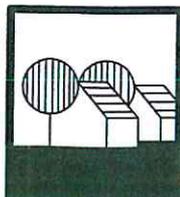
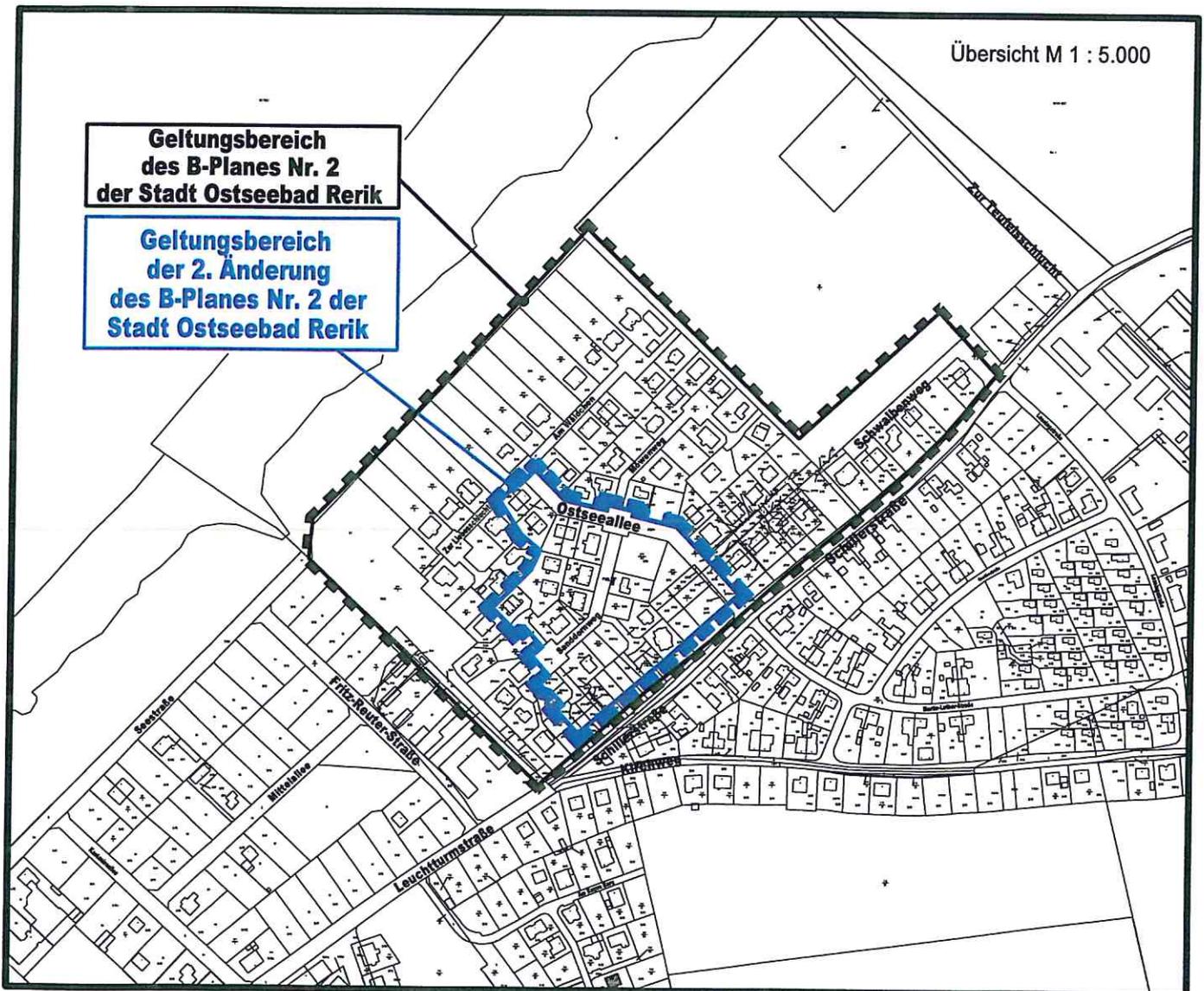


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 DER STADT OSTSEEBAD RERIK

FÜR DAS GEBIET "SCHILLERSTRASSE" (NEUZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANES UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DES KATASTERMÄßIGEN BESTANDES) im Verfahren nach § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23838 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 20. Oktober 2016

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schillerstraße“ der Stadt Ostseebad Rerik

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Allgemeines	3
1.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
1.2 Anlass der Planänderung	3
1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
1.4 Kartengrundlage	5
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
1.6 Rechtsgrundlagen	6
2. Einordnung in übergeordnete Planungen	6
2.1 Landesraumentwicklungsprogramm	6
2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	7
3. Planungsziel und Planverfahren	8
3.1 Bestandssituation und Bewertung	8
3.2 Planungsziele	10
3.3 Flächennutzungsplan	13
3.4 Planverfahren der Innenentwicklung	14
3.5 Verfahrensdurchführung	17
4. Inhalte der Planänderung	18
4.1 Art der baulichen Nutzung	18
4.2 Maß der baulichen Nutzung	23
4.3 Stellung der baulichen Anlagen	24
4.4 Bauweise	24
4.5 Überbaubare Grundstücksfläche	25
4.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	25
4.7 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	26
5. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	27
6. Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	28
7. Flächenbilanz	28
8. Ver- und Entsorgung	29
9. Nachrichtliche Übernahmen	30
9.1 Bodendenkmale	30
9.2 Trinkwasserschutzzone	31
9.3 Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Rerik	31
10. Auswirkungen der Planänderung	31
10.1 Allgemeine Auswirkungen	31
10.2 Artenschutzrechtliche Belange	31

10.3	Küstenschutz	31
11.	Hinweise	32
11.1	Munitionsfunde	32
11.2	Bodenschutz	32
12.	Beschluss über die Begründung	33
13.	Arbeitsvermerke	33
14.	Anlagen	34
14.1	Anlage 1: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schillerstraße“ der Stadt Ostseebad Rerik Planzeichnung - Teil A (unmaßstäbliche Darstellung)	34
14.2	Anlage 2: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schillerstraße“ der Stadt Ostseebad Rerik Teil B - Text	36

1. Allgemeines

1.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Stadt Ostseebad Rerik hat den Bebauungsplan Nr. 2 "Schillerstraße" mit dem Ziel aufgestellt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnstandortes in der Stadt Ostseebad Rerik zu schaffen. Die Realisierung des Bebauungsplanes ist erfolgt. Die Erschließungsanlagen wurden hergestellt, ebenso sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Art der baulichen Nutzung wurde als allgemeines und reines Wohngebiet festgesetzt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schillerstraße“ beinhaltet die Änderung der Grundstückszuschnitte und damit verbunden eine Anpassung von Stichwegen. Der Ursprungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde am 12.02.1996 genehmigt und ist seit dem 12.04.1996 rechtskräftig. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schillerstraße“ wurde am 11.02.1999 durch die Stadtvertretung als Satzung beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schillerstraße“ ist seit dem 07.07.1999 rechtskräftig. Sie überdeckt nur einen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

1.2 Anlass der Planänderung

Die Gebäude innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Schillerstraße“ werden in Teilbereichen des Plangebietes als Ferienhäuser und Ferienwohnungen genutzt und wurden überwiegend im Rahmen des Genehmigungsverfahren als solche auch hergestellt.

Die Stadt Ostseebad Rerik nimmt die realisierten Ferienwohnungen sowie die erteilten Nutzungsuntersagungen der Bauaufsichtsbehörde für die derzeit ausgeübte Feriennutzung in den allgemeinen und reinen Wohngebieten und einer damit verbundenen und durchgeführten Bestandsermittlung zum Anlass mit einer bestandsorientierten Planung die Sicherung der vorhandenen Ferienwohnungen in den Teilen des Plangebietes, in denen die Feriennutzung qualitativ und quantitativ im Vordergrund steht, dauerhaft zu ermöglichen. Die Stadt Ostseebad Rerik hat das Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schillerstraße" eingeleitet.

Die Stadt Ostseebad Rerik ist in den übergeordneten Planungen als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen und wird diesen Anforderungen in der bisherigen Entwicklung gerecht. Es besteht weiterhin eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage im Ostseebad Rerik und die Fremdenverkehrsfunktion und die Erholungsnutzung nehmen einen hohen Stellenwert im Ostseebad ein. Die im Plangebiet entstandenen Ferienhäuser dienen dem Fremdenverkehr und der Erholungsnutzung im Ostseebad. Die Stadt Ostseebad Rerik hat zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion ein weiteres Ferienhausgebiet planungsrechtlich vorbereitet. Das Ferienhausgebiet „Ferienanlage Rerik Ost“ befindet sich bereits in der Realisierungsphase und die überwiegende Anzahl der Grundstücke wurden bereits vermarktet.

Die Stadt Ostseebad Rerik stellt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 auf, um die planungsrechtliche Sicherung der entstandenen Feriennutzungen in

dem Teilbereich, in dem ausschließlich Gebäude mit Ferienwohnungen und Ferienhäuser nunmehr im Bestand vorhanden sind, zu sichern.

Für die durch Wohnbebauung geprägten Bereiche sowie für die Bereiche, die eine Mischung von Wohnnutzung und Ferienwohnnutzung aufweisen, gibt es derzeit innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes keine Rechtsgrundlage (BauNVO), die die Regelung einer bisher ungenehmigten Ferienwohnnutzung zuließe.

Der Änderungsbereich überdeckt nur eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schillerstraße“ und nur eine Teilfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schillerstraße“.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Ostseebad Rerik. Die Flächen befinden sich im städtebaulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich, so dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich nicht innerhalb des von Bebauung freizuhaltenen Waldabstandes von 30,00 m.

1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 entspricht nicht dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes. Es wurden zunächst nur die Baugebiete und Verkehrsflächen im Geltungsbereich der 2. Änderung betrachtet. Für die festgesetzten Grün- und Waldflächen besteht derzeit kein neuer Regelungsbedarf.

Der Plangeltungsbereich des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes betrug ca. 7,22 ha.

Das Plangebiet des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet „Schillerstraße“ wurde wie folgt begrenzt:

- im Norden durch private Grünflächen und die Küstenschutzpflanzung sowie den Schwalbenweg,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch die privaten Schutzgrünpflanzungen entlang der Schillerstraße,
- im Westen durch private Grünflächen und einen öffentlichen Spielplatz im Anschluss an eine Ferienanlage.

Der Plangeltungsbereich wurde unter Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geändert und verkleinert. Die Größe des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes beträgt im Erneuten Entwurf ca. 1,95 ha. Der Geltungsbereich des Erneuten Entwurfes wird wie folgt begrenzt:

- nordöstlich: durch die an die Ostseeallee angrenzende Bebauung,
- südöstlich: durch die privaten Grünflächen der bebauten Grundstücke Ostseeallee Nr. 1, Sanddornweg Nr. 5, 7a/b, 9a/b, 17a/b, 19c/d,
- südwestlich: durch die bebauten Grundstücke Nr. 21a/b, 23c, 29, 14 und das unbebaute Grundstück Nr. 31,

nordwestlich: durch die Straße „Am Wäldchen“ und „Zur Liebesschlucht“ teilweise sowie die bebauten Grundstücke Zur Liebesschlucht Nr. 1a, 5 und 7.

Eine vergleichende Darstellung der Geltungsbereiche erfolgt in Abbildung 1. Auf eine Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde hier verzichtet.

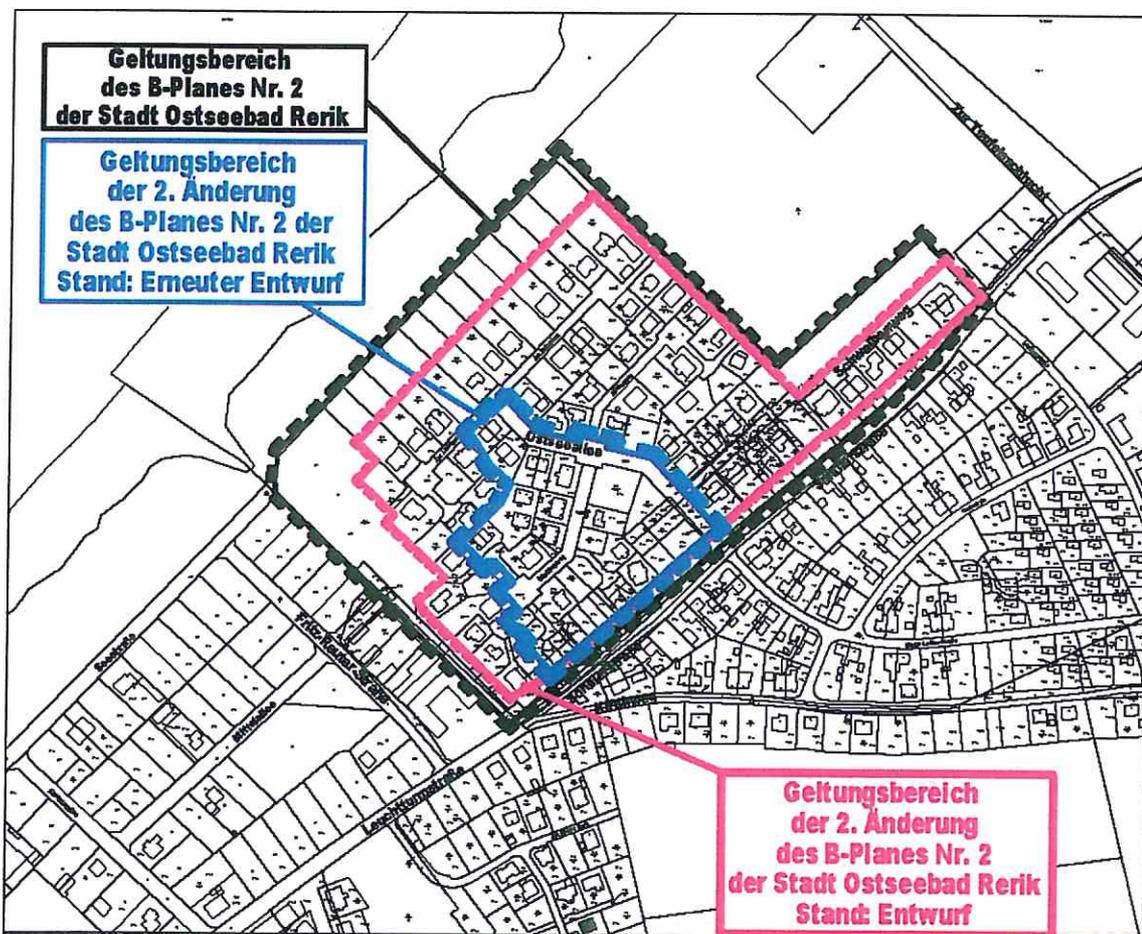


Abbildung 1: Darstellung der Geltungsbereiche

1.4 Kartengrundlage

Die Plangrundlage bilden der Bebauungsplanes Nr. 2 „Schillerstraße“ und die Satzung über 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schillerstraße“ der Stadt Ostseebad Rerik.

