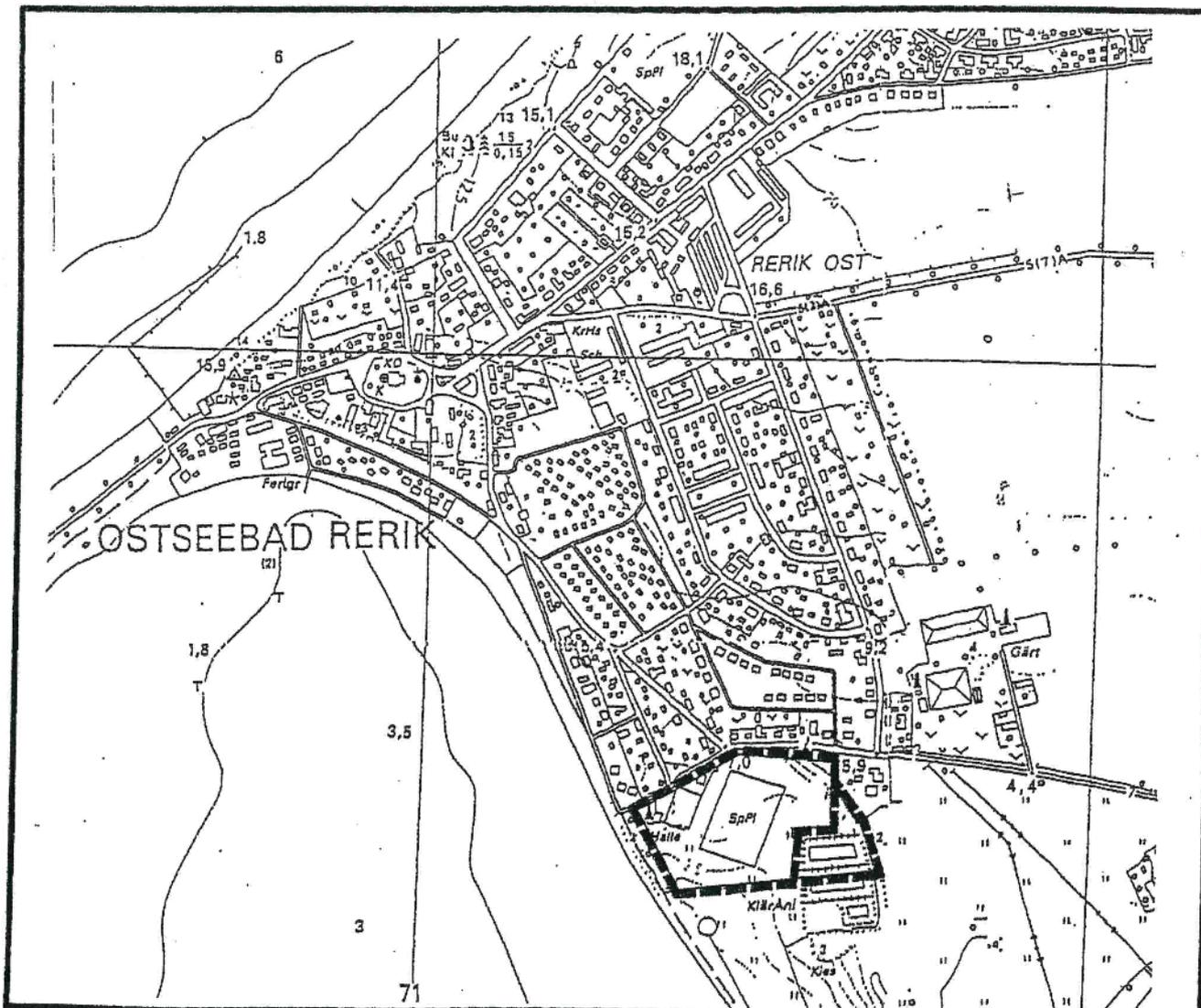


BEGRÜNDUNG

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3
des Ostseebades Rerik
Sondergebiet „Mutter- und Kindklinik mit Familienferiendorf“
südlich der J.-Brinckmann-Straße und des Haffwinkels
und östlich des Weges am Salzhaff

1. Änderung



SATZUNG

Planungsstand: **16. NOV. 2000**

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3
des Ostseebades Rerik
Sondergebiet
„Mutter- und Kindkurklinik mit Familienferiendorf“
südlich der J.-Brinckman-Straße und des Haffwinkels
und östlich des Weges am Salzhaff**

1. Änderung

Begründung zur Satzung

**Sondergebiet „Mutter- und Kindkurklinik mit Familienferiendorf“
südlich der J.-Brinckman-Straße und des Haffwinkels
und östlich des Weges am Salzhaff
1. Änderung**

1. Allgemeines

Die Stadt Ostseebad Rerik hat den Bebauungsplan Nr. 3 zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für das Sondergebiet „Mutter- und Kindkurklinik mit Familienferiendorf“ aufgestellt.

