plangebietes befindet sich vollständig innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Im Abstand von 150 m land- und seewärts der Mittelwasserlinie gelegene Bereiche befinden sich innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens. Eine Ausnahmegenehmigung ist Voraussetzung für die Realisierung von Baumaßnahmen innerhalb des genannten Bereiches vor Baubeginn.

Entgegenstehende wasserrechtliche Belange auf der Grundlage des Landeswassergesetzes wurden durch die Behörden nicht bekannt gegeben, so dass § 82 Abs. 2 LWaG M-V Anwendung findet.

9.3 Hochwasserschutz

Innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 8 und innerhalb des WA 2 - Gebietes, in denen der Bemessungshochwasserstand von 2,90 m ü.HN bei Errichtung baulicher Anlagen unterschritten wird, sind objektbezogene Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungsgefährdung vorzusehen.

9.4 Lagefestpunkte

Innerhalb des Plangebietes sind Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes vorhanden. Lagefestpunkte wurden sowohl innerhalb des Plangebietes als auch am Rande des Plangebietes, außerhalb desselben, nachrichtlich übernommen.

10. Hinweise

10.1 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Rostock als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWgG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

10.2 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Rostock als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten.

Auf die Pflichten zur Vorsorge an Steilhängen und Steilufeln gemäß § 10 [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] wird hingewiesen.

10.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

10.4 Hinweise zu Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

10.5 Überdeckung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3

Im südöstlichen Teil des Plangebietes kommt es im Bereich der Anbindung der Planstraße südlich des WA 1 - Gebietes, Haffwinkel, zu einer Überdeckung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3. Diese Überdeckung des Plangeltungsbereiches ist aus Gründen der sachlichen Darstellung gewollt. Da die Festsetzungen übereinstimmen, wird kein Problem in der Überdeckung des Geltungsbereiches gesehen.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.5 für den Bereich „Haffküste“ der Stadt Ostseebad Rerik wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 16.03.2017 gebilligt.

Stadt Ostseebad Rerik, den 27.03.2017.....

.....
Wolfgang Gulbis
Bürgermeister
der Stadt Ostseebad Rerik



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Ostseebad Rerik durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50

TEIL 3 Anlagen

1. Teil B Text der Satzung über den Bebauungsplan Nr.5 „Haffküste“

Satzungsändernder Beschluss (Beitrittsbeschluss) vom 01. März 2001

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 5 DER STADT OSTSEEBAD RERIK FÜR DAS GEBIET "HAFFKÜSTE" IN DER STADT OSTSEEBAD RERIK (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 SONDERGEBIETE, DIE DEM FREMDENVERKEHR DIENEN (§ 11 BauNVO)

In Sondergebieten, die dem Fremdenverkehr dienen, sind in der Erdgeschosszone nur Einrichtungen der Dienstleistung und Versorgung des Strandbereichs, Einrichtungen der gastronomischen Betreuung, Shops zur Strandversorgung, Einrichtungen für den Segelsport, Anlagen für Fischer, Anlagen des Wasser- und Schifffahrtsdienstes, Anlagen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur zulässig. Ferienwohnungen und jegliche andere Beherbergung ist in der Erdgeschosszone unzulässig. Es sind sämtliche Nebenanlagen zulässig, die der Bewirtschaftung der Anlage dienen. Die Verkaufsraumfläche von Läden ist auf maximal 150 qm je Verkaufsstätte zu begrenzen. Vergnügungsstätten sind innerhalb der Sondergebiete unzulässig. Innerhalb der Sondergebiete sind in der Dachgeschosszone neben der Hauptnutzung oder Ferienwohnungen auch ausnahmsweise Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder den Betriebsinhaber zulässig. Das Gebäude in dem SO 3c - Gebiet darf ausnahmsweise vollständig als Pension und Restaurationsbetrieb genutzt werden.

1.2 ALLGEMEINE WOHNGBIETE (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten werden folgende sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO

ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Sondergebieten dürfen nur eingeschossige Gebäude und nur mit einer Traufhöhe von maximal 3,80 m errichtet werden. Zweigeschossige Gebäudeteile dürfen eine Traufhöhe von 6,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe bei eingeschossigen Gebäuden darf maximal 9,00 m betragen. In dem Sondergebiet SO 3c ist in der gekennzeichneten Stelle ausnahmsweise ein zweigeschossiger Anteil auf einer Grundfläche von maximal 25 qm mit pyramidalem Dach zulässig;

für das Gebäude der Eckbebauung; die Firsthöhe für dieses Gebäudeteile darf maximal 9,00 m betragen.