Als Kartengrundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplans dient ein aktueller Flurkartenauszug auf der Grundlage der ALK (Automatisiertes Liegenschaftskataster) vom September 2013. Die Daten wurden über den Zweckverband Kühlung zur Verfügung gestellt. Der Bestand wurde durch Übertragungen aus dem Luftbild ergänzt. Diese Übernahmen sind gesondert dargestellt.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der aktuellen ALK neu gezeichnet und unter Berücksichtigung der ALK redaktionell angepasst. Hierbei handelt es sich um eine deklaratorische Übernahme der aktuellen Planunterlage. Diese

Übernahme stellt keine inhaltliche Änderung der Planung dar, ist jedoch für die Lesbarkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schillerstraße“ der Stadt Ostseebad Rerik besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderung dargelegt werden, beigelegt.

1.6 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Ostseebad Rerik liegen folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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).

2. Einordnung in übergeordnete Planungen

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns vom 30. Mai 2005 gelten für die Stadt Ostseebad Rerik folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Das Ostseebad Rerik liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus.
- Teile des Ostseebades Rerik befinden sich in einem Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Teile der Halbinsel Wustrow).
- Teile des Ostseebades Rerik gehören zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Teile der Halbinsel Wustrow und Strandbereiche).
- Das Ostseebad Rerik befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Teile der Stadt Ostseebad Rerik befinden sich in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) wurde im Mai 2016 fortgeschrieben. Die Bezüge im Planverfahren wurden zum LEP vom 30.05.2005 hergestellt, da die Beteiligungsverfahren auf diese Grundlage durchgeführt wurden. Nach Überprüfung der Zielsetzungen des LEP vom 27. Mai 2016 entstehen aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 keine Anforderungen, die den Zielen des Landesraumentwicklungsprogramms entgegenstehen.

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) vom 22. August 2011 trifft für die Stadt Ostseebad Rerik folgende Aussagen.

Die Stadt Ostseebad Rerik wird als Grundzentrum ohne eigenen Nahbereich festgelegt. Durch die dezentrale Lage im näheren Verflechtungsraum erhält die Stadt keinerlei Umlandfunktionen, was eine Orientierung auf den Eigenbedarf hinsichtlich Wohnungsbau, Gewerbe und Entwicklung sozialer Infrastruktur bedeutet.

Unter diesem Gesichtspunkt sind die definierten Ziele der Siedlungsentwicklung gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock zu beachten.

- „Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.“
- „Der besonderen Attraktivität des küstennahen Raumes und dem daraus resultierenden hohen Siedlungsdruck für Wohnen, Gewerbe, Fremdenverkehr und Erholung soll durch eine sensible Ausweisung von Siedlungsflächen – unter besonderer Berücksichtigung von Natur und Landschaft – entsprochen werden.“

Der gesamte Raum der Stadt Ostseebad Rerik ist als Gebiet mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung, als Tourismusschwerpunktraum Rerik, ausgewiesen. Diese Räume zeichnen sich durch folgende Eigenschaften nach RREP MM/R (2011) aus:

- durch eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage und ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot.
- das künftig keine Überlastungserscheinungen zugelassen werden.
- das durch saisonverlängernde Maßnahmen eine bessere Auslastung der vorhandenen Kapazitäten erreicht wird.

- das ein vielfältiges, zeitgemäßes und aufeinander abgestimmtes Angebot an Beherbergungs- und Freizeitangeboten und eine hohe Dienstleistungsqualität gegeben ist.
- durch dauerhafte und kundenorientierte Qualitäts- und Serviceoptimierung für ein qualitatives Wachstum.
- das Qualitätsmanagement-Systeme als Bestandteil der Qualitätsoffensive verstärkt angewendet werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 „Schillerstraße“ der Stadt Ostseebad Rerik ist mit den Erfordernissen der Raumordnung nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange und unter Beachtung der Grundsätze der Siedlungsentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Tourismusedwicklung vereinbar.

3. Planungsziel und Planverfahren

3.1 Bestandssituation und Bewertung

Der Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet nördlich der Schillerstraße wurde seinerzeit aufgestellt, um Vorhaben der Wohnnutzung in den dafür festgesetzten allgemeinen und reinen Wohngebieten zu realisieren.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wurden in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen. Lediglich im Baugebiet W 1 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO – Betriebe des Beherbergungsgewerbes – allgemein zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – sonstigen Gewerbebetriebe wurden im Baugebiet W 1 nicht ausgeschlossen und können somit ausnahmsweise zugelassen werden.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig.

Die genannten allgemein zulässigen Nutzungen wurden im Plangebiet nicht realisiert.

In den reinen Wohngebieten wurden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht ausgeschlossen und können somit ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Plangebiet wurden neben der allgemein zulässigen Dauerwohnnutzung Ferienwohnungen und Ferienhäuser realisiert. Hierbei handelt es sich um eine unzulässige Nutzung in den festgesetzten allgemeinen und reinen Wohngebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. In wenigen Fällen liegen baurechtliche Genehmigungen vor.

Die Erschließungsanlagen für das Gebiet des Bebauungsplanes wurden vollständig hergestellt. Die Erschließung erfolgt über Stichstraßen mit entsprechenden Wendeanlagen und im Weiteren über kleine Stichwege die hofartige Quartiere erschließen.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat die Entwicklung des Bestandes innerhalb des Plangebietes in einem Bestandsplan auf der Datengrundlage Stand 01/2014 des Amtes Neubukow-Salzhaff gefertigt.

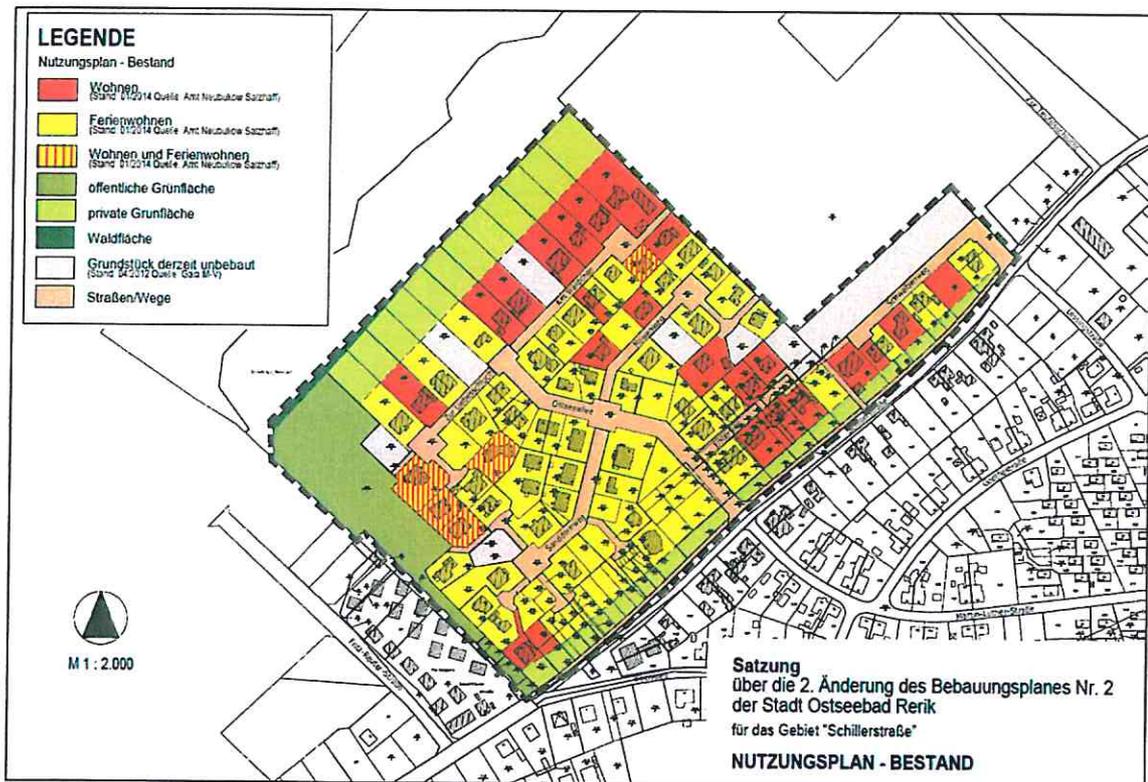


Abbildung 2: Darstellung der Nutzungen Stand 01/ 2014

Die Bestandsermittlung wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend den eingegangenen Stellungnahmen weiter präzisiert.

Darüber hinaus wurden die Grundstückseigentümer gebeten in einem entsprechenden Erhebungsbogen die Art der baulichen Nutzung und die Anzahl der Wohnungen anzugeben.

Nach derzeitigem Kenntnisstand auch unter Berücksichtigung von Änderungen im bekanntgegebenen Bestand nach der Öffentlichkeitsbeteiligung stellt sich der Bestand als Momentaufnahme, wie im nachfolgenden Plan dargestellt, mit Stand 06/2015 dar.

Der Bestand wurde gemäß der realen und bekanntgegebenen Nutzung, unabhängig von der Beurteilung, ob es sich um eine genehmigte oder ungenehmigte Nutzung handelt, dargestellt.

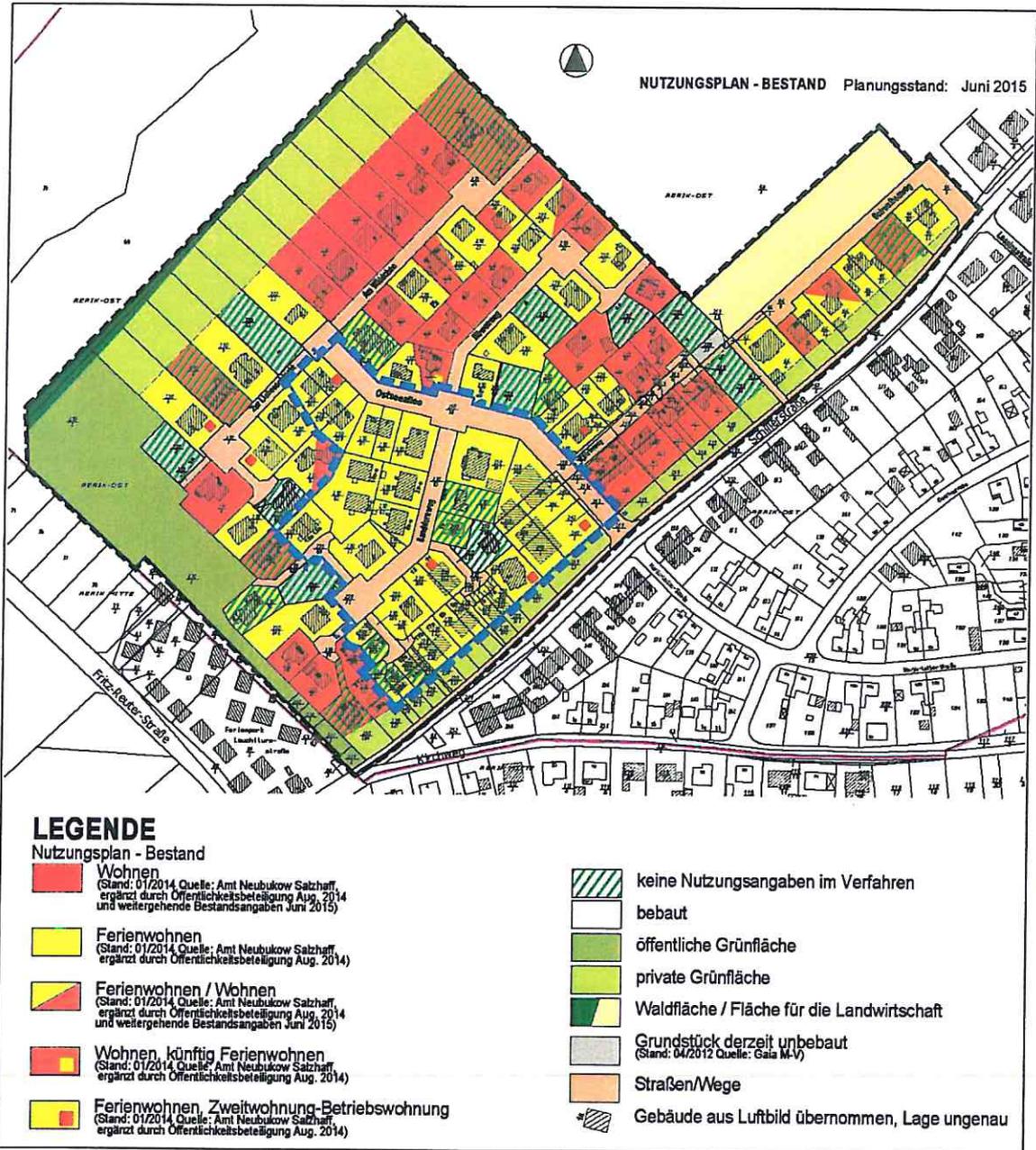


Abbildung 3: Darstellung der Nutzungen Stand 06/ 2015

3.2 Planungsziele

Die Stadt Ostseebad Rerik ist in den übergeordneten Planungen als Gebiet mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung, als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen und wird diesen Anforderungen entsprechend der bisherigen Entwicklung gerecht.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat ebenso die ihr zugewiesenen Funktionen eines Grundzentrums zu berücksichtigen und hat im Rahmen dieser Funktion den Wohnraumflächenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung und für Beschäftigte der Ferieneinrichtungen zu sichern. Dieser Doppelfunktion wird die Stadt Ostseebad Rerik mit der Verkleinerung des Änderungsbereiches nunmehr gerecht und berücksichtigt die Belange Raumordnung und Landesplanung. Die

