

BEGRÜNDUNG

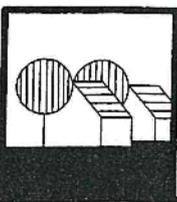
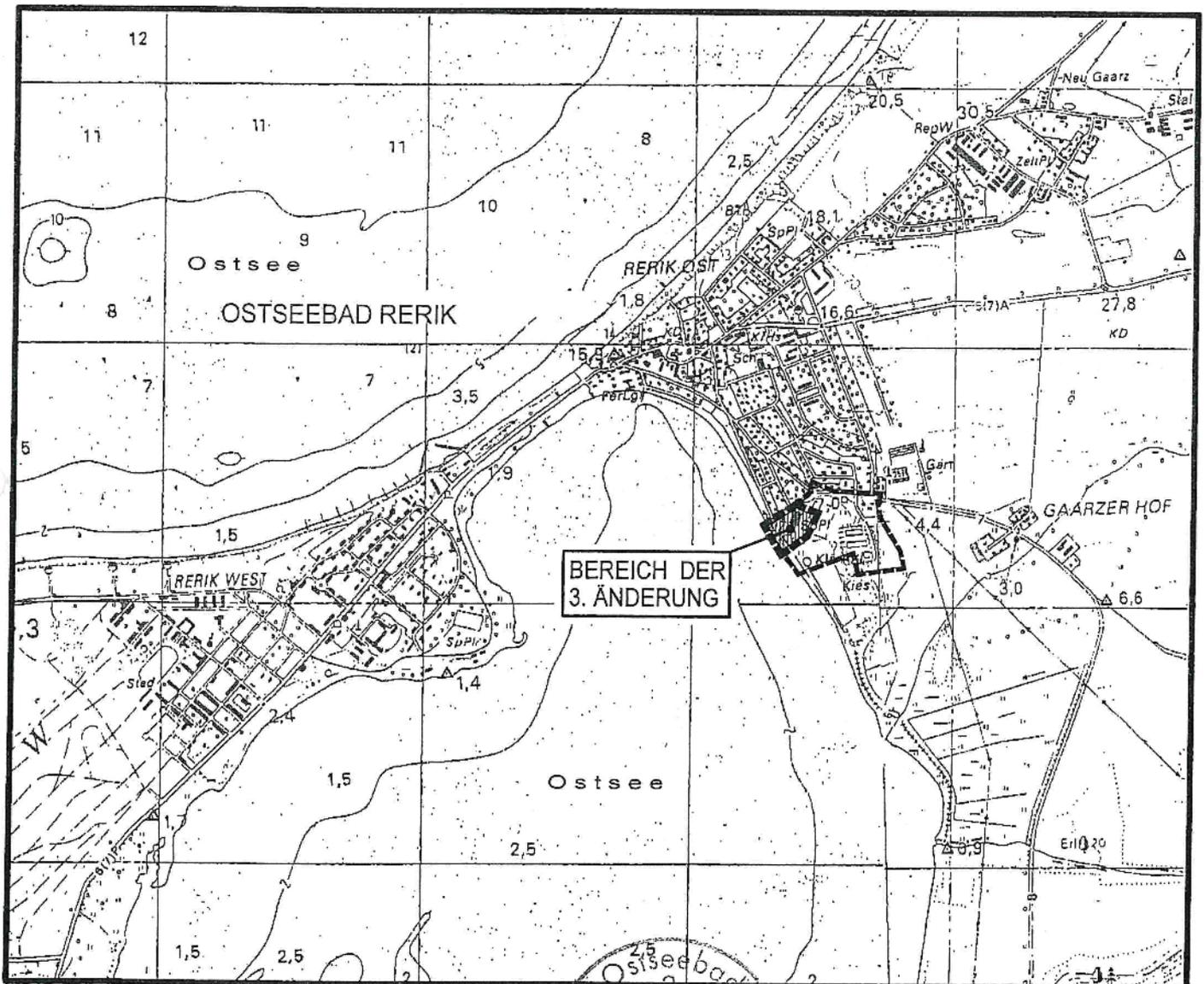
ZUR SATZUNG

ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3

DER STADT OSTSEEBAD RERIK

Mutter- und Kindklinik - AWO SANO



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50



Planungsstand: 22. September 2005

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Mutter- und Kindkurklinik - AWO SANO der Stadt Ostseebad Rerik