Der Bebauungsplan ist genehmigt und wurde rechtskräftig bekanntgemacht.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden bereits wesentliche Teile realisiert. Das Familienferiendorf wurde errichtet. Die Feriensaison wurde genutzt. Die Errichtung der Mutter- und Kindkurklinik steht kurzfristig bevor.

Aufgrund neuerer Tendenzen und Prüfung des Entwicklungsgedankens ergeben sich neue Ideen zur Verwirklichung und Realisierung des Konzeptes. Zusätzlich zu bisherigen Vorhaben soll die Möglichkeit offengehalten werden, innerhalb des Plangebietes folgende Einrichtungen zu errichten:

- Einrichtungen des betreuten Wohnens
- Realisierung einer Bädereinrichtung.

Diese Ansiedlungen lassen sich in den bisherigen Baugebieten des Bebauungsplangebietes nicht realisieren. Deshalb wird eine Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich notwendig.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Ostseebad Rerik / 1. Änderung berührt nur einen Teilbereich des bisherigen Bebauungsplangebietes. Es handelt sich dabei um nordöstliche Teile des B-Plangebietes; im Einzelnen

- um Bereiche des Teilgebietes 2 der Urfassung des Bebauungsplanes
- um Bereiche, die für die Errichtung hochbaulicher Anlagen und Bereiche, die für die Errichtung von Stellplätzen vorgesehen waren.

Ebenso sind von den Änderungen innerhalb des Plangebietes vorhandene Grünflächen berührt.

3. Gründe für die 1. Änderung

Die Stadt Ostseebad Rerik führt die 1. Änderung des Bebauungsplanes durch, weil sich aus Sicht des Vorhabenträgers, der AWO-SANO Gemeinnützige GmbH Kuren-Erholung-Bildung, veränderte Entwicklungsabsichten ergeben haben.

So ist in Ergänzung bisheriger beabsichtigter Entwicklungsbereiche die Realisierung von Vorhaben für das betreute Wohnen und für die Verbesserung der fremdenverkehrlichen und touristischen Infrastruktur vorgesehen. Neben den Anlagen des betreuten Wohnens, die vornehmlich für die Beherbergung von älteren Bürgern genutzt werden sollen, aber auch für die Beherbergung von Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, ist die Schaffung eines Bades besonders wichtig. Das Bad soll für die Nutzung innerhalb des Gebietes genutzt werden. Es soll aber auch zur Belebung des Fremdenverkehrs im Ostseebad Rerik genutzt werden. Vorwiegende Bedeutung wird das Bad für Therapiezwecke erhalten.

Mit diesem Vorgehen ändern sich die Nutzungsabsichten für die Bereiche im nordöstlichen Plangebiet. Die Flächen für weitere Bebauung werden vergrößert. Es ergibt sich Handlungsbedarf für die Regelung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Gebietes. Auf die Regelung des ruhenden Verkehrs waren die größten Anstrengungen und der größte Abstimmungsbedarf seitens der Stadt Ostseebad Rerik orientiert.

4. Planinhalt

Die wesentlichen inhaltlichen Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Ostseebad Rerik werden aufrechterhalten. Ergänzt wird die Begründung um Ausführungen, die sich konkret auf die geänderten Teilbereiche beziehen.

Es wird zusätzlich zu den bisherigen Gebietsnutzungen zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes kommen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die Ansiedlung von Einrichtungen des betreuten Wohnens vorgesehen. Neben dem betreuten Wohnen ist auch die Errichtung von Wohnraum für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, das innerhalb des Klinikbereiches tätig sein wird, beabsichtigt. Auszuschließen sind Nutzungen, die den Gebietscharakter stören würden, wie z.B. Gartenbaubetriebe oder Tankstellen. Davon macht die Stadt Ostseebad Rerik Gebrauch.

Innerhalb des Sondergebietes Bad ist die Errichtung eines Schwimmbades zulässig. Es sind innerhalb des Bereiches weitere Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie für sonstige Einrichtungen zur Ferien- und Freizeitgestaltung zulässig. Ebenso sollen der Verwaltung der Ferieneinrichtung dienende Räume zulässig sein. Hauptnutzung ist jedoch die Errichtung des Bades.