Planungsziele der 2. Änderung bestehen in der Sicherung der Tourismus- und Fremdenverkehrsfunktion der Stadt. Hierbei ist die Entwicklung und Sicherung des Tourismus ein wichtiger Belang der Wirtschaft. Die Planungsziele sind nach erfolgter und präziser Bestandsermittlung und unter Beachtung der vorgetragenen Belange im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht im gesamten Plangebiet realisierbar. In Teilbereichen mit vorhandener und teilweise prägender Wohnnutzung wird der Belang des Gebietserhaltungsanspruches und dem Erhalt der Wohnnutzung für die ortsansässige Bevölkerung vor den Belang der Tourismus- und Fremdenverkehrsentwicklung gestellt und die realisierte Wohnnutzung wird als schützenswerter Belang berücksichtigt.

In den Teilbereichen, in denen ausschließlich eine Ferienwohnnutzung realisiert wurde, wird der Erhaltung und Fortentwicklung dieses bebauten Bereiches als Ferienhausgebiet Rechnung getragen. Die Belange von Freizeit und Erholung und der Förderung des Tourismus als wichtiger Belang der Wirtschaft werden im Änderungsbereich der gemeindlichen Entwicklung vorangestellt.

Die im Verfahren erfolgte und in der Begründung dokumentierte weitere Präzisierung des Bestandes und die vorgetragenen Belange zum Gebietserhaltungsanspruch und zum Erhalt der Wohnfunktion sowie die Berücksichtigung der angewandten aktuellen Rechtsprechung hat Auswirkungen auf die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich südwestlich der Ostseeallee und beidseitig des Sanddornweges ein Bereich entwickelt, der ausschließlich durch Gebäude mit Ferienwohnungen und Ferienhäusern geprägt ist. Eine gleichgelagerte Entwicklung ist in keinem anderen Bereich des Plangebietes so deutlich erkennbar. In den anderen Bereichen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Schillerstraße“ und der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist immer eine Durchmischung von Ferienwohnen und Wohnen vorhanden. Nach derzeitiger Rechtsprechung ist ein Planungsansatz, der die Ferienwohnungsnutzung in den allgemeinen und reinen Wohngebieten nachhaltig und rechtssicher ermöglicht, nicht zweifelsfrei gegeben. Im Rahmen der zur Diskussion stehenden Änderung der Baunutzungsverordnung können sich nach Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens ggf. weitere Möglichkeiten zur Sicherung der vorhandenen Ferienwohnungen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schillerstraße“ ergeben. Die Stadt Ostseebad Rerik überprüft die entsprechenden Möglichkeiten dann in diesem Zusammenhang.

Die Wohnnutzung wird entsprechend des im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Gebietserhaltungsanspruches beachtet und ist in den dafür geprägten Bereichen zu sichern und zu erhalten. Der Gebietserhaltungsanspruch wird in den vorgetragenen Belangen durch die Grundstückseigentümer deutlich dargestellt.

Die Stadt Ostseebad Rerik beachtet den Gebietserhaltungsanspruch darüber hinaus in den Bereichen, in denen eine Wohnnutzung und eine Ferienutzung vorhanden sind. Es handelt sich hierbei nicht um einzelne Einsprengsel von Feriennutzungen sondern maßgeblich um Bereiche mit einer Durchmischung beider Nutzungen, mitunter in einem Gebäude.

Die Stadt Ostseebad Rerik verfolgt weiterhin das Planungsziel, in den Bereichen, die ausschließlich durch Gebäude mit Ferienwohnungen und Ferienhäusern geprägt sind, die Art der baulichen Nutzung in ein für diese Nutzung bestandssicherndes Sondergebiet – Ferienhausgebiet zu ändern und die Feriennutzung in diesem Gebiet nachhaltig zu sichern.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Erneuten Entwurfes der 2. Änderung hat die Stadt Ostseebad Rerik aufgrund der vorhandenen Nutzungen und den bereits realisierten Erschließungsstrukturen entwickelt. Die Grundstücke südwestlich der Ostseeallee sowie die Grundstücke, die über den Sanddornweg erschlossen werden, sind ausschließlich durch Feriennutzung in Ferienwohnungen/ -häusern geprägt. Im Sanddornweg befinden sich Stichwege, die hofartig jeweils ein kleines Quartier erschließen.

Das südwestlich gelegene Quartier ist durch Wohnnutzung geprägt und in Anlehnung an die hofartige Erschließungsstruktur wird dieser Bereich nicht mit in den Änderungsbereich einbezogen. Dem Gebietserhaltungsanspruch wurde hier Rechnung getragen. Hierbei drängt sich eine Verbindung aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur zur nordwestlichen Wohnnutzung im Plangebiet auf. In diesem Bereich ist eine Durchmischung von Wohnnutzung und Feriennutzung gegeben. In dem Bereich wurde ebenso der Erhalt der Wohnnutzung im Beteiligungsverfahren vorgetragen.

Die weiteren vorhandenen Quartiere mit den hofartigen Erschließungsstrukturen sind ausschließlich durch Ferienhäuser und Gebäude mit Ferienwohnungen geprägt. Der Geltungsbereich des Erneuten Entwurfes ist bereits als homogenes Ferienhausgebiet realisiert. Unbebaute Grundstücke sind in diesem Bereich nicht mehr vorhanden. Der Gebietscharakter des Änderungsbereiches stellt sich als ein Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO dar. In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Hierbei handelt es sich um eine eigenständige Nutzungsart nach der Baunutzungsverordnung.

Der Plangeltungsbereich des reduzierten Sondergebietes Ferienwohnen erstreckt sich nunmehr auf ein kompaktes und in sich abgegrenztes Gebiet, in welchem ausschließlich Gebäude mit Ferienwohnungen und Ferienhäuser realisiert wurden. Ebenso klare Nutzungsstrukturen und Homogenität der Nutzungen für einen zusammenhängenden Bereich stellt sich in den übrigen Gebieten des Ursprungsbebauungsplanes nicht dar, sondern es ist stets eine Nutzungsmischung von Wohnen und Ferienwohnen teilweise in einem Gebäude vorhanden. In diesen Gebieten räumt die Stadt Ostseebad Rerik dem Gebietserhaltungsanspruch und somit der Dauerwohnnutzung der ortsansässigen Bevölkerung den Vorrang vor einer bestandsorientierten Planung in Teilen des Plangebietes ein.

In den Bereichen in denen eine Mischung von Wohnnutzung und Ferienwohnnutzung vorhanden ist bzw. die Wohnnutzung überwiegt, wird dem Gebietserhaltungsanspruch Rechnung getragen. Die vorhandenen Ferienwohnungen, sofern es sich um zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen handelt, genießen in diesen Gebieten Bestandsschutz.

Die Gebietsabgrenzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 hat die Stadt Ostseebad Rerik nach städtebaulichen Erfordernissen getroffen. Das Ferienhausgebiet wurde nunmehr auf den Bereich reduziert, der ausschließlich durch Ferienwohnungen geprägt ist, also ein kompaktes in sich homogenes Gebiet. Für Bereiche des Ursprungsbebauungsplanes, die ein Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen beinhalten, stellt die Stadt Ostseebad Rerik den Gebietserhaltungsanspruch vor die Belange der bestandsorientierten Planung. Hierbei hat sich die Stadt Ostseebad Rerik an der vorgegebenen und bereits realisierten Erschließungsstruktur orientiert. Entsprechend der Grundstruktur der vorhandenen Erschließungsanlagen ist die Gebietsabgrenzung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem zukünftigen Ferienhausgebiet schlüssig. Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes entstandene und städtebaulich gewollte Wohnhofstruktur bildet die Grundlage für die Änderung der Art der baulichen Nutzung in einem Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes. Die Belange der Gebietserhaltung wurden in Auswertung der Stellungnahmen zum Entwurf gewürdigt und die Gebietsabgrenzung wurde unter Beachtung der Stellungnahmen und der realisierten Erschließungsstrukturen des Ursprungsplanes getroffen. Nördlich und östlich der Ostseeallee ist eine Mischung von Wohnen und Ferienwohnen vorhanden und somit ist die Ausweisung eines Ferienhausgebietes städtebaulich nicht gerechtfertigt. Die Ostseeallee als Gebietserschließungsstraße wird hierbei als trennendes Element beurteilt.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Ostseebad Rerik verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und ist zu berichtigen. Die Darstellung des allgemeinen Wohngebietes wird im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes in ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet geändert.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch diese Flächennutzungsplanberichtigung nicht beeinträchtigt. Es handelt sich um ein kompaktes Ferienhausgebiet, welches einen erheblich untergeordneten Bereich der Stadt Ostseebad Rerik und der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen berührt. Das Ferienhausgebiet befindet sich in Angrenzung an allgemeine Wohngebiete. Diese städtebauliche Situation ist eine für die Stadt Ostseebad Rerik auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes typische Situation. Der Flächennutzungsplan ist nunmehr in einem kleinen Bereich des dargestellten Wohngebietes anzupassen. Die Stadt Ostseebad Rerik hat in ihren Planungszielen dargelegt, dass in dem Teilbereich, in dem ausschließlich eine Feriennutzung in Ferienwohnungen/ -häusern realisiert wurde, der Erhaltung und Fortentwicklung dieses bebauten Bereiches als Ferienhausgebiet Rechnung getragen werden soll. Langfristige Leerstände aufgrund von erteilten Nutzungsuntersagungen durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde sind nicht Ziel der Stadt Ostseebad Rerik. Es wird der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von weiteren Außenbereichsflächen der Vorrang eingeräumt und ein entstandenes Ferienhausgebiet planungsrechtlich gesichert.

In der Tourismuskonzeption der Stadt Ostseebad Rerik wird darauf verwiesen, dass sich das Ostseebad Rerik zu einem typischen Ferienort für den Übernachtungstourismus entwickelt. Hierbei sollte das Hauptaugenmerk auf einen familiengerechten Urlaubsort mit geeigneten Ferienwohnungsangeboten gelegt werden. Diesen Anspruch erfüllt der Änderungsbereich durch seine fußläufige Lage zur Ostsee und seine integrierte Lage im Siedlungsbereich mit der fußläufigen Erreichbarkeit des Ortskerns. Die Ferienwohnungsgäste stellen in den Fremdenverkehrsorten einen ökonomisch beachtenswerten Wirtschaftsfaktor dar, so dass eine Sicherung der Fremdenverkehrs- und Tourismusfunktion einen wichtigen städtebaulichen Belang darstellt.

Der Sicherung der Wohnfunktion misst die Stadt Ostseebad Rerik ebenso eine hohe Bedeutung bei und stellt im Rahmen ihrer Planungshoheit derzeit weitere Bebauungspläne mit dem Ziel der Sicherung der Dauerwohnnutzung auf.

Unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sieht die Stadt Ostseebad Rerik durch die Berichtigung des Flächennutzungsplanes eine Beeinträchtigung der städtischen Gesamtkonzeption nicht gegeben. Es wird der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von weiteren Außenbereichsflächen der Vorrang eingeräumt, mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den verkleinerten Plangeltungsbereich steht die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung und der damit verbundenen Berichtigung des Flächennutzungsplanes entsteht für die Stadt Ostseebad Rerik ohnehin die Notwendigkeit einer Überprüfung des wirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2006 gemäß 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

3.4 Planverfahren der Innenentwicklung

Die Stadt Ostseebad Rerik führt das Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes in Anwendung des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung durch. Es handelt sich um die Änderung eines Bebauungsplanes im bebauten Siedlungsbereich der Stadt Ostseebad Rerik. Es wird auf die gesonderte Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz verzichtet. Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Es ist das Ziel, einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan der im Regelverfahren aufgestellt wurde, in einem Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Ostseebad Rerik. Die Flächen befinden sich im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich. Der Bebauungsplan ist fast vollständig realisiert. Die Erschließungsanlagen wurden hergestellt, ebenso sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- Innerhalb des Plangebietes soll die Art der baulichen Nutzung von bereits bebauten Bereichen geändert werden. Eine Verwirklichung der bisherigen Planungsziele wurde nur teilweise realisiert und es soll nunmehr eine

bestandsorientierte Anpassung der Art der baulichen Nutzung für einen untergeordneten Teilbereich des Bebauungsplanes erfolgen.