3. **BAUWEISE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Für die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes ist bis auf die Gebiete SO 1 und SO 2 die offene Bauweise zulässig.

3.2 In den Gebieten SO 1 und SO 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, bei der für Gebäude die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten sind.

4. **BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen - auch für untergeordnete Gebäudeteile - sind nur in den Allgemeinen Wohngebieten und bis maximal 1,50 m zulässig.

5. **HÖHENLAGE**
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe - in Höhe Erdgeschossfußboden - darf in den WA- und in den SO-Gebieten maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche.

6. **NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in den WA-Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen und Garagen dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht hervortreten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

6.2 In den SO-Gebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind in den SO-Gebieten unzulässig. In dem SO 2-Gebiet sind Stellplätze für die Häuser 5-7 (HS5-HS7) auszuschließen. Innerhalb des SO 1 - Gebietes zulässige Stellplätze sind nur zur Abdeckung des Bedarfs aus der Hauptnutzung zulässig; die Nutzung für gewerbliche Zwecke (fliegende Händler) ist unzulässig. In den Gebieten SO1 bis SO3 sind auf den privaten Außenflächen fliegende Bauten, z.B. für Händler, unzulässig.

6.3 Für Garagen und Stellplätze gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 2, 3 BauNVO.

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Sichtflächen entfällt die Randsignatur.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. BAUKÖRPERGESTALTUNG

1.1 In den WA-Gebieten dürfen Anbauten, ausgenommen Garagen, nur an der der Straße abgewandten Seite des Gebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Die Breite der Anbauten darf maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens ½ Stein zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten. In den Sondergebieten sind Anbauten unzulässig. Garagen sind in den WA-Gebieten als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite zulässig. Für das Haus 2 im SO1-Gebiet sind für Schmuckelemente in Verlängerung der abgewalmten Giebelfläche Ausnahmen von der mit 9,00 m festgesetzten Firsthöhe zulässig.

1.2 Bei freistehenden untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten.

2. DÄCHER

2.1 Die Dächer sind in den WA-Gebieten mit roter, rotbrauner bzw. anthrazitfarbener Harteindeckung zu decken. In den SO-Gebieten SO1, SO2, SO3 sind nur ziegelrote Tonpfannenhartdeckungen zulässig. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind nur für ausnahmsweise zulässige zweigeschossige Gebäudeanteile in den Gebieten SO 1 und SO 3c zulässig - sowie für das Gebiet SO 3a.

2.2 Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig.

2.3 Im gesamten Planbereich sind nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer oder pyramidale Dächer zulässig. In den Sondergebieten SO3b, SO4, SO5, SO6, SO7 und SO8 sind nur pyramidale Dächer zulässig.

2.4 In den WA-Gebieten sind Dachneigungen zwischen 40° und 48° zulässig. In den SO-Gebieten SO1, SO2 und SO3c müssen Dachneigungen des Hauptdaches 40° bis 45° betragen; ausnahmsweise darf die Dachneigung für Haus 2 (HS2) unterschritten werden. In den SO-Gebieten SO3a, SO3b, SO4, SO5, SO6, SO7, SO8 dürfen Dachneigungen 15° nicht überschreiten.

2.5 Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern von 25° bis 45° Neigung zulässig. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen; bei giebelseitig angebauten Garagen ist ein Satteldach in gleicher Neigung wie das Hauptdach vorzusehen.

2.6 Bei Windfängen, Erkern und Veranden sind auch Pult- und flach geneigte Satteldächer zulässig.

2.7 Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 0,50 m und giebelseitig maximal 0,30 m betragen.