Hinsichtlich des Sondergebietes „Mutter- und Kindklinik“ wird das Spektrum der Nutzungen aufrechterhalten. Für dieses Gebiet gibt es lediglich eine Änderung zu den bisher festgesetzten Baugrenzen. Die bisher in nördliche Richtung weitergehende Baugrenze wird aufgelöst und dem tatsächlichen Gebäudecharakter und Grundriß der Mutter- und Kindklinik angepaßt, so daß es für die Realisierung des Vorhabens keine Beeinträchtigungen geben wird.

Mit Realisierung der Festsetzungen ist eine Flächeninanspruchnahme des in der rechtskräftigen Fassung beanspruchten Grüns für bauliche Zwecke verbunden. Während die Flächen mit Erhaltungsgeboten erhalten bleiben, werden die mit Anpflanzgeboten versehenen Flächen reduziert. Für die Inanspruchnahme dieser Flächen sind zusätzlich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in gleichem Wertumfang durch den Verursacher zu realisieren.

Die Zufahrt zum Mutter- und Kindkurklinikbereich wird geringfügig in östliche Richtung verschoben. Die Zufahrt wird somit unmittelbar neben der mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Heckenpflanzung erfolgen.

Hinsichtlich der baulichen Ausnutzung orientieren sich die Festsetzungen für das WA – Gebiet an den bisherigen Festsetzungen für Gebäude. Für das WA 1 – Gebiet und das SO 2 – Gebiet ist jeweils eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschoßflächenzahl von 0,7 zulässig. Die Firsthöhe, die maximal zulässig ist, bemißt sich an der Höhe der J.-Brinckman-Straße. Eine Firsthöhe, die 7,50 m über Fahrbahnhöhe überschreitet, ist unzulässig. Hinsichtlich der Bauweise wird zwischen der abweichenden Bauweise für das WA 1 – Gebiet und der offenen Bauweise für das SO 2 – Gebiet unterschieden. Durch die Festlegung des WA 1 – Gebietes wird schon durch die Baugrenzen Einfluß darauf genommen, daß kein in gerader Front durchgehender Baukörper entsteht. Es wird geregelt, daß Gebäudeversprünge realisiert werden. Ursprünglich war die Errichtung einzelner Gebäudekörper beabsichtigt. Die Stadtvertreter haben sich jedoch dem Begehren des Unternehmens angeschlossen und einen durchgehenden Baukörper in abweichender Bauweise durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes legitimiert. Aus Gründen der Nutzung für die Betreuung wurde dieser Art der Gebäudegestaltung Vorrang eingeräumt.

Für das SO 3 – Gebiet, Mutter- und Kindkurklinik, wird den Festsetzungen des bisherigen und rechtskräftigen Bebauungsplanes hinsichtlich der Ausnutzungsparameter und der Nutzung gefolgt. Hier gibt es keine Abweichungen und Änderungen.

Am wesentlichsten ist aus planungsrechtlicher Sicht die Beurteilung des Problems Errichtung von Stellplätzen. Für das Gebiet bzw. den betrachteten Bereich der Änderungen und den darüberhinaus gehenden Bereich des Mutter- und Kindkurklinikbereiches wird folgender Bedarf an Stellplätzen erforderlich, der sich aus der Kapazität der Anlage ableitet. Zu berücksichtigen sind

- 26 WE, die etwa für das betreute Wohnen errichtet werden,
- die Schwimmhalle und
- die Mutter- und Kindkurklinik selbst.

Daraus ergibt sich der Bedarf an Stellplätzen, wobei bei der Errichtung des Wohnungsbaus für betreutes Wohnen davon ausgegangen wird, daß 1,5 Stellplätze pro WE bereitzustellen sind. Es ist auf die konkrete Festsetzung des betreuten Wohnens verzichtet worden. Ein Allgemeines Wohngebiet ist festgesetzt. Die Stadtvertreter vertreten die Auffassung, daß dafür 1,5 Stellplätze je WE bereitzustellen sind, um langfristig Probleme auszuschließen. Auch im Ergebnis der Abwägung hält die Stadt an ihrer Auffassung zur Park- bzw. Stellplatzproblematik fest. Innerhalb des Gebietes sind Stellplätze vorzuhalten. An der Straße werden Parkplätze festgesetzt, die zur Nachtzeit für den Bedarf aus dem Wohngebiet angerechnet werden können. Außer der festgesetzten Gemeinschaftsanlage innerhalb des Gebietes dürfen weitere Stellplätze entstehen, um den Bedarf an Stellplätzen für das Gebiet insgesamt abdecken zu können.