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <u>Langfristiges Planungskonzept</u>	4
1.1 Allgemeine Aussagen zur Stadtgemeinde Ostseebad Rerik	4
1.2 Städtebauliches Konzept der Stadt Ostseebad Rerik	5
2. <u>Allgemeines</u>	5
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.2 Kartengrundlage	6
2.3 Rechtsgrundlagen	6
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	7
2.5 Quellenverzeichnis	7
3. <u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u>	7
4. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan</u>	8
4.1 Erstes Landesraumordnungsprogramm	8
4.2 Regionales Raumordnungsprogramm	8
4.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan	9
4.4 Flächennutzungsplan	10
4.5 Naturrechtliche Schutzgebiete sowie Küsten- und Hochwasserschutz	11
5. <u>Naturräumlicher Bestand und vorhandene Bestandstrukturen</u>	13
5.1 Naturraum und Geologie	13
5.2 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen	13
6. <u>Planerische Zielsetzungen</u>	14
7. <u>Prüfung der Umweltbelange/ Umweltbericht</u>	16
8. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	18
8.1 Art der baulichen Nutzung	18
8.2 Maß der baulichen Nutzung	18
8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen/ Baugrenzen	18
8.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	19
8.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
8.6 Höhenlage	19
8.7 Flächennutzungen	20
8.8 Flächennachweis	20

9.	<u>Bauordnungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen</u>	21
9.1	Baukörpergestaltung	21
9.2	Dachform und Dachdeckung	22
9.3	Dachaufbauten	22
9.4	Fassaden und Fassadenöffnungen	23
9.5	Zwerchgiebeltyp	23
9.6	Abfallbehälter	24
9.7	Befestigung von Flächen auf den Grundstücken	24
9.8	Werbeanlagen	24
9.9	Einfriedungen	25
9.10	Festsetzungen zu Bußgeldern	25
10.	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	25
10.1	Fließender Verkehr	25
10.2	Ruhender Verkehr	26
11.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	26
11.1	Wasserversorgung	26
11.2	Energieversorgung	27
11.3	Fernmeldeversorgung	28
11.4	Feuerschutzeinrichtungen	28
11.5	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	29
11.6	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	29
11.7	Abfallentsorgung	29
12.	<u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft, Ausgleichsbilanzierung</u>	30
12.1	Planungskonzept	30
12.2	Vergleich des genehmigten Bebauungsplanes mit der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes	30
12.3	Bewertung hinsichtlich Auswirkungen auf die Eingriffs-, Ausgleichsbilanz	31
12.4	Gesamtbilanz für das Gebiet der 3. Änderung	32
13.	<u>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen</u>	33
13.1	Geruchsimmission	33
13.2	Lärmimmission	33
14.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	33

15.	<u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u>	34
15.1	Umgang mit vorhandenen Bodendenkmalen	34
15.2	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	34
15.3	Anzeige des Baubeginns der Erdarbeiten	35
15.4	Verhalten bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. bei Gerüchen des Bodens	35
15.5	Munitionsfunde	35
15.6	Hinweis zu Beleuchtungsanlagen und Leuchtreklamen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen	35
15.7	Bundesbodenschutzgesetz	36
15.8	Abfall und Kreislaufwirtschaft	36
15.9	Ver- und Entsorgungsleitungen	36
15.10	Bohrungen im Zuge der Baugrunderschließung bzw. Bebauung	37
16.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	38
17.	<u>Arbeitsvermerke</u>	38

1. Langfristiges Planungskonzept

1.1 Allgemeine Aussagen zur Stadtgemeinde Ostseebad Rerik

Die Stadtgemeinde Rerik bildet den Nord-West-Teil des Landkreises Bad Doberan und umfasst ein Territorium von ca. 2.330 ha. Davon beträgt die Größe der Halbinsel Wustrow 990 ha.

Neben der Stadt Ostseebad Rerik gehören zum Gemeindegebiet die Ortslagen Blengow, Gaarzer Hof, Garvsmühlen, Meschendorf, Neu Gaarz, Roggow und Russow.

Die Stadtgemeinde grenzt

- im Norden an die Ostsee,
- im Westen an das Salzhaff,
- im Südwesten an die Gemeinde Am Salzhaff,
- im Südosten an die Stadt Neubukow und
- im Osten an die Gemeinden Bastorf und Biendorf des Landkreises Bad Doberan.

Die Stadtgemeinde Rerik bildet zusammen mit Cariner Land, Alt Bukow, Bastorf, Biendorf, Kirch Mulsow, Pepelow, Rakow und Westenbrügge die Verwaltungsgemeinschaft „Amt Neubukow-Salzhaff“ mit Sitz in Neubukow.

Die Bebauung und die Bevölkerung konzentrieren sich in der Stadt Ostseebad Rerik.

Die Landesstraße L 122 in Richtung Kröpelin und Kühlungsborn / Bad Doberan erschließt Rerik aus östlicher Richtung. Eine weitere Zufahrtsstraße ist die Kreisstraße K 7 in Richtung Neubukow / B 105. Beide Straßen sind Zubringer von / zur A 20. Durch die Lage Reriks gibt es im Stadtgebiet im wesentlichen nur Zielverkehr. Nächstgelegene Bahnhöfe befinden sich in Kröpelin und Neubukow. Buslinienverkehr gibt es aus Richtung Rostock (Oberzentrum), Bad Doberan (Kreisstadt), Kühlungsborn, Kröpelin und Neubukow (Unterzentren).