2.8 Dachgauben sind in Form von Schleppgauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig, jedoch sind Fledermausgauben in SO-Gebieten unzulässig. Die Breite einer Gaube darf in den WA-Gebieten 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf in den WA-Gebieten 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite einer Gaube darf in den SO-Gebieten 3,00 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben einer Traufseite darf 1/2 der Trauflänge der jeweiligen Traufseite nicht überschreiten. Sofern ein Zwerchgiebel oder ein Frontispiz zulässig ist (Gebäude werden gekennzeichnet) darf dieser 1/4 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten und muss platzzugewandt angeordnet werden. Innerhalb des SO 3c-Gebietes ist das Gebäude durch Frontispize derart zu gliedern, dass auf den Gebäudeseiten nach Norden zwei Frontispize und nach Osten, Süden und Westen jeweils 1 Frontispiz errichtet wird. Zu den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig. Fassadenöffnungen von Zwerchgiebeln oder Frontispizen sind als rechteckige aufrechtstehende Fensterformate herzustellen.

2.9 Liegende Dachfenster sind nur in den WA-Gebieten und nur auf der den öffentlichen bzw. den sonstigen Erschließungsflächen abgewandten Gebäudeseite zulässig. In den SO-Gebieten sind liegende Dachfenster unzulässig; ausnahmsweise sind Pfannenfenster für die Revision der Dachflächen zulässig.

2.10 Zwischen der Traufe und dem Fußpunkt der Gaube müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.

2.11 Die Firste von Giebelgauben und die Ansätze der Bedachungen von Schleppgauben müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen.

3. AUßENWÄNDE

3.1 Zur Gestaltung der Außenwände in den WA-Gebieten sind Sichtmauerwerk oder geputzte Wandflächen zulässig. In den SO-Gebieten SO1, SO2, SO3a und SO3c, SO4, SO5, SO6, SO7 und SO8 sind zur Außenwandgestaltung nur hellfarbene glatt geputzte Wandflächen zulässig. Ausnahmsweise darf die im Bestand im Gebiet SO3a vorhandene Halle holzgeklankert werden und von den Festsetzungen zur Farbgebung befreit werden. Holzelemente, die in der Fassadengestaltung verwendet werden, sind ozeanblau zu streichen.

3.2 Sockel sind aus Ziegeln bzw. Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.

3.3 Geputzte Wandflächen sind cremeweiß, beige, gelb, hellgrau oder pastellfarben-blau zu streichen.

3.4 Die Außenwände von Anbauten sowie von Garagen und Nebengebäuden sind in derselben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.

3.5 Untergeordnete Nebengebäude können auch in Holzskelettbauweise errichtet werden.

3.6 Balkone und Kragplatten sind in den WA-Gebieten nur auf der der öffentlichen bzw. sonstigen Erschließungsfläche abgewandten Seite des Gebäudes zulässig. Die Tiefe eines Balkons darf 1,50 m und die Breite 1/3 der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes nicht überschreiten. In den Sondergebieten sind Balkone nur in den Gebieten SO1 und SO2 zulässig - und nur an den Giebelseiten; Die Balkone dürfen nur max. 60 cm über die Außenwand der Giebelseite hervortreten.

4. FASSADENÖFFNUNGEN

4.1 Fenster müssen bündig mit der Außenwand abschließen oder dürfen maximal einen halben Stein zurückspringen.

4.2 Glasbausteine dürfen in WA-Gebieten nur an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße gerichtet sind, nicht verwendet werden. In SO-Gebieten ist die Verwendung von Glasbausteinen unzulässig.

4.3 Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte sind nicht gestattet.

5. WERBEANLAGEN

5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht decken. Werbeanlagen sind nur angestrahlt zulässig; selbstleuchtende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem oder flimmerndem Licht sind unzulässig.

5.2 In den WA-Gebieten sind Werbeanlagen nur an den Hauswänden sowie an Zäunen in Form von Schildern zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,30 x 0,60 qm betragen.

5.3 In den SO-Gebieten sind Werbeanlagen an den Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 1,50 qm erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafeln zulässig. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde.

6. EINFRIEDUNGEN

6.1 In den SO-Gebieten SO4, SO5, SO6, SO7, SO8 sind als Einfriedungen zum öffentlichen Bereich bzw. zur sonstigen Erschließungsfläche hin nur Laubholzhecken zulässig. Diese sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig - bezogen auf die Fahrbahnhöhe / Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche. In den SO-Gebieten SO1, SO2, SO3 (SO 3a, SO 3b, SO 3c) sind Einfriedungen unzulässig. Die Einfriedung des SO 1 - Gebietes und des

SO 2 - Gebietes gegenüber der nördlich festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist als Laubholzhecke herzustellen.