Somit ergibt sich:

- ein Bedarf an 39 Stellplätzen für den Bereich des betreuten Wohnens
- ein Bedarf von etwa 5 Stellplätzen für das Schwimmbad
- ein Bedarf von 27 Stellplätzen für den Mutter- und Kindkur-Klinikbereich, der bereits das Baugenehmigungsverfahren durchlaufen hat.

Es ergibt sich ein Gesamtbedarf von 71 Stellplätzen. Die Stadt Ostseebad Rerik formuliert als textliche Festsetzung, daß für das betreute Wohnen der Bedarf an 1,5 Stellplätzen besteht. Der Bedarf aus dem Badbereich ist aus der kapazitiven Betrachtung des Bades abzuleiten. Der genannte Bedarf an Stellplätzen ist innerhalb des Bereiches der 1. Änderung abzudecken. Hilfsweise können die Bereiche, die im öffentlichen Bereich entlang der J.-Brinckman-Straße, südlich davon liegen, für die Bemessung herangezogen werden. Hierbei ist davon auszugehen, daß öffentliche Parkplätze lediglich in Längsrichtung errichtet werden dürfen. Aus Erfahrungswerten läßt sich ableiten, daß eine öffentliche Nutzung der Parkplätze an der John-Brinckmann-Straße tags damit durchaus gewährleistet werden kann. Hier sollte eine zeitliche Begrenzung erfolgen. In der Nachtzeit sollen diese Stellplätze ausschließlich der privaten Nutzung gewidmet sein. Die Stadt geht auch davon aus, daß gewährleistet werden muß, daß mindestens 1 Stellplatz für jede Wohnung des WA-Gebietes auf Flächen des Privatbereiches des Geltungsbereiches der 1. Änderung sicherzustellen ist.

Die innerhalb des Privatbereiches zu schaffenden Stellplatzanlagen sollen durch Anpflanzungen gegliedert werden. Die Stadt ist der Auffassung, daß alle 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist, um zu große versiegelte Flächen auszuschließen.

Als weitere bauordnungsrechtliche Festsetzung wird bestimmt, daß die Gebäude straßenseitig nur auf 20 % der Länge des Daches Dachflächenfenster haben dürfen. Darüber hinaus wird bestimmt, daß nicht übereinanderliegend in zwei Ebenen Dachflächenfenster entstehen, sondern nur nebeneinander, also in einer Reihe angeordnet.

Hinsichtlich des abzudeckenden Ausgleichs- und Ersatzumfangs wird bestimmt, daß dieser auf Flächen des ehemals vorgesehenen Standortes für das Regenwasserrückhaltebecken zu erbringen ist.

In Anlehnung an die Ausgleichsermittlung des Grünordnungsplanes für den B-Plan Nr. 3 der Stadt Rerik ist eine Neubilanzierung für die im Zusammenhang mit der 1. Änderung entstandenen Änderungen vorgenommen worden.

Der aus den versiegelte Flächen resultierende Ausgleichsumfang betrug gemäß Grünordnungsplan 13.814 m².

Aus der Änderung zum B-Plan ergeben sich im Einzelnen folgende Änderungen:

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Vergrößerung der Baufläche (WA-Gebiet) um ca. 200 m ² . Bei einer Grundflächenzahl für die Bebauung ergibt sich damit: 200 x 0,35 | 70 m ² |
| 2. Reduzierung der Anpflanzgebote um | 130 m ² |
| 3. Reduzierung der Verkehrsfläche um ca. | 35 m ² |
| 4. Vergrößerung des SO-Gebietes um ca. | 35 m ² |
| 5. Vergrößerung der Verkehrsfläche um ca. | 50 m ² |
| 6. Reduzierung der Fläche mit Erhaltungsgeboten um | 50 m ² |
| 7. Ausweisung von Gemeinschaftsstellplätzen (gleichzeitig Reduzierung der Sondergebietsfläche) | 1.160 m ² |

Außerdem erfolgt eine Umwidmung des Sondergebietes SO 2. Hier erfolgt nun eine Differenzierung des Gebietes in SO-Gebiet MKK, WA 1 – Gebiet und SO-BAD. Im WA 1 Gebiet reduziert sich die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,35. Im Gebiet für Gemeinschaftsstellplätze ist eine Vollversiegelung möglich.