- Aufgrund der gesamten Bautätigkeit im Plangebiet (Errichtung der Hauptgebäude und Nebenanlagen sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen) sind umfangreiche anthropogene Überprägungen des Plangebietes vorhanden, die sich auf alle Schutzgüter auswirken.
- Der Änderungsbereich umfasste zunächst ca. 7,22 ha und wurde unter Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geändert und verkleinert. Der Änderungsbereich wird auf ca. 1,95 ha reduziert. Bei Betrachtung des Plangebietes liegt die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung der maximal für die Überbauung zur Verfügung stehenden Fläche unter 20.000 m². Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,95 ha mit einer Baugebietsfläche von 14.774,5 m². Bei einer GRZ von durchschnittlich von 0,3 wird der Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten und es kann auf eine gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB überschlägige Prüfung verzichtet werden und das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geführt.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, befinden sich nicht in Aufstellung.
- Aufgrund der Lage und Größe des Standortes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes berücksichtigt und durch verbindliche Maßnahmen im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt. Durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffstatbestände geschaffen. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind im Siedlungsbereich zu beachten. Durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine darüber hinaus gehenden artenschutzrechtlichen Belange betroffen.
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Union bzw. Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind durch das Vorhaben nicht betroffen.
- Der gesamte Bereich des Salzhaffes trägt den Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet LSG „Salzhaff“ hat eine Gesamtfläche von ca. 2.200 ha. Der Schutz, die Pflege und die Entwicklung der charakteristischen Küstenlandschaft ist das Ziel des Landschaftsschutzgebietes. Das Plangebiet selbst berührt die Flächen des LSG nicht.

- Nördlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ wird nicht beeinträchtigt.
- Gemäß §§18, 19, und 20 NatSchAG M-V geschützte Gehölze oder Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung in einem Teilbereich des Plangebietes nicht erwartet.
- Innerhalb des Verfahrens wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Rerik. Die sich aus der Trinkwasserschutzverordnung ergebenden Beschränkungen sind zwingend zu berücksichtigen und einzuhalten.
- Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Die Ver- und Entsorgung des überplanten Gebietes ist gesichert.
- Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes bekannt und wurden bereits berücksichtigt.

Zusammenfassung

Nach der Prüfung ergeben sich hinsichtlich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da die Anpassung der Art der baulichen Nutzung an den vorhandenen Bestand keine zusätzlichen Flächen in Anspruch nimmt und die bereits bebauten Flächen als anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzuschätzen sind.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist somit für den Änderungsbereich im Wege der

Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch diese Flächennutzungsplanberichtigung, wie dargelegt, nicht beeinträchtigt.

3.5 Verfahrensdurchführung

Die Stadt Ostseebad Rerik hat das Planverfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit dem Aufstellungsbeschluss am 06.03.2014 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Das Planverfahren wurde als beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde abgesehen. Hierauf wurde in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen.

Entsprechend den Vorschriften zum beschleunigten Verfahren hat die Stadt Ostseebad Rerik von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen dieser Planung vom 03.06.2014 bis 17.06.2014 im Amt Neubukow-Salzhaff, Bauamt, Panzower Landweg 1 in 18233 Neubukow, unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern.

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 03.07.2014 bis einschließlich 04.08.2014 im Amt Neubukow-Salzhaff, Bauamt, Panzower Landweg 1 in 18233 Neubukow, öffentlich aus. Die Auslegung wurde durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.07.2014 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB aus den Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Belange vorgetragen, die für das Planverfahren beachtlich sind und zu einer Änderung der Planunterlagen führten. Hierbei handelte es sich maßgeblich um eine Verkleinerung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes bei Beibehaltung der ursprünglichen Planungsziele für diesen Änderungsbereich. Die vorgenommene Verkleinerung des Plangeltungsbereiches berührt die Grundzüge der Planung weshalb gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchzuführen war.

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat am 15.10.2015 in ihrer öffentlichen Sitzung den Beschluss über den erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Planunterlagen lagen vom 12.11.2015 bis zum 14.12.2015 gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Amt Neubukow-Salzhaff, Bauamt, Panzower Landweg 1 in 18233 Neubukow, öffentlich aus. Die erneute Auslegung wurde durch Aushang und im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Neubukow-Salzhaff ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.11.2015 erneut um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

In Auswertung der Stellungnahmen insbesondere aus den Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit ergab sich ein Mediationstermin mit den Grundstückseigentümern angrenzend zwischen der allgemeinen Wohnnutzung und der Ferienwohnnutzung. Im Ergebnis wurden überwiegend verhaltensbedingte Belange vorgetragen. Eine Lösung soll im gegenseitigen Miteinander der Beteiligten angestrebt werden. Die Abgrenzung der Baugebiete erfolgte aufgrund der vorhandenen Erschließungsstruktur und den vorhandenen Nutzungen und wird beibehalten.

Die Bundesregierung hat eine Anpassung des Städtebaurechts an die Vorgaben der Richtlinie 2014/52/EU zwingend vorzunehmen, somit besteht Anpassungsbedarf im allgemeinen Umweltrecht als auch im Baugesetzbuch (BauGB). In diesem Zusammenhang ist es beabsichtigtes Ziel der Bundesregierung, Regelungen zur Ferienwohnungen und Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) in das Baugesetzbuch und in die Baunutzungsverordnung aufzunehmen. Nach Rechtskraft der Gesetzesänderung ist es beabsichtigtes Ziel der Stadt Ostseebad Rerik, eine Anpassung des Bebauungsplanes an die geänderte Rechtslage vorzunehmen. Ein Vorgriff auf die Gesetzesnovellierung wird aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik nicht als zielführend angesehen. Das derzeitige Planverfahren soll mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden, um die Planungsziele im Änderungsbereich umsetzen zu können.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 führten nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB lediglich zu geringfügigen Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplanentwurf und in der Begründung. Es handelt sich hierbei fast ausschließlich um Belange redaktioneller Art, die zum besseren Verständnis und zur Klarstellung beitragen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Planunterlagen wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Dies führte nicht zu einem erneuten Beteiligungsverfahren.

4. Inhalte der Planänderung

Die wesentlichen Inhalte der Planänderung werden für den Änderungsbereich begründet. Der Änderungsbereich überdeckt Teilflächen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 2 „Schillerstraße“ und der geltenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schillerstraße“ in einem räumlich abgegrenzten Teilbereich. Der Bebauungsplan Nr. 2 behält im übrigen Plangeltungsbereich unverändert seine Gültigkeit und die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und die der 1. Änderung gelten außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung fort.

4.1 Art der baulichen Nutzung (9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Im Rahmen der Änderung der Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der 2. Änderung sind die schutzwürdigen Interessen derer besonders zu

berücksichtigen, die entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ihre Bauvorhaben realisiert haben.

Die Bestandsermittlung wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und in Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und des Erhebungsbogens weiter präzisiert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich südwestlich der Ostseeallee und beidseitig des Sanddornweges ein Bereich entwickelt, der ausschließlich durch eine Feriennutzung in Ferienhäusern/ -wohnungen geprägt ist. Eine gleichgelagerte Entwicklung ist in keinem anderen Bereich des Plangebietes so deutlich erkennbar. In den anderen Bereichen des Ursprungsplanes ist immer eine Durchmischung von Ferienwohnen und Wohnen vorhanden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der bestehende Gebietserhaltungsanspruch, seitens der Grundstückseigentümer die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ihre Bauvorhaben realisiert haben, dargelegt. Die Stadt Ostseebad Rerik beachtet den Gebietserhaltungsanspruch der Grundstückseigentümer.

In den Gebieten, in denen ausschließlich Gebäude mit Ferienwohnungen und Ferienhäuser realisiert wurden, wurde ein Gebietserhaltungsanspruch für den Erhalt der Wohnnutzung nicht vorgetragen. Dieser Bereich stellt nunmehr den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im Erneuten Entwurf dar. Es wird in diesem Geltungsbereich ein Sondergebiet Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO bestehend aus den Teilgebieten SO-FH 1 bis SO-FH 3 festgesetzt. Die Bebauung in dem Geltungsbereich der 2. Änderung ist bereits vollständig, entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes, mit Ausnahme der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung realisiert.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat sich im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Nebeneinander von Wohnnutzung in einem allgemeinen Wohngebiet und Feriennutzung in einem Sondergebiet, das der Erholung, dient auseinandergesetzt.

Die Größe der Grundstücke und die Größe der Wohngebäude unterscheiden sich nicht von den Grundstücksgrößen der vorhandenen Ferienhäuser und von den Ferienhäusern selbst. Die Ferienhäuser weisen teilweise einen höheren Wohnungsbestand je Gebäude auf, als die Wohngebäude.

Die Störanfälligkeit eines Sondergebietes mit Erholungsfunktion gemäß § 10 BauNVO ist von der festgesetzten Zweckbestimmung des Gebietes abhängig. Die Störanfälligkeit für Wochenendhaus- und Ferienhausgebiete wird einem reinen Wohngebiet gleichgestellt (vgl. Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1). In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass Ferienhausgebiete nach ihrer Zweckbestimmung und unter Berücksichtigung der allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen innerhalb des Gebietes weitgehend einem allgemeinen Wohngebiet ähneln und somit der baugebietlichen Einordnung eines allgemeinen Wohngebietes nahe kommen. Diese Aussagen betreffen zunächst die Störanfälligkeit des ausgewiesenen Ferienhausgebietes durch die angrenzenden Nutzungen. Nunmehr sind die Störanfälligkeiten des Sondergebietes Ferienhausgebiet auf die umgebenden Nutzungen zu beurteilen.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) verbietet es nicht, verschiedene Nutzungen nebeneinander festzusetzen, wenn sich deren Verträglichkeit aus den Regelungen der Baunutzungsverordnung herleiten lässt. Die Mischung von Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits steht nicht in Widerspruch zu den Wertungen der §§ 3, 4 und 10 BauNVO. (vgl. Niedersächsisches OVG, Urt. v. 18.09.2014 - 1 KN 123/12, open Jur. Rn 21).

Im vorliegenden Geltungsbereich der 2. Änderung besteht das Planungsziel nicht in einer Mischung zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnen und Fremdenbeherbergung sondern in dem Nebeneinander von zwei eigenständigen Nutzarten, der Feriennutzung in einem Sondergebiet, das der Erholung dient, Ferienhausgebiet nach § 10 Abs. 4 BauNVO und der Dauerwohnnutzung in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung werden keine weiteren Nutzungen der touristischen Infrastruktur wie Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung in dem Sondergebiet Ferienhausgebiet zugelassen. Die Festsetzung des Sondergebietes Ferienhausgebiet dient der Sicherung des Bestandes der vorhandenen Ferienhäuser und Ferienwohnungen mit den dazugehörigen Garagen, Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen.

Die Störanfälligkeiten in einem Sondergebiet Ferienhausgebiet unterscheiden sich somit nicht erheblich von denen in anderen Formen der Wohnnutzung und sind in ihrer Störanfälligkeit diesen gleichzusetzen. Es schließt sich das reine Nebeneinander dieser Nutzungen in den entsprechenden Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung somit nicht aus.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung mit der Ausweisung eines Sondergebietes Ferienhausgebiet hat die Stadt Ostseebad Rerik neben dem Gebietserhaltungsanspruch und den tatsächlich vorhandenen Nutzungen aufgrund der bereits realisierten Erschließungsstrukturen entwickelt.

Die Abgrenzung des Plangebietes wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, die sich im Gebietserhaltungsanspruch einerseits und einer bestandsorientierten Planung zum Erhalt und zur Fortentwicklung eines bebauten Bereiches unter Beachtung der Tourismus- und Fremdenverkehrsfunktion andererseits widerspiegeln.

Eine Störung der an das Sondergebiet Ferienhausgebiet angrenzenden Wohnnutzungen ist nicht zu erwarten. Die Ostseeallee stellt ohnehin die Einfahrt in das Plangebiet dar und fungiert nunmehr als zusätzliche Trennung zwischen den Baugebieten. Zusätzliche Verkehre sind nicht zu erwarten, da die Ferienhausnutzung in dem Änderungsbereich und auch in anderen Teilen des Ursprungsplanes bereits vorhanden ist. Mit der Festsetzung des Änderungsbereiches der nur einen Teilbereich des Ursprungsplanes überdeckt, ist nicht mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Es ist eher ein Rückgang der Ziel- und Quellverkehre aufgrund der zulässigen Nutzungen zu erwarten.

Das Ferienhausgebiet wird innergebietsmäßig ausschließlich über den Sanddornweg und durch die Erschließungswege der hofartigen Bebauung erschlossen. Eine Beeinträchtigung der nordwestlich und südwestlich an das Ferienhausgebiet angrenzenden Wohnbebauung ist nicht erkennbar. Diese

befindet sich am westlichen Plangebietsrand und ist von den Ziel- und Quellverkehren des vorgelagerten Ferienhausgebietes nicht betroffen. Dieser Bereich wird teilweise über den Sanddornweg mit erschlossen.

Die Gebietsabgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde unter Beachtung der vorgetragenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Erhalt der Wohnnutzung und der realisierten Erschließungsstrukturen des Ursprungsplanes getroffen. Im bebauten Siedlungsbereich ist die Zuordnung von Baugebieten nebeneinander auch ohne räumliche Trennung zulässig, sofern sich die Nutzungen aufgrund ihres Störgrades nicht gegenseitig beeinträchtigen und ausschließen würden. Das ist hier nicht der Fall. Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben dem Wohnen sind gemäß Ursprungsplan die das Wohnen ergänzenden und gleichzeitig das Wohnen nicht beeinträchtigenden Nutzungsarten zulässig. Die Angrenzung eines allgemeinen Wohngebietes an ein Ferienhausgebiet in einem Ostseebad mit einer prägenden Fremdenverkehrsnutzung sieht die Stadt Ostseebad Rerik als zulässig an, da die Schutzansprüche eines allgemeinen Wohngebietes mit denen eines Ferienhausgebietes gleichzusetzen sind.