6.2 Übrige Einfriedungen sind an den öffentlichen Straßen als Laubholzhecken in einer Höhe bis maximal 1,20 m und als Holzzäune mit senkrechter Lattung sowie als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Holzfeldern bis maximal 1,00 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.

7. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND SONSTIGEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN

Als Befestigungsarten für die Verkehrsberuhigten Bereiche, die Parkflächen, die Fußgängerbereiche und Gehwege, die zusätzlich im Bereich öffentlichen Grüns entstehen können, sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Gehwege können auch mit wassergebundenen Decken befestigt werden oder auch in Verbundpflaster oder Pflasterrasen ausgebildet werden. Der Parkplatz kann auch als Schotterrassen ausgebildet werden; siehe unter III.3.4.

Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material, wie z.B. wassergebundene Decken mit Kalksplitt, Schotterrassen, Granit- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, zu befestigen.

8. STELLPLÄTZE

Stellplätze sind gemäß Satzung der Stadt Ostseebad Rerik und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern herzustellen.

9. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Innerhalb der SO-Gebiete sind Müllbehältersammelplätze vorzusehen und gestalterisch einzubinden; die Standorte für Abfallbehälter sind einzufrieden und durch Heckenanpflanzungen gestalterisch einzubinden. Am Entsorgungstag sind die Müllbehälter für die Entsorgung bereitzustellen.

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN SOWIE ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

1. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

1.1 Die Promenade ist auf der nördlichen Seite zwischen dem Parkplatz und ihrem Anfangspunkt bei den WA-Gebieten mit Bäumen zu bepflanzen. Als Baumart ist die Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) zu pflanzen. Der Pflanzabstand ist mit 8 m zu bemessen. Es sind Hochstämme, STU 16 - 18, 3xv, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung zu verwenden.

1.2 Für die festgesetzten Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen sind die Arten Stiel-Eiche, Hain-Buche, Feld-Ahorn als Hochstämme, 3xv, STU 16 - 18, mit Ballen und die Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) als Solitär, 4xv, 1,50 - 1,75

m, mit Drahtballierung zu verwenden. Für die straßenbegleitende Baumreihe im Norden des Plangebietes sind Stiel-Eichen oder Hain-Buchen zu verwenden.

1.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Parkanlagen sind neben den in 1.2 genannten Arten für strauchartige Gehölzbestände oder einfriedende Hecken folgende Sträucher, 2xv, 0,80 - 1,00 m, zu verwenden: Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Dünen-Rose (*Rosa pimpinellifolia*) Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*).

1.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als mindestens 3 m breite, 3-reihige Hecken auszubilden und dauernd zu erhalten. Der Reihenabstand ist mit 1m, der Pflanzabstand mit 1,20 m zu bemessen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung als Heister, 2 x v., 1,50 - 2,00 m:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)

Bäume 2. Ordnung als Leichte Heister, 1 x v., 0,80 - 1,00 m:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher als Str., 2 x v., 40 - 60 cm:

Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*).

2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang, mit Ausnahme der Pappel und der Kartoffel-Rose, artengleich nachzupflanzen. Pappeln und Kartoffel-Rosen sind durch heimische, unter 1.2 und 1.3 genannte Arten zu ersetzen.

3. GRÜNFLÄCHEN

3.1 Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Grünflächen sind weiterhin parkartig zu gestalten. Die Pappeln sind sukzessive durch die in 1.2 genannten Arten zu ersetzen. Die Stiel-Eiche und der Feld-Ahorn sind vorzugsweise für solitäre Standorte, die Hain-Buche und die Kiefer für Baumgruppen und Baumreihen zu verwenden. Einzelbereiche sind zur Ausprägung eines naturnahen Charakters mit einer Strauchschicht zu unterpflanzen. Es sind die in 1.3 genannten Arten zu verwenden.

3.2 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Strandwiese ist als Wiesenfläche zu erhalten. Zur Gliederung der Fläche sind in unregelmäßigen Abständen von mindestens 20 m bis maximal 150 m Zwergstrauchgruppen zu pflanzen. Es sind die Arten Sand-Weide (*Salix arenaria*), Kriech-Weide (*Salix repens*) und Krähenbeere (*Empetrum nigrum*) als Sträucher, mindestens 4 Triebe, zu

verwenden. Die Kartoffel-Rose ist langfristig und sukzessive durch die Dünen-Rose (*Rosa pimpinellifolia*) zu ersetzen. Eine weitere Gliederung der Strandwiesenfläche durch Findlingsgruppen ist zulässig.