Die Reduzierung der Verkehrsfläche aus Punkt 3. Und die Vergrößerung des SO-Gebietes aus Punkt 4. Können gegeneinander abgewogen werden.

Um einen realen Ausgleichswert zu erhalten wurden die einzelnen Flächen unterschiedlich bewertet und ein entsprechender Wertmultiplikator zugeordnet.

Fläche 1 (Punkt 1) – Die Fläche wird derzeit von gestörtem Trittrasen mit geringer Deckung eingenommen. Ein Wertfaktor von 1,0 ist hier gerechtfertigt.

Fläche 2 (Punkt 2) – Da hier Anpflanzgebote vorgesehen sind wird hier ein etwas höherer Wert veranschlagt. Ein Wert von 1,5 wird aufgrund der sehr schmalen Ausbildung als gerechtfertigt betrachtet.

Fläche 3 (Punkte 5,6) – Für die Vergrößerung der Verkehrsfläche wird eine Fläche mit Erhaltungsgeboten verkleinert. Auf der Fläche steht eine kleine Pappel, eine kleine Birke und eine Strauchweide. Außerdem befindet sich hier etwas Schneebeerengebüsch. Als Wertgehölz kann dieser Bestand nicht bezeichnet werden. Ein Wertfaktor von 1,7 wird als ausreichen betrachtet.

Damit ergibt sich rein rechnerisch folgender zusätzlicher Flächenbedarf

Aus Fläche 1: $70 \times 1 = 70 \text{ m}^2$

Aus Fläche 2: $130 \times 1,5 = 195 \text{ m}^2$

Aus Fläche 3: $50 \times 1,7 = 85 \text{ m}^2$

Aus Fläche 1 bis 3: 350 m^2

Die Fläche für die Gemeinschaftsstellplätze soll zur Vereinfachung komplett neu bilanziert werden Für die Fläche wird ein Ausgangsbiotopwert von 1,25 (lückige Ruderalflur) als gerechtfertigt betrachtet. Somit ergibt sich hier ein Eingriffswert von 1.450 m^2 . Da die Fläche vollkommen verloren geht, beträgt auch der Ausgleichswert 1.450 m^2 .

Für die jetzt abzuziehende Fläche (da schon als Sondergebiet in der Eingriffsbilanz berücksichtigt) ergibt sich folgender Berechnungsansatz:

$1.160 \text{ m}^2 \times 0,6$ ($0,4+0,2 =$ mögliche versiegelbare Fläche) $= 696 \text{ m}^2$.

Da dieser Wert (in etwa) schon in die Ausgleichbilanz einging, ist er vom neu errechneten Wert abzuziehen.

$1.450 \text{ m}^2 - 696 \text{ m}^2 = 754 \text{ m}^2$

Insgesamt ergibt sich also eine zusätzlich auszugleichende Fläche von 1.104 m^2 ($754 \text{ m}^2 + 350 \text{ m}^2$).

Der zusätzliche Ausgleich soll im Bereich der z.Zt. vorhandenen Kläranlage umgesetzt werden.

Alternativ sind Baumpflanzungen im Bereich der Stad Ostseebad Rerik zulässig.

Durch die unmittelbare Lage an der J.-Brinckman-Straße ergeben sich Anforderungen an den Schallschutz. Es ergibt sich zwar eine optische Abschirmung der neu geplanten Bebauung durch das Schutzgrün. Das Schutzgrün wird aber eher eine optische verstellende Funktion wahrnehmen,

als eine Schallschutzfunktion übernehmen. Unter Bezugnahme auf die Schalluntersuchung wird bestimmt, daß Vorhaben innerhalb des betrachteten Bereiches Anforderungen des Lärmpegelbereiches II genügen müssen. Es wird darauf orientiert und hingewiesen, daß Wohnräume und schutzbedürftige Räume auf der Südseite errichtet werden müssen. Wirtschaftsräume können nördlich, auf der der Straße zugewandten Seite, angeordnet werden.

Hinsichtlich des Schallschutzes wurden in der Fassung des B-Planes Nr. 3 Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 3 sind unter dem Gliederungspunkt „Immissionsschutz“ des Text (Teil B) enthalten. Diese Festsetzungen gelten auch für die mit entsprechenden Zeichen umgrenzten Bereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3. Das bedeutet, daß Wohn- und Schlafräume auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten unterzubringen sind. Anforderungen des Lärmpegelbereiches II ist genüge zu tun.