„Ferienhausgebiete ähneln nach ihrer Zweckbestimmung und den infolge dessen – nach der jeweiligen Eigenart des Gebietes – allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen weitgehend den WA-Gebieten“ (vgl. Kommentar zur BauNVO § 10 RN 4 – Fickert/Fieseler, Verlag W. Kohlhammer, 12. Auflage).

Unter Beachtung der Angrenzung des Ferienhausgebietes an die allgemeinen Wohngebiete wurden Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung innerhalb des Ferienhausgebietes nicht als zulässig festgesetzt. Das Ferienhausgebiet dient ausschließlich der Erholung und dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen.

Zur Reduzierung des befürchteten Störgrades des Ferienhausgebietes hat die Stadt Ostseebad Rerik die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude überprüft. Aufgrund des bereits vollständig realisierten Bestandes wird eine nachträgliche Reglementierung nur über § 15 Abs. 1 BauNVO als zulässig angesehen. Die gleiche Vorgehensweise wird im Baugenehmigungsverfahren für die Anzahl der Betten als geeignet angesehen, insbesondere in Bereichen in Angrenzung an die allgemeinen Wohngebiete.

Sondergebiet- Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO,)

Die Ferienhausgebiete SO-FH 1 bis SO-FH 3 dienen zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen mit den dazugehörigen Nebenanlagen Garagen und Stellplätzen.

Innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiete SO-FH 1 bis SO-FH 3 sind zulässig:

1. Ferienhäuser und Ferienwohnungen nach § 10 Abs. 4 BauNVO, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

2. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO für den durch die Nutzung zugelassenen Bedarf sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.
3. Räume nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienenden Berufe.

Innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiete SO-FH 1 bis SO-FH 3 können ausnahmsweise Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Betreuung von Ferienwohnungen eines Betreibers dienen und diesen gegenüber in der Geschossfläche untergeordnet und den zu betreuenden Ferienwohnungen zugeordnet sind, zugelassen werden.

Die Festsetzungen stellen sicher, dass die vorhandenen Ferienhäuser/ Ferienwohnungen in einem Sondergebiet Ferienhausgebiet planungsrechtlich gesichert werden. Die Sicherung dient der Erhaltung und Fortentwicklung eines bebauten Gebietes, welches sich als homogenes Gebiet entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt hat. Es wurden ausschließlich Ferienhäuser errichtet mit einer oder mehreren Ferienwohnungen.

Für diesen Bereich wurde der Belang des Gebietserhaltungsanspruches eines allgemeinen Wohngebietes nicht dargestellt und ist für die Stadt Ostseebad Rerik auch nicht erkennbar, da die Ferienwohnnutzung deutlich überwiegt. Mit der Planänderung soll nun diese entstandene städtebauliche Situation festgeschrieben werden.

Ziel der Stadt Ostseebad Rerik ist es, ausnahmsweise Betriebswohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zuzulassen. Es soll gewährleistet werden, dass die Betreuung der Ferienwohnungen vor Ort und im Gebiet erfolgen kann, sofern es sich um mehrere Ferienwohnungen eines Betreibers handelt. Dabei wird bestimmt, dass es sich hierbei um eine Betriebswohnung, die den zu betreuenden Ferienwohnungen gegenüber in der Geschossfläche untergeordnet und den zu betreuenden Ferienwohnungen zugeordnet ist, handeln muss. Es wird hierbei in Anlehnung auf die Tatbestandsmerkmale des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zurückgegriffen. Eine zahlenmäßige Beschränkung der Betriebswohnungen ist nicht durch die Rechtsgrundlage gedeckt. Ein Abstellen auf die Grundfläche und die Baumasse, als Begriffe in der BauNVO, ist aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik in diesem Gebiet und für die beabsichtigte Ausnahmeregelung nicht geeignet und somit wird auf den in der BauNVO geregelten Begriff der Geschossfläche hierbei abgestellt. Eine ausnahmsweise Zulassung ist nur in wenigen Ausnahmen gegeben und unterliegt dem Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Betriebswohnungen soll ausnahmsweise erhalten werden.

Im Plangeltungsbereich wurden im Rahmen der Bestandsermittlung vier Zweitwohnungen bekannt gegeben. Zweitwohnungen sind dadurch gekennzeichnet, dass der Eigentümer dort seinen häuslichen Wirkungskreis zumindest vorübergehend unabhängig gestaltet. Sie dienen als Zweitwohnsitz zum zeitweisen Aufenthalt des Eigentümers. Eine Erzielung von Einkünften durch Vermietung an einen wechselnden Personenkreis ist nicht das Ziel. Entsprechend der Zweckbestimmung eines Ferienhausgebietes, ist es allgemein anerkannt, dass die Eigentümer von Ferienwohnungen diese für Erholungszwecke zu bestimmten Zeiten im Jahr selbst nutzen. Eine andere Nutzung als zu Ferienzwecken/ Ferienwohnen ist in einem Ferienhausgebiet

nicht zulässig. Eine Verfestigung der Zweitwohnungsnutzung im Änderungsbereich ist nicht Planungsziel der Stadt Ostseebad Rerik.

Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung werden keine weiteren Nutzungen der touristischen Infrastruktur wie Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung zugelassen. Diese Einrichtungen sind in den angrenzenden Gebieten bereits vorhanden und stehen den Feriengästen in fußläufiger Entfernung somit an anderer Stelle im Stadtgebiet zur Verfügung. Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sind darüber hinaus in den allgemeinen und reinen Wohngebieten des Ursprungsplanes allgemein zulässig.

In dem Ferienhausgebiet sind Räume für freie Berufe, die zur Unterstützung der Erholung dienen zulässig. Daher wurden die freien Berufe auf die der Gesundheit dienenden Berufe beschränkt. Eine Regelung der möglichen Zulässigkeit ergibt sich aus § 13 BauNVO.

Im bebauten Siedlungsbereich ist die Zuordnung von Baugebieten nebeneinander auch ohne räumliche Trennung zulässig, sofern sich die Nutzungen aufgrund ihres Störgrades nicht gegenseitig beeinträchtigen und ausschließen würden. Das ist hier nicht der Fall. Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben dem Wohnen sind gemäß Ursprungsplan die das Wohnen ergänzenden und gleichzeitig das Wohnen nicht beeinträchtigenden Nutzungsarten zulässig. Die Angrenzung eines allgemeinen Wohngebietes an ein Ferienhausgebiet in einem Ostseebad mit einer prägenden Fremdenverkehrsnutzung sieht die Stadt Ostseebad Rerik als zulässig an, da die Schutzansprüche eines allgemeinen Wohngebietes mit denen eines Ferienhausgebietes gleichzusetzen sind.

Die Festsetzung des Ferienhausgebietes stellt in den Planungszielen auf eine bestandsorientierte Planung ab und dient der Sicherung des vorhandenen Bestandes. Das Planungsziel besteht im Rahmen der Bestandssicherung auch darin, dass die Ferienwohnungen einem ständig wechselndem Personenkreis auch ganzjährig zur Verfügung stehen. Diesen Anspruch kann der Änderungsbereich durch seine fußläufige Lage zur Ostsee, seine integrierte Lage im Siedlungsbereich und die fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns durchaus erfüllen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
 - die Geschossflächenzahl (GFZ) für mehrgeschossige Gebäude,
 - die Zahl der Vollgeschosse,
 - der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max),
 - der maximal zulässigen Firsthöhe (FH max),
- in der Nutzungsschablone bestimmt.

Die unterschiedlichen Festsetzungen werden dabei nach Erfordernis miteinander kombiniert.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird durch eine differenzierte Festsetzung der GRZ von 0,4 sowie von 0,3 und 0,25 geregelt. Die Differenzierung erfolgte bereits im Ursprungsplan quartiersweise und wird so beibehalten. Es handelt sich ausschließlich um eine bestandsorientierte Planung, so dass eine Reduzierung der GRZ zur Sicherung des Bestandes städtebaulich nicht erforderlich ist. Die Bebauung ist im Änderungsbereich vollständig realisiert. Für eine geänderte Festsetzung der GRZ wird kein städtebaulich begründeter Bedarf gesehen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes beibehalten, da es sich ausschließlich um eine bestandsorientierte Planung handelt und die Baukörper sämtlich entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes realisiert wurden und dem vorhandenen Bestand entsprechen.

Geschossflächenzahl

Innerhalb des Ferienhausgebietes SO-FH1 ist die Errichtung von Tiefgaragen zulässig. Durch die zulässige Zweigeschossigkeit der Gebäude ist auch ein erhöhter Stellplatzbedarf gegeben. Zur Verbesserung des Ortsbildes am Eingangsbereich des Plangebietes sind hier Tiefgaragen zulässig. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird geregelt, dass die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, auf die zulässige Geschossflächenzahl gemäß § 21a BauNVO nicht anzurechnen sind.

Höhe der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen soll zusätzlich zur Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse eine sehr extensive Ausnutzung der Baukörperhöhe vermieden werden. Die Höhenfestsetzungen wurden darüber hinaus zur Wahrung des Ortsbildes getroffen.

Es handelt sich ausschließlich um eine bestandsorientierte Planung und die Baukörper wurden sämtlich entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes realisiert. Für eine Änderung der Höhenfestsetzung wird kein städtebaulich begründeter Bedarf gesehen.

Für die Realisierung der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wurden die unteren und oberen Bezugspunkte bestimmt.

4.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen werden entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes beibehalten, da es sich ausschließlich um eine bestandsorientierte Planung handelt und die Baukörper sämtlich entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes realisiert wurden und dem vorhandenen Bestand entsprechen.

4.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Änderungsbereich gilt entsprechend dem Ursprungsplan die offene Bauweise. Diese Festsetzung wird beibehalten.

Zusätzlich wurden in den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Festsetzungen zur Baukörpergliederung getroffen und maximale Gebäudelängen bzw. -tiefen festgesetzt. Es wird eine kleinteilige, ortstypische Bebauungsstruktur gewährleistet und überdimensionierte Gebäudelängen können somit ausgeschlossen werden.

Im Ursprungsplan wurde die Bebauung auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Nur für den Bereich mit einer zulässigen Zweigeschossigkeit wurde auf diese Regelung verzichtet. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes wurden im Gebiet E 1 Reihenhäuser errichtet. Die hier vorliegende bestandsorientierte Planung berücksichtigt die vorhandenen Reihenhäuser und im Ferienhausgebiet SO-FH 3 wird nunmehr auf die Festsetzung der Hausformen verzichtet. Im Bestand sind alle Hausformen realisiert worden. Im Ferienhausgebiet SO-FH 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht dem realisierten Bestand und den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone und betonte Eingangsbereiche sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Die Festsetzung aus dem Ursprungsplan war geeignet die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ostseebad Rerik umzusetzen und soll nicht verändert werden. Eine höhere als die bisherige Ausnutzung soll nicht zugelassen werden. Zur Rechtseindeutigkeit der Festsetzung wird neben der zulässigen Überschreitung der Tiefe auch die zulässige Breite der Überschreitung geregelt.

Im Ferienhausgebiet SO-FH 3 haben die Baugrenzen weiterhin eine Verbindung zu den Baugrenzen des allgemeinen Wohngebietes E 1 des Ursprungsplanes.

4.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen werden entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ostseebad Rerik in einem Ferienhausgebiet angepasst. Der bereits realisierte Bestand wird hierbei berücksichtigt.

Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

Im Ferienhausgebiet SO-FH 1 ist eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Die Überschreitung der Baugrenze durch Gemeinschaftsstellplätze ist in dem dafür festgesetzten Bereich zulässig. Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Ostseebad Rerik entsprechend dem Ursprungsplan. Die Standorte für Abfallbehälter sind auf den festgesetzten Flächen der Gemeinschaftsstellplätze zu kombinieren oder in Verbindung mit den baulichen Anlagen zu errichten.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

Auf eine Regelung für Nebenanlagen zur Hobbytierhaltung in einem Ferienhausgebiet wird verzichtet. Im Weiteren werden die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO beibehalten.

Das städtebauliche Ziel besteht weiterhin darin, zwischen straßenseitiger Baugrenze und der angrenzenden Erschließungsfläche, also im sogenannten Vorgartenbereich, keine Nebenanlagen und Nebengebäude zuzulassen. Ziel ist es, den Vorgartenbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Neben zulässigen Stellplätzen sollen begrünte Flächen als Vorgärten gesichert werden. Anlagen für Abfallbehälter sind von diesen Festsetzungen ausgenommen. Diese begrenzenden Festsetzungen decken sich mit dem Anliegen, die Nutzung der Grundstücke nicht unzumutbar einzuschränken; andererseits aber auch damit, das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Für offene Stellplätze gilt diese Festsetzung nicht. In einem größeren Abstand von mehr als 5,00 m können diese baulichen Anlagen errichtet werden.

Es wurden nur limitierende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und Carports in Bezug auf die Straßenbegrenzungslinie getroffen, da es sich hierbei um bauliche Anlagen handelt, die in den Vorgartenbereichen das Ortsbild erheblich stören können. Offene Stellplätze können in diesem Bereich errichtet werden. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass die Nutzung der Grundstücke nicht erheblich eingeschränkt wird und der ruhende Verkehr auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht werden kann. Die verbleibenden Flächen der Vorgartenbereiche können als Vorgärten angelegt und gärtnerisch gestaltet werden.

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

Die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Schillerstraße. Die Erschließung des Plangebietes ist entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes vollständig realisiert. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird durch die Ostseeallee und den Sanddornweg erschlossen. Die im Änderungsbereich vorhandenen Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und haben für den fließenden Verkehr eine untergeordnete Bedeutung. Sie dienen der Aufnahme der Ziel- und Quellverkehre in dem Gebiet und sind als Verkehrsflächen und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der Anbindung der Privatgrundstücke in den hofartig ausgebildeten Strukturen und sind eindeutig auf den Zielverkehr der Grundstücke im Ferienhausgebiet orientiert.