3.3 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist in die Parkanlage harmonisch einzufügen. Für Bepflanzungen dürfen keine gifhaltigen Gehölze verwendet werden.

3.4 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Haffdüne ist als Grünfläche auszubilden. Sie kann als Schotterrasen ausgebildet werden; auf den gewachsenen verdichteten Boden ist dann ein Kalksteinschottergemisch 0/45 aufzubringen.

3.5 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Stranddüne ist in ihrem Charakter zu erhalten. Anpflanzungen zur Dünensicherung mit den Arten Strandhafer- bzw. Strandroggen sind zulässig.

3.6 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Strand sind keine Anpflanzungen zulässig. Der Strand ist für die Erholung und Freizeitnutzung in seinem Charakter zu erhalten.

IV. PASSIVE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

Für die in Sondergebieten in den Dachgeschossebenen ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Dienst-, Aufsichts-, Bereitschaftspersonal oder den Betriebsinhaber wird bestimmt, dass Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern zum Schutz vor Verkehrslärm auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. VERHALTENSWEISE BEI ARCHÄOLOGISCHEN FUNDEN

Im gesamten Plangeltungsbereich ist mit Bodendenkmalfunden zu rechnen. Im gesamten Bereich des o.g. Vorhabens muss vor Baubeginn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der bekannten und der aufgrund der topografischen Situation zu erwartenden Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (06.01.1998) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DER ERDARBEITEN BEZIEHUNGSWEISE DES BAUBEGINNS

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

3. VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN BODENVERFÄRBUNGEN UND GERÜCHEN

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (Krw-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455), verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Krw-/AbfG.

4. ABSTIMMUNG MIT MUNITIONSBERGUNGSDIENST

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den für Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Deshalb sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

5. ANZEIGE VON ALTLASTEN

Bei bekannt werden von Altlasten sind diese entsprechend § 23 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern den für Altlasten zuständigen Behörden anzuzeigen. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Bad Doberan zu informieren. In diesem Falle ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 2 und § 3 Abfallgesetz verpflichtet. Eine Unterlassung der Anzeigepflicht für belasteten Bodenaushub kann Schadensersatzansprüche gegen den Träger der Bauleitplanung begründen.

6. GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Ein Teil des Plangebietes befindet sich vollständig innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß Landesnaturschutzgesetz des Landes

Mecklenburg-Vorpommern. Im Abstand von 200 m von den Küstenlinien gelegene Bereiche befinden sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Eine Ausnahmegenehmigung ist Voraussetzung für die Realisierung von Baumaßnahmen innerhalb des genannten Bereiches vor Baubeginn.

7. HOCHWASSERSCHUTZ

Innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 8 und innerhalb des WA 2 - Gebietes, in denen der Bemessungshochwasserstand von 2,90 m ü.HN bei Errichtung baulicher Anlagen unterschritten wird, sind objektbezogene Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungsgefährdung vorzusehen.

8. ÜBERDECKUNG MIT DEM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3

Im südöstlichen Teil des Plangebietes kommt es im Bereich der Anbindung der Planstraße südlich des WA 1 - Gebietes, Haffwinkel, zu einer Überdeckung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3. Diese Überdeckung des Plangeltungsbereiches ist aus Gründen der sachlichen Darstellung gewollt. Da die Festsetzungen übereinstimmen, wird kein Problem in der Überdeckung des Geltungsbereiches gesehen.

9. LAGEFESTPUNKTE

Innerhalb des Plangebietes sind Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes vorhanden. Lagefestpunkte wurden sowohl innerhalb des Plangebietes als auch am Rande des Plangebietes, außerhalb desselben, gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte (TP) im Umgebungsbereich bis zu 25,00m wichtige unterirdische Festpunkte haben, über die bei Bedarf durch das Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern gesondert informiert wird. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.Juli 1992 (GVOBl. M-V Seite 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionsreform vom 5. Mai 1994 (GOVBl. M-V Seite 566), gesetzlich geschützt.