5. Auswirkungen des Planes

Die Stadt Ostseebad Rerik geht davon aus, daß durch die Festsetzungen des Planes keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung entstehen. Die Stadt ist der Auffassung, daß der ursprünglich lockere Charakter der Ansiedlung teilweise aufgegeben wird. Da dies jedoch aus Gründen der Belegung des Fremdenverkehrsbereiches und der Bereitstellung von Wohnräumen für betreutes Wohnen erfolgt, wird die Änderung durch die Stadt begrüßt. Forderungen ergeben sich aus Sicht der Stadt durch Regelung zu den Stellplätzen. Die Stadt geht weiterhin davon aus, daß mit dargestellten Zielsetzungen eine Durchgrünung des Planbereiches gewährleistet wird.

Hinsichtlich des Verfahrens sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Bürger zu beteiligen. Danach ist eine Abwägung zu realisieren.

6. Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren

6.1 Nutzung der Solarenergie

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden seitens der Immissionsschutzbehörden Hinweise zur Nutzung der Solarenergie gegeben. Besonders für Kur- und Pflegeheime mit hohem Warmwasserbedarf wird die Nutzung solarthermischer Anlagen empfohlen. Eine konkrete Nutzung dieser Energieressourcen ist in absehbarer Zeit zwar noch nicht vorgesehen. Der Hinweis soll jedoch in die Begründung aufgenommen werden.

6.2 Standorte für Recyclingbehälter

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist auf den von der 1. Änderung des B-Planes betroffenen Bereichen uneingeschränkt möglich. Für die Recyclingbehälter ist jedoch ein neuer Standort im Stadtgebiet zu bestimmen. Recyclingbehälter sind im Bereich von öffentlichen übergeordneten Straßen unterzubringen. Sie sind jedoch einzufrieden, damit ihre Außenwirkung reduziert wird. Alternativ darf im nördlichen Bereich des Gebietes der 1. Änderung, im Bereich zwischen Fußgängerzone und Erhaltungsgebieten, die Errichtung eines entsprechenden Standortes für Recyclingbehälter vorgenommen werden; vorausgesetzt wird die Einfriedung des Standortes.

6.3 Hinweise zur Ableitung anfallenden Abwassers

Für die Einleitung des anfallenden Abwassers wurden seitens des Umweltamtes des Landkreises Hinweise gegeben. Für die Einleitung des anfallenden Abwassers aus dem Bereich des Hallenbades in das zentrale Schmutzwassernetz des Zweckverbandes „Kühlung“ ist bei der Unteren Wasserbehörde zum gegebenen Zeitpunkt eine Genehmigung gemäß Indirekteinleiterverordnung – IndirV - vom 9. Juli 1993 (GS M-V Gl. Nr. 753-2-3) zu beantragen.

6.4 Sichtflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 / 1. Änderung sind im Bereich der Ein- und Ausfahrt Sichtdreiecke dargestellt. Die westlich der Zufahrt gelegenen Parkplätze dürfen nicht innerhalb von Bereichen der Sichtdreiecke liegen. Im Bereich der Sichtdreiecke ist die Anordnung von Stellplätzen bzw. Parkplätzen auszuschließen.

6.5 Hinweise zum Schallschutz

Zum Schallschutznachweis wurde ein Gutachten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 erstellt. Die Anforderungen gelten auch für den Bebauungsplan Nr. 3 / 1. Änderung. In diesem Zusammenhang gelten auch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 zum Immissionsschutz für die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 / 1. Änderung.

Darüber hinaus hat die Stadt Ostseebad Rerik zur Erfüllung der Auflage aus dem Genehmigungsbescheid den Satzungsändernden Beschluss gefasst und eine Festsetzung zum Immissionsschutz derart aufgenommen, dass die Außenbauteile in den ausgewiesenen und festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) nach Tabelle 8 der DIN 4109 zu bemessen sind.

7. Beschluß über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 - 1. Änderung der Stadt Ostseebad Rerik, die nur im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Ostseebad Rerik gültig ist, wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung am 11.02.1999.

Die Genehmigung der Satzung wurde durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern durch Bescheid vom 14.05.1999 erteilt. Die darin erteilte Auflage wurde durch Beschluss der Stadtvertretung vom 16.11.2000 erfüllt und im Text (Teil B) der Planzeichnung berücksichtigt. Die Satzung wurde beschlossen und die Begründung wurde gebilligt.

Ostseebad Rerik, den

(Siegel)


Gulbis
Bürgermeister
der Stadt Ostseebad Rerik