Die allgemeinen Wohngebiete in den rückwärtigen Bereichen werden über den Sanddornweg und die Straße „Zur Liebesschlucht“ erschlossen und werden durch den Verkehr des Ferienhausgebietes nicht beeinträchtigt, da es sich um dem Ferienhausgebiet nachgelagerte Wohngrundstücke handelt.

Die Erschließungsstruktur über Stichwege, verbunden mit der Anordnung von Wohnhöfen, war das städtebauliche Ziel der Stadt Ostseebad Rerik. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde das städtebauliche Ziel mit der Maßgabe, die Erschließung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu minimieren und über öffentliche Erschließungswege eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, weiter verfestigt. Die Grundstücke wurden so konzipiert, dass jedes Grundstück an die öffentliche Erschließung direkt angebunden war. Die nachträglich vorgenommene kleinteilige Parzellierung durch die Grundstückseigentümer entspricht nicht dem städtebaulichen Konzept der Stadt Ostseebad Rerik.

Die Ostseeallee dient derzeit und zukünftig als Haupteerschließung des Plangebietes und war bisher mit der bestehenden Ferienwohnnutzung geeignet, den Verkehr aufzunehmen. Mit einer Reduzierung der Ferienwohnnutzung dürften die Ziel- und Quellverkehre sich verringern oder auch gleich bleiben.

Das städtebauliche Konzept beinhaltete, dass neben dem privaten Bedarf an Stellplätzen der anstehende öffentliche Bedarf an Parkplätzen entlang der geplanten Straßen und den verkehrsberuhigten Bereichen abgedeckt werden kann. Die Parkplatzstreifen bzw. Parkplätze sind durch Anpflanzungen zu gliedern. Im Rahmen der Erschließung wurde das städtebauliche Konzept umgesetzt. Die öffentlichen Parkplätze wurden entsprechend dem städtebaulichen Konzept gemäß Ursprungsbebauungsplan sowie der 1. Änderung realisiert.

Der private Bedarf an Stellplätzen ist auf dem eigenen Grundstück zu realisieren. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze regelt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Rerik in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2012, die im Plangebiet anzuwenden ist. Die Festsetzung der Stellflächen auf dem Grundstück Ostseeallee 1a/1b entspricht der Festsetzung des Ursprungsplanes und wurde entsprechend realisiert. Die Anordnung der Gemeinschaftsstellflächen erfolgte aus städtebaulichen Gründen in diesem Zusammenhang direkt am Gebietseingang in Angrenzung an die Schillerstraße.

5. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)**

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsplanes. Es bestehen aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik keine städtebaulichen Gründe die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen in einem vollständig realisierten Änderungsbereich neu zu regeln. Diese Verfahrensweise ermöglicht so ein einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Plangebietes. Es werden lediglich Klarstellungen zu Werbeanlagen und Abfallbehältern vorgenommen. Die Baugebietsbezeichnungen werden angepasst.

**6. Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)**

Die im Bebauungsplan Nr. 2 „Schillerstraße“ festgesetzten Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen wurden im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes vollständig umgesetzt. Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind somit nur die Festsetzungen maßgebend, die Bezug auf Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sowie deren Pflege und dauerhafte Erhaltung nehmen.

Die dauerhafte Erhaltung der Anpflanzungen ist städtebauliches Ziel der Stadt Ostseebad Rerik. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden und bei Abgang sind diese artengleich entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu ersetzen.

Vorzugsweise sind zu verwenden: Feld- und Bergahorn, Winter- und Sommerlinde, Rosskastanie, Stieleiche, Rotbuche. Es sind Hochstämme mit einem Mindestumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen.

Für abschirmende bzw. einfassende Strauchpflanzungen sind vorzugsweise folgende Straucharten zu verwenden:

Haselnuss, Weißdorn, Eberesche, Hundsrose, Schlehe, Traubenkirsche, Feldahorn, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Schneeball, Flieder, Rotdorn, Schwarzer Holunder. Für die Pflanzung der Gehölze sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: leichte Heister 1 x verpflanzt, Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 40 - 60 cm. Für Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Nadelgehölze ausgeschlossen.

7. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beträgt ca. 1,94 ha. Daraus ergibt sich folgende Flächenverteilung für den Änderungsbereich:

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]	
	Baugebietsflächen	
▪ SO-FH 1	3.346,5	14.774,5
▪ SO-FH 2	5.541,8	
▪ SO-FH 3	5.886,2	
Verkehrsflächen		
▪ Verkehrsfläche (öffentliche VF)	3.926,0	4.667,3
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (öffentliche VF)	741,3	
Gesamtfläche des Änderungsbereiches		19.441,8

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig realisiert und die Ver- und Entsorgung der einzelnen Baugrundstücke ist gewährleistet.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Änderungsbereiches wird durch den Zweckverband Kühlung sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung und die Niederschlagswasserbeseitigung des Änderungsbereiches wird durch den Zweckverband Kühlung sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Planungsgrundlage für die Löschwasserversorgung und den Löschwasserbedarf für den Grundschutz stellt das DVGW- Arbeitsblatt W 405 dar. Die Stadt Ostseebad Rerik ist für den Grundschutz der Löschwasserversorgung verantwortlich. Gemäß Ursprungsplanung wird die Löschwasserversorgung über das Regenwasserrückhaltebecken abgedeckt. Darüber hinaus erfolgt die Sicherung der Löschwasserversorgung durch die Nutzung des Trinkwassernetzes des ZVK über vertraglich gesicherte Hydranten. Für den Änderungsbereich befinden sich die Hydrantenstandorte in der Schillerstraße Nr. 2 und Nr. 12 b, mit einer möglichen Entnahmemenge von 48 m³/h über 2 Stunden.

Energieversorgung

Die Stadt Ostseebad Rerik wird durch die E.DIS AG mit elektrischer Energie versorgt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen und Leitungen der E.DIS AG.

Gasversorgung

Die Stadt Ostseebad Rerik wird durch die E.ON Hanse AG mit Gas versorgt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsanlagen der E.ON Hanse AG.

Für die vorhandenen Leitungen im Plangeltungsbereich sind folgende Anforderungen zu beachten:

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Eine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material ist außer im direkten Kreuzungsbereich ist nicht zulässig.

Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.

Schäden an Gasleitungen/-anlagen sind unverzüglich zu melden.

Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.

Ober- oder unterirdische Anlagen/ Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.

Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen der vorhandenen Hoch- und Niederdruckgasleitungen bedürfen einer gesonderten Zustimmung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen z.B. Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

Telekommunikation

Die Stadt Ostseebad Rerik ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Rostock. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu Verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer. Die Abfallbeseitigung im Änderungsbereich ist somit sichergestellt.

Für die Entsorgung der an Stichwegen gelegenen Grundstücke sind die Müllbehälter am Entsorgungstag auf vorgesehenen Flächen bereitzustellen.

Die Anordnung eines Müllbehältersammelplatzes im Bereich des Wendehammers des Sanddornweges ist städtebauliches Ziel der Stadt und als solches unter Beachtung der geltenden Normen und Richtlinien noch zu realisieren.

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Bodendenkmale

Im Ursprungsbebauungsplan wurden im nordwestlichen Geltungsbereich durch Erdbewegungen der vergangenen Jahre zahlreiche Bodendenkmale bekannt.

Eine Rahmenvereinbarung zur Regelung der Belange der Bodendenkmalpflege wurde zwischen der Stadt Rerik, vertreten durch das Amt Neubukow-Salzhaff, den zukünftigen Erschließungsträgern und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege geschlossen. Eine Bergung der Bodendenkmale ist erfolgt.

Die bekanntgegebenen Bedingungen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege werden berücksichtigt. „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.“

Es ist nachweislich davon auszugehen, dass das Plangebiet gemäß dem Ursprungsbebauungsplan erschlossen wurde. Die Grundstücke wurden für die Bebauung vorbereitet und sind überwiegend bebaut. Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine unbebauten Grundstücke mehr. Die Bedingungen können somit lediglich für zufällig aufgefundene Bodendenkmale bei der Vorbereitung von Maßnahmen auf den bereits bebauten Grundstücken gelten. Die Erschließungsanlagen sind vollständig hergestellt.

Es gilt jedoch, dass wenn während Erdarbeiten jederzeit „unvermutet“ Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen ist 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 ist. 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). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder die Entdeckungsstätte nicht unverändert erhält (§ 26 DSchG M-V).

9.2 Trinkwasserschutzzone

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Rerik. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

9.3 Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Rerik

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Rerik in ihrer wirksamen Fassung vom 23.02.1012.

10. Auswirkungen der Planänderung

10.1 Allgemeine Auswirkungen

Durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schillerstraße“ der Stadt Ostseebad Rerik sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Es handelt sich um eine bestandsorientierte Planung zur Sicherung der vorhandenen Fremdenverkehrsnutzungen als Ferienwohnungen und Ferienhäuser. Eine Erhöhung der festgesetzten Ausnutzungskennziffern zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte nicht. Die Bebauung im Änderungsbereich ist vollständig realisiert.

Hinsichtlich der Belange der Erschließung und der Ver- und Entsorgung können die Voraussetzungen des vorhandenen Gebietes genutzt werden. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

10.2 Artenschutzrechtliche Belange

Die Planänderungen beziehen sich vornehmlich auf die Änderung der Art der baulichen Nutzung im Rahmen einer bestandsorientierten Planung. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung ist jedoch nicht mit zusätzlichem Flächenverbrauch verbunden. Ein Gebäudeabriss der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht beabsichtigt. Somit werden artenschutzrechtliche Belange durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz gilt ohnehin.

10.3 Küstenschutz

Die Rechtsfestsetzungen im Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden in Bezug auf den Küstenschutzstreifen nicht geändert. Der

Küstenschutzstreifen ist entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes hier nachrichtlich übernommen, da er für die Lesbarkeit der Planzeichnung beachtlich ist. Die Bebauung ist überwiegend in den an den Küstenschutzstreifen angrenzenden Baugebieten realisiert. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung wurde im Rahmen des Planverfahrens durch die zuständige Behörde erteilt. Für den im Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzten Gewässerschutzstreifen, der mit Genehmigung der zuständigen Behörde die 200 m unterschreitet, werden die hier gegebenen Hinweise zu Sturmflutschäden in der Begründung ergänzt. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern hat mitgeteilt, dass aus der Umsetzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden können, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Küstenschutzanlagen zu fordern.

11. Hinweise

11.1 Munitionsfunde

Das Plangebiet ist als ein durch Kampfmittel gefährdeter Bereich bekannt. 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.

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

11.2 Bodenschutz

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

12. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schillerstraße“ der Stadt Ostseebad Rerik wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 20.10.2016 gebilligt .

Rerik, den 20.12.16

.....
Gulbis
Bürgermeister
der Stadt Ostseebad Rerik



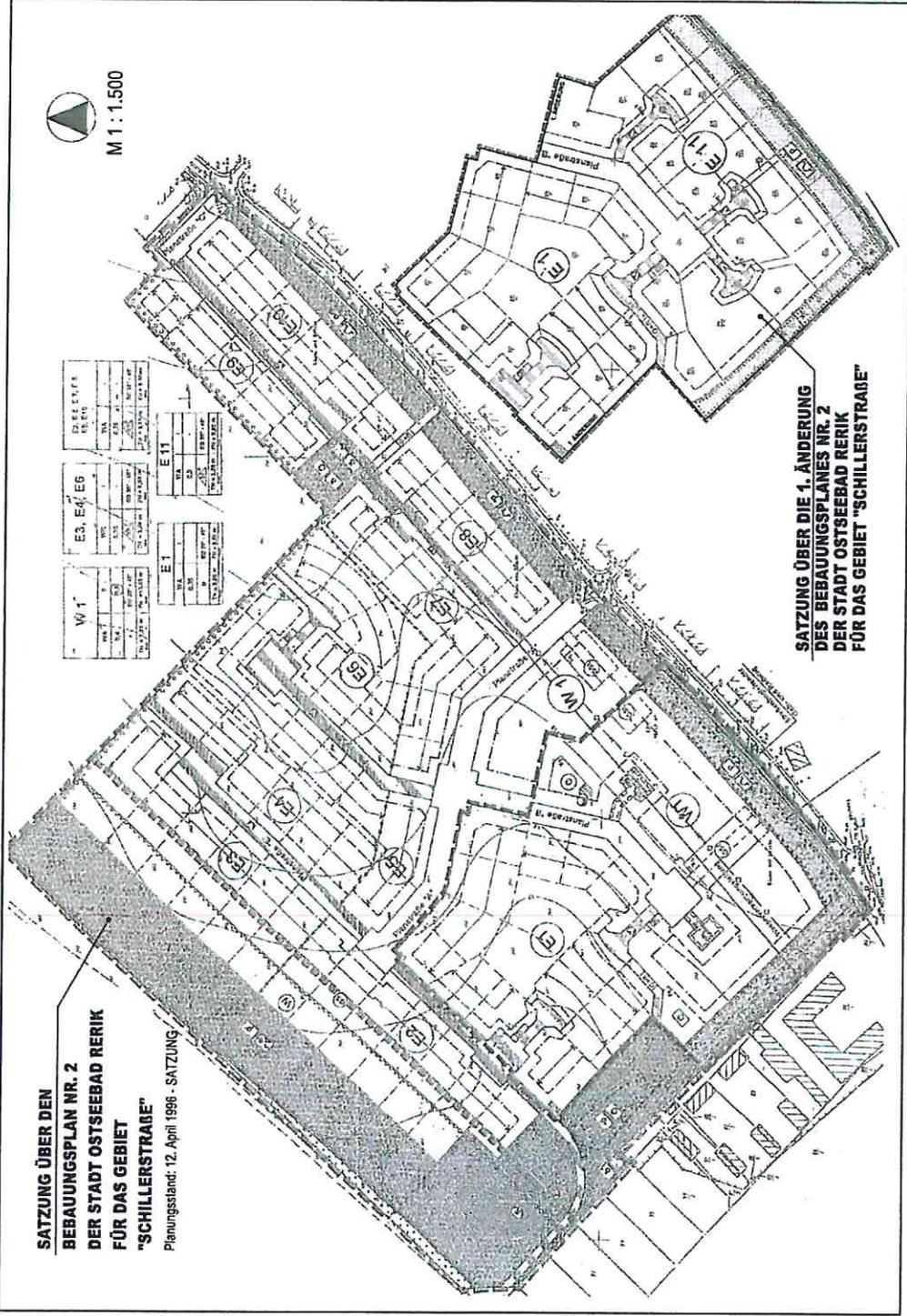
13. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Ostseebad Rerik durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de

14. Anlagen

**14.1 Anlage 1: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schillerstraße“ der Stadt Ostseebad Rerik
Planzeichnung - Teil A (unmaßstäbliche Darstellung)**

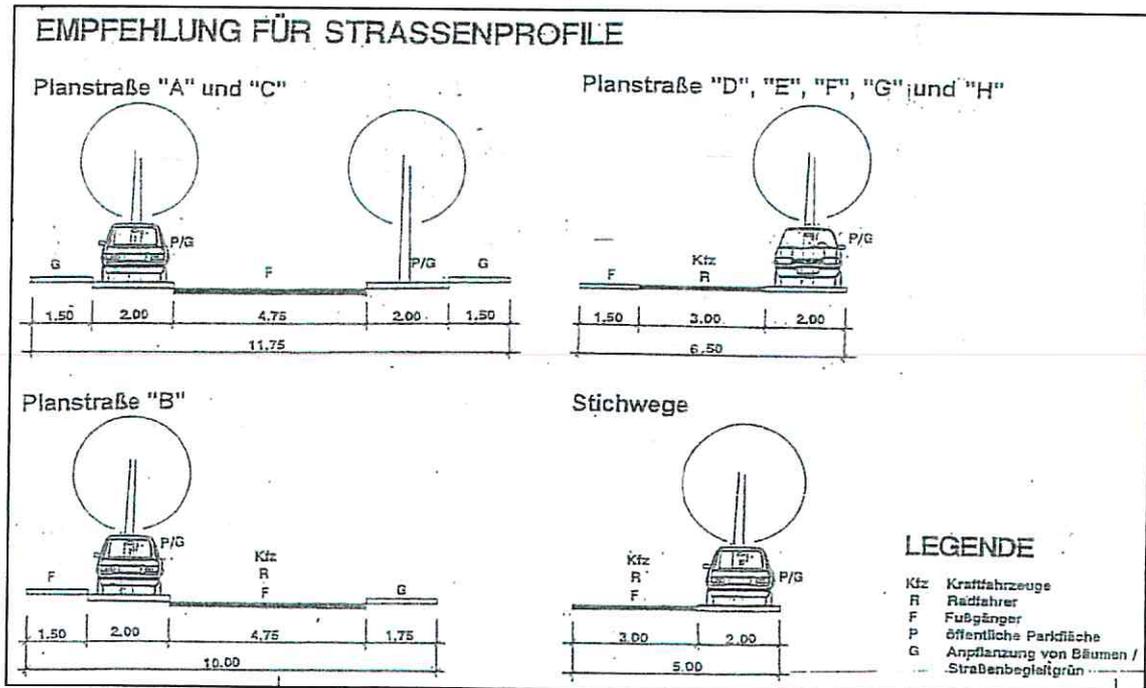


Nutzungsschablone

W 1		E3, E4, E6		E2, E5, E7, E8, E9, E10	
WA	II	WR	I	WA	I
0,4	(0,8)	0,25	-	0,25	-
c	SD 38° - 48°		SD 38° - 48°		SD 38° - 48°
TH = 7,00 m	FH = 13,50 m	TH = 3,50 m	FH = 9,50 m	TH = 3,50 m	FH = 9,50 m

E1		E11	
WA	I	WA	I
0,25	-	0,3	-
c	SD 38° - 48°		SD 38° - 48°
TH = 3,50 m	FH = 9,50 m	TH = 3,50 m	FH = 9,50 m

Regelquerschnitte (unmaßstäbliche Darstellung)



14.2 Anlage 2: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schillerstraße“ der Stadt Ostseebad Rerik Teil B - Text

TEIL B - TEXT

L PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet W1 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig.
In dem Allgemeinen Wohngebiet W1 ist die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung allgemein zulässig.

Für die als allgemeine Wohngebiete festgesetzten E-Gebiete – E1, E2, E5, E7, E8, E9, E10 und E11 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus Gründen der Absicherung eines ruhigen Wohnumfeldes ausgeschlossen.

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

Die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragen), ist in dem Gebiet W1 auf die zulässige Geschosfläche nicht anzurechnen (gemäß § 21a BauNVO).

3. BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen sind für untergeordnete Bauwerke, wie Erker, Balkone und betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

4. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Außer den Nebenanlagen zur Hobbytierhaltung, wie z.B. für Hunde und Katzen, sind Nebenanlagen zur Kleintierhaltung innerhalb des Plangebietes unzulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern dies nicht durch besondere Festsetzungen unzulässig ist, jedoch nur mit einer Überschreitung der Baugrenze von maximal 2,00 m. Die straßenseitige Baugrenze darf, sofern nicht Flächen für Nebenanlagen bzw. Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen sind, nur für Nebenanlagen zur Einhausung bzw. Einfriedung der Standorte für Müllbehälter überschritten werden.

5. GARAGEN, OFFENE UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Einfahrseite mindestens 5m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Für offene Stellplätze gilt diese Festsetzung nicht in den ausgewiesenen Bereichen für Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze ist eine Überschreitung der Baugrenze für die Errichtung von Stellplätzen zulässig.
Für W-Gebiete gilt zusätzlich, daß die den Planstraßen abgewandten bzw. zu diesen senkrecht stehenden Baugrenzen durch Nebenanlagen für Gemeinschaftsstellplätze oder Spielplätze um maximal 7 m überschritten werden dürfen.

6. HÖHENLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens darf bei Wohnhäusern in den E-Gebieten maximal 0,60 m über der Fahrbahnhöhe in der Mitte der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen. In dem W1-Gebiet darf die Oberfläche des Eingangspodestes des jeweiligen Hauses höchstens 0,30 m über der Höhe der Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen.

7. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND - 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 Flächen entfällt die Rendesignatur.

E. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Senkrecht zu der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfächrichtung stehende Firstrichtungen sind bis zu einer Länge von 50% der Firstlänge in Hauptfächrichtung zulässig.

8. UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS - GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die im Plan gelegenen Flächen des Gewässerschutzstreifens sind gärtnerisch zu nutzen bzw. parkartig zu gestalten und zu pflegen.

1.4 Die innerhalb des E 1 - Gebietes zulässigen Reihenhäuser dürfen eine Länge von 14,50 m und eine Breite bzw. Tiefe von 10,00 m nicht überschreiten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGE
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. BAUKÖRPERGESTALTUNG

1.1 In dem W1-Gebiet dürfen die Hauptbaukörper eine Länge von 20,00 m und eine Tiefe von 13,00 m nicht überschreiten. Verbindungen von Hauptbaukörpern in Form von Holz- bzw. Metallkonstruktionen in Verbindung mit Glas sind bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m über Bezugspunkt zulässig.

1.2 Die Fassaden der Gebäude in dem W1-Gebiet, die eine Länge von 12,00 m überschreiten, sind durch Vor- und/oder Rücksprünge zu gliedern. Die Vor- und/oder Rücksprünge müssen mindestens 1/4 der Fassadenbreite einnehmen, dürfen 1/2 der Fassadenbreite nicht überschreiten und müssen eine Mindesttiefe von 1,00 m haben. Darüberhinaus ist die Fassade insbesondere durch Sockel und Simse zu gliedern.

1.3 Die maximale Giebelbreite von senkrechten Vorbauten an Hauptgebäuden in dem W1-Gebiet wird mit 10,00 m festgesetzt.

2. DÄCHER

2.1 Die Dächer sind als symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer auszubilden und mit roter bis rotbrauner Harddacheindeckung zu decken. Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

2.2 Bei den Hauptgebäuden sind Dachneigungen zwischen 38° und 48° zulässig. Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern von 25° bis 45° zulässig. Bei giebelseitig angebauten Garagen ist ein Satteldach in gleicher Neigung wie das Hauptdach vorzusehen.

2.3 Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 0,75 m und giebelseitig maximal 0,50 m betragen.

2.4 Dachanschnitte zur Ausbildung von Loggien sind unzulässig.

2.5 Zur Belichtung von Räumen im Dachgeschoss sind liegende Dachfenster, Dachgaupen und Zwerchgiebel in einer Gesamtbreite von 3/5 der jeweiligen Dachlänge zulässig. Für liegende Dachfenster gilt dabei die Einschränkung, daß sie nur für einen untergeordneten Teilbereich in einer Gesamtbreite von 1/5 der jeweiligen Dachlänge zulässig sind. Die Breite einer Gaupe darf 1/3 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gaupen darf maximal 1/2 der jeweiligen Traufhöhe betragen. Zu den Öffnungen ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gaupen auf einer Dachfläche sind unzulässig.

2.6 Zwischen Traufe und Fußpunkt einer Gaupe müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Die Oberkante der Bedeckungen von Gaupen bzw. Zwerchgiebeln muß mindestens 2 Dachziegelreihen unterhalb der Hauptfirstlinie liegen.

2.7 Bei Doppelhäusern sind für den jeweiligen Baukörper gleiche Materialien, Farben der Dacheindeckungen sowie einheitliche Hauptfächrichtungen und Dachneigungen zu verwenden.

3. AUßENWÄNDE

3.1 Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Wändenflächen oder geschlemmte Kalksandsteinfassaden in den Farben cremeweiß, beige oder hellgrau oder Kombinationen der Arten der Außenwandgestaltung zulässig.

Andere Baustoffe, wie z.B. Holz tunen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % einer Fassade in Anspruch nehmen - ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen. Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech, kleinteilige Baustoffe als dünnformatige Ziegel, sowie Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen und Glasbausteine.

- 3.2 Auflockerungen der Fassaden durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig. Für o.g. Auflockerungen der Fassaden und für Wintergärten sind zusätzlich zu den Festsetzungen zur Außenwandgestaltung unter 3.1 auch Leichtkonstruktionen aus Holz bzw. Metall in Verbindung mit Glas zulässig.
- 3.3 Bei Garagen sowie für An- und Ausbauten ist die Gestaltung der Außenwände wie für das zugehörige Wohngebäude vorzunehmen. Die Carports sind aus Holz zu errichten.
- 3.4 In den Gebieten mit Doppelhäusern und Hausgruppen sind für die im einzelnen betrachteten Baukörper jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Außenwandgestaltung zu wählen.
4. FASSADENÖFFNUNGEN
- 4.1 Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzuziehen. Liegende Formate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfosten deutlich in stehende Formate unterteilt werden. Fensteröffnungen sind bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 1,00 m² erforderlich (z.B. durch Flügel und/oder Sprossen).
- 4.2 Ausnahmen von der Regelung unter 4.1 sind im Einzelfall zulässig, wenn sie aus funktioneller Sicht erforderlich sind.
- 4.3 Für einen Baukörper sind jeweils einheitliche Farben für die Fensterrahmung zu wählen.
- 4.4 Unzulässig ist die Verwendung von Glasbausteinen.
5. WERBEANLAGEN
- 5.1 Werbung ist nur an der Stelle der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist ausgeschlossen.
- 5.2 Werbung ist in dem W1-Gebiet nur an Gebäuden und unterhalb der Oberkante der Erdgeschosszone sowie an Zäunen zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,75 m² betragen.
- 5.3 In den E-Gebieten ist Werbung nur an den Hauswänden im Bereich der Erdgeschosszone sowie an Zäunen zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,40 m x 0,60 m betragen.
- 5.4 Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie solche mit ausgeschütteter bzw. aufgesetzter Schrift mit Hinterleuchtung sind nur in dem W1-Gebiet zulässig. Jedoch sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen ausgeschlossen.
- 5.5 Innerhalb des E-Piengelungsbereiches ist das Anbringen von Automaten an den Fassaden der Gebäude nicht zulässig.
6. EINFRIEDUNGEN
- 6.1 Einfriedungen an den Straßen und an den Verkehrsberuhigten Bereichen sind nur als Laubholzhecken oder als Holzzäune mit senkrechter Leitung bis maximal 1,20 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig. Kurze Mauerabschnitte, die eine Länge von 2,00 m und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, sind in Verbindung mit Gartentüren, Toren und Stellplätzen für Abfallbehälter gestattet.
- 6.2 Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune mit Laubholzhecke bzw. Laubholzhecken mit innenliegendem Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig.
- 6.3 Einfriedungen in Form von lebenden Hecken sind entlang der Verkehrsberuhigten Bereiche in einem Abstand von 0,30 m zur Straßenbegrenzungslinie anzupflanzen. Die seitliche Ausdehnung der Hecken darf die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.
- 6.4 Einfriedungen der Grundstücke zur Schillerstraße dürfen nicht durch Eingänge unterbrochen werden. Sie sind in einer maximalen Höhe von 1,20 m als Hecke mit innenliegendem Maschendrahtzaun zulässig.
7. GESTALTUNG VON BEFESTIGTEN FLÄCHEN
- 7.1 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserundurchlässigem Material, wie z.B. wassergebundenen Decken mit Kalksplit, Schotterrasen, Granit- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, zu befestigen.

6. ABFALLBEHÄLTER

- 6.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.
- 6.2 Innerhalb in dem WI-Gebiet sind Müllbehältersammelplätze vorzusehen. Die Müllbehältersammelplätze sind dem WI-Gebiet auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze oder in Verbindung mit beruflichen Anlagen einzuordnen. Die Müllbehältersammelplätze sind auch zur Sammlung von Recyclingmaterialien zu nutzen. Für die über Stichwege erschlossenen Grundstücke in den E-Gebieten - E1 und E6 - sind an den Planstraßen - Planstraßen "D" und "F" - Müllbehältersammelplätze vorzusehen. Zur ordnungsgemäßen Entsorgung der E-Gebiete - E1, E6, E9, E10 - dürfen Entsorgungsfahrzeuge, die die Planstraßen "G" und "H" befahren, ausnahmsweise durch die öffentliche Grünfläche fahren, die ansonsten durch Polier von den verkehrsberuhigten Bereichen getrennt ist.
- 6.3 In dem für die Errichtung von Parkplätzen vorgesehenen Bereich entlang der Planstraße "A" ist in einem Abstand von maximal 30 m zur Einmündung in die Schillerstraße Fläche für einen unterirdischen IGLU-Standort zur Sammlung von Recyclingmaterial in Verbindung mit einem Parkplatz vorzusehen.
- 6.4 Die Standorte von Müllsammelbehältern in allen Gebieten des Geltungsbereichs sind mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

9. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, NERENANLAGEN ZUR VERSORGUNG

- 9.1 Alle Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.
- 9.2 Gas- oder Ölbehälter sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die den Festsetzungen zur Errichtung der Außenwände entspricht.

III. GRÜNORDNUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

1. FESTLEGUNG DER ARTEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

- 1.1 Die anzupflanzenden Bäume im Straßenraum sowie auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie auf sonstigen privaten bzw. öffentlichen Flächen sind in standortgerechten heimischen Arten und in artspezifischen Pflanzabständen zu pflanzen, insbesondere sind zu verwenden Feld- und Bergahorn, Winter- und Sommerlinde, Rotkastanie, Stieleiche, Rotbuche. Es sind Hochstämme mit einem Mindestumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, einzusetzen.
- 1.2 Für abschirmende bzw. einfassende Strauchpflanzungen sowie Straßenbegleitgrün sind vorzugsweise folgende Straucharten zu verwenden: Haselnuß, Weißdorn, Eberesche, Hundsrose, Schlehe, Traubenkirsche, Feldahorn, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Schneeball, Flieder, Rotdorn, Schwarzer Holunder. Für Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen werden Nadelgehölze ausgeschlossen. Für die Pflanzung der Gehölze sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: leichte Heister 1 x verpflanzt, Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 40 - 60 cm. Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1 m versetzt zu pflanzen.

2. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- 2.1 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind durch die Anpflanzung von Gehölzen zu gestalten. Für die Bepflanzung sind die unter den Punkten 1.1 und 1.2 genannten Gehölzarten zu verwenden.
- 2.2 Die festgesetzten privaten Grünflächen nördlich der Schillerstraße sind in ihrem Bestand zu erhalten und gegebenenfalls durch Neupflanzungen aufzuwerten. Die privaten Grünflächen am nordöstlichen Plangebietesrand sind zu bepflanzen. Die privaten Grünflächen sind anliegenden Grundstücken zuzuordnen und von den Grundstückseigentümern zu erhalten bzw. zu pflegen.

3. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN AN STRASSEN UND IN VERKEHRSBERUHTEN BEREICHEN

- 3.1 Entlang der Erschließungsstraßen und in den Verkehrsberuhigten Bereichen sind Anpflanzungen in den Arten gemäß der Festsetzungen unter Punkt 1 vorzunehmen. Die Baumstämme sind durch Anfahrtschutz zu sichern.
- 3.2 Beidseitige Anpflanzungen sind an den Planstraßen "A" und "C" vorzunehmen. Eine einseitige Anpflanzung ist an der Planstraße "B" vorzunehmen. Die Bäume sind in den genannten Straßenräumen jeweils in einem Abstand von maximal 17,00 m zu pflanzen. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern gemäß den Festsetzungen unter Punkt 1.2 oder Rasen zu begrünen, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grundstückszufahrten genutzt werden. Je Straße darf jeweils nur eine der unter Punkt 1.1 genannten Baumarten verwendet werden.

- 3.3 Flächen des Straßenbegleitgrüns an der Schillerstraße sind in den unter 1.2 genannten Arten zu pflanzen.
- 3.4 Innerhalb der Verkehrsberuhigten Bereiche sind jeweils einseitig und abschnittsweise wechselseitig in einem Abstand von maximal 30,00 m Anpflanzungen in den unter Punkt 1 genannten Arten vorzunehmen.
- 3.5 An den Geh- und Radwegen innerhalb öffentlicher Grünflächen sind beidseitig Anpflanzungen von Bäumen gemäß Festsetzungen unter Punkt 1.1 in einem Abstand von maximal 15,00 m vorzunehmen. Je Weg darf jeweils nur eine der unter Punkt 1.1 genannten Arten verwendet werden. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern gemäß der Festsetzungen unter Punkt 1.2 oder Farnen zu begrünen. Je Weg darf jeweils nur eine der unter Punkt 1.1 genannten Arten verwendet werden.
- 4. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
- 4.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind- bis auf die Fläche nordwestlich des Regenwasserrückhaltebeckens - mindestens in einer Breite von 3 m mit den in Punkt 1, genannten Arten, Pflanzqualitäten und Pflanzdichten zu bepflanzen. Im Bereich der öffentlichen Wege innerhalb der Grünflächen ist mindestens eine Fläche von 7 von der Bepflanzung freizulassen. Je Pflanzung sind 20 % Bäume und 80 % Sträucher zu verwenden.
- 4.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nordwestlich des Regenwasserrückhaltebeckens im nordwestlichen Bereich ist in einer Breite von ca. 10 m mit Rotbuche, als Heister 2 x verpflanzt, 150 - 175 cm Höhe in Pflanzabständen von ca. 5 m versetzt zu bepflanzen. Der anschließende Bereich ist mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern in Pflanz- und Reihenabständen von 1 m versetzt zu bepflanzen. Es sind Feldahorn, Weißdorn, Hasel und Vogelbeere als leichte Heister, 1 x verpflanzt, 80 - 100 cm Höhe, und Roter Hartriegel, Zaunrose, Schlehe, Gewöhnlicher Schneeball, Hundstrose als Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 40 - 60 cm zu verwenden.
- 4.3 Das als private Grünfläche ausgewiesene flächenhafte Schutzgrün ist als Baum- und Strauchgehölzstreifen anzulegen und folgendermaßen zu bepflanzen. Der nordwestliche Teil ist in einer Breite von ca. 10 m mit Rotbuche, Berg-Ahorn und Esche als Heister 2 x verpflanzt, 150 - 175 cm Höhe in Pflanzabständen von ca. 5 m versetzt zu bepflanzen, wobei ca. 50 % Rotbuche zu verwenden ist. Der anschließende Bereich ist in einer Breite von ca. 25 m mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern in Pflanz- und Reihenabständen von 1 m zu bepflanzen. Es sind Feldahorn, Weißdorn, Hasel, Vogelbeere als leichte Heister, 1 x verpflanzt, 80 - 100 cm Höhe, und Roter Hartriegel, Zaunrose, Schlehe, Gewöhnlicher Schneeball, Hundstrose als Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 40 - 60 cm zu verwenden. Der Randabstand der Pflanzung nach Süden ist mit 5 m zu bemessen und als Krautsaum auszubilden.
- 4.4 Das als private Grünfläche festgesetzte Schutzgrün unmittelbar nördlich der Schillerstraße ist in seiner flächigen Ausdehnung zu erhalten. Ein abschnittsweise erfolgreicher Ersatz der Gehölze durch standortgerechte heimische Arten ist aufgrund fortgeschrittenen Alters oder schlechten Gesundheitszustandes teilweise erforderlich.
- 5. GESTALTUNG DES REGENWASSERRÜCKHALTEBECKENS**
- Das innerhalb einer öffentlichen Grünfläche festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken/Reinigungsbecken ist so herzurichten, daß sich Biotopcharakter entwickeln kann. Es sind unregelmäßige Uferlinien, Flachwasserbereiche und Böschungseignungen von 1:2 bis 1:4 auszubilden. Initialpflanzungen zur Ausbildung einer naturnahen Vegetationszonierung sind im Mittelwasserbereich vorzunehmen. Es sind Silber-Weide, Bruch-Weide, Korb-Weide in artenreichen Gruppen von 3 - 5 Bäumen als einjährig bewurzletes Steckholz, 50 - 80 cm Höhe zu bepflanzen. Die Weiden sind in Pflanzabständen von ca. 3 m zu pflanzen. Zwischen den einzelnen Gruppen sollte der Pflanzabstand 10 m nicht unterschreiten. Für die Bewirtschaftung ist eine Zufahrt freizulassen.
- 6. ANPFLANZUNG AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN**
- Zur räumlichen Strukturierung und Belebung des Baugebietes sind die nicht überbauten Grundstücksteile der Baugrundstücke zu begrünen und dauernd zu unterhalten.
- 7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN AUF STELLPLATZFLÄCHEN**
- Bei der Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen in dem W1-Gebiet ist nach jeweils 6 Stellplätzen zur Gliederung der Stellplatzfläche ein Einzelbaum gemäß Festsetzung unter Punkt 1.1 anzupflanzen.
- Bei Stellplatzflächen mit mehr als 20 Stellplätzen ist die gesamte Stellplatzfläche mit einem 1-reihigen Pflanzstreifen, bestehend aus Bäumen und Sträuchern, in den unter 1. genannten Arten zu umsäumen.

8. ERSATZMAßNAHME

Als Ersatz für den Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt die Renaturierung des Oszuges am Kuhberg südlich der Abwasserteiche in Rerik auf einer Teilfläche des Flurstücks 127/4 der Flur 1 der Gemarkung Rerik Mitte. Voraussetzung für die Durchführung und Realisierung der Maßnahme ist ein von der Unteren Naturschutzbehörde befürworteter Renaturierungsplan.

9. PFLEGE UND REALISIERUNG VON ANPFLANZUNGEN

9.1 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern sind diese anengleich zu ersetzen.

9.2 Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach § 6a BNatSchG sämtlich anteilig den Grundstücken zuzuordnen, auf denen die Eingriffe erfolgen. Die Anteile von den festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in Abhängigkeit von der Größe des Eingriffs bzw. der Eingriffsfläche zu bemessen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. BODENDENKMALPFLEGE

Auf einer Teilfläche, die in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt ist, wurden durch Erdbewegungen in der Vergangenheit Bodendenkmale bekannt.

Gemäß § 1 (3) DSchG M-V sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Wird in ein Bodendenkmal eingegriffen und es dadurch partiell oder völlig zerstört, so ist im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahme die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation des betroffenen Bodendenkmals unerlässlich, wobei der Verursacher des Eingriffs die für die Bergung und Dokumentation anfallenden Kosten zu tragen hat (§ 6 (5) DSchG M-V in Verbindung mit § 7).

Zur Erlangung einer besseren Planungssicherheit betreffs zeitlichem und personellem Volumen der notwendigen archäologischen Arbeiten ist für den in der Begründung zum Bebauungsplan umrissenen nordöstlichen Teil des Plangebietes eine möglichst langfristige Koordinierung der Beplanung mit dem Landesamt notwendig, da erst nach Mutterbodenabtrag unter fachkundiger Aufsicht konkrete Aussagen hierzu getroffen werden können.

Die Fachaufsicht obliegt (§ 4 (2) Nr. 6 DSchG M-V) dem Landesamt für Bodendenkmalpflege. Eine entsprechende Rahmenvereinbarung zur Regelung der Belange der Bodendenkmalpflege wurde geschlossen.

Bei Erdarbeiten können jederzeit "unvermutet" neue Bodendenkmale (Funde oder Bodenverfärbungen) entdeckt werden. In diesem Fall besteht umgehende Anzeigepflicht seitens des Entdeckers, Leiters der Arbeiten, Grundeigentümers oder zufälligen Zeugen, dem der Wert des Fundes bekannt ist, gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde (§ 11 (1) und (2) DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu sichern, wobei diese Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden kann (§ 11 (3) DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder die Entdeckungsstätte nicht unverändert erhält (§ 29 DSchG M-V).

2. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Der Plangebungsbereich des B-Planes befindet sich innerhalb der TWSZ-IIIb.

3. MUNITIONSFUNDE

Das Plangebiet ist als durch Kampfmittel gefährdeter Bereich bekannt.

Um erforderliche Sondierungsmaßnahmen durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn des Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen.

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne daß der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

4. STELLPLATZSATZUNG DER STADT RERIK

Bei der Errichtung von Stellplätzen sind die Festlegungen der Stellplatzsatzung der Stadt Rerik vom 12. April 1995 einzuhalten.

V. HINWEISE

1. ERSATZMAßNAHME

Als Ersatz für den Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt die Renaturierung des Oszuges am Kuhberg südlich der Abwasserteiche in Rerik auf einer Teilfläche des Flurstücks 127/4 der Flur 1 der Gemarkung Rerik Mitte. Voraussetzung für die Durchführung und Realisierung der Maßnahme ist ein von der Unteren Naturschutzbehörde befürworteter Renaturierungsplan.