Die exponierte Lage Reriks ergibt sich durch die landschaftlich reizvolle Situation zwischen Ostseeküste und dem Salzhaff. Die Stadt Rerik besteht aus den Ortsteilen Rerik-Ost (das eigentliche Stadtgebiet) und Rerik-West. Rerik-West, die Wohnsiedlung auf der Halbinsel Wustrow, ehemalige Konversionsfläche, kann nach der Altlastenbeseitigung jetzt einer zivilen Nutzung zugeführt werden. In einmaliger Lage, mit der Ostsee im Norden und dem Salzhaff im Süden, bietet die Halbinsel einen vielfältigen Natur- und Entwicklungsraum.

1.2 Städtebauliches Konzept der Stadt Ostseebad Rerik

Zur Darstellung ihrer langfristigen Planungs- und Entwicklungsziele stellt die Stadt Ostseebad Rerik den Flächennutzungsplan (Erneuter Entwurf 2004) auf. Die Entwicklung des Ostseebades Rerik ist aufgrund der Lage und der Größe der Stadt hinsichtlich Wohnungsbau, Gewerbe und sozialer Infrastruktur auf den Eigenbedarf und einem Zugewinn durch die touristische Entwicklung orientiert. Das Entwicklungspotential des Ostseebades besteht durch die Lage in einem Raum mit hervorragender Eignung für Erholung und Fremdenverkehr im Aufbau einer leistungsfähigen Tourismusbranche. In der Stadt Ostseebad Rerik ist die Entwicklung des Wohnens vorrangig auf den Eigenbedarf der Bevölkerung auszurichten, aber auch in engem Zusammenhang mit dem Bedarf aus der geplanten touristischen Entwicklung des Ostseebades.

Das Ostseebad Rerik mit seiner Lage im Fremdenverkehrsraum Ostseeküste sieht aufgrund topographischer und infrastruktureller Gegebenheiten seine Hauptfunktion in der Entwicklung des Kur- und Erholungswesens, insbesondere in der qualitativen Aufwertung und der Schaffung von saisonverlängernden Maßnahmen.

Daneben ist Rerik aufgrund der naturräumlichen Lage und der vorhandenen Infrastruktur ein attraktiver Wohnstandort. Ein gewisser zusätzlicher Zuzug von Einwohnern ist dringend erforderlich, um das Fortbestehen von Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen wie zum Beispiel Kindereinrichtungen, medizinische Einrichtungen, Verkaufseinrichtungen, Post und Apotheke zu sichern.

Rerik muss sich auch weiter als Standort regionalspezifischen Gewerbes entwickeln, das im wesentlichen der Unterstützung der Kur- und Erholungsfunktion dient. In diesem Sinne ist insbesondere die positive Entwicklung der AWO SANO zu beurteilen. Neben der Beherbergung ist insbesondere die Bedeutung für die medizinische und therapeutische Betreuung für Gäste und Einwohner durch diese Einrichtung hervorzuheben. Der Standort hat sich als ein wichtiger Punkt des gesellschaftlichen Lebens in Rerik entwickelt.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Ostseebad Rerik bezieht sich nur auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, für den es die Satzung über die 1. Änderung und die 2. Änderung bereits im nördlichen Teil gibt. Die Satzung über die 3. Änderung beinhaltet südwestliche Teile des Bebauungsplangebietes Nr. 3 – im Einzelnen die Flächen für den Gemeinbedarf mit sportlichen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen. Ebenso werden durch die Satzung über die 3. Änderung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 festgesetzte Grünflächen tangiert.

Der Bereich der Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Ostseebad Rerik liegt im Südwesten der Ortslage und wird begrenzt:

im Norden	durch die Straße „Haffwinkel“,
im Westen	durch den Weg entlang des Salzhaffs,
im Süden und Osten	durch Freiflächen und Gebäude der vorhandenen Mutter- und Kind-Kurklinik.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 dient die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3, in die das aktuelle Kataster für den Änderungsbereich eingearbeitet wurde.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Ostseebad Rerik liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S: 2141, ber. 1998 S. 137) in der bis zum 20. Juli 2004 gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 468, 612).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 22. Januar 1998.

Die Rechtsgrundlagen gelten bis auf das BauGB (BauGB in der bis zum 20. Juli 2004 gültigen Fassung) jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Ostseebad Rerik besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Die Kompensationsberechnung, die aufgrund einer Angleichung zum Bebauungsplan Nr. 3 erstellt wurde, ist Bestandteil dieser Begründung. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das Vorhaben nicht notwendig. Eine Beurteilung erfolgt aufgrund Anlage 1 zu UVP-pflichtigen Vorhaben des UVPG. Bei den Änderungsabsichten handelt es sich vergleichbar um ein städtebauliches Projekt. Da die überbaubare Fläche deutlich kleiner als 20.000 m² ist, ist weder die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls, noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig. Eine Prüfung der Umweltbelange wird vorgenommen und als Bestandteil der Begründung dargestellt.

2.5 Quellenverzeichnis

- Landesraumordnungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern,
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, inklusive 1. Teilfortschreibungen,
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Mittleres Mecklenburg / Rostock,
- Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Rerik, Stand: 3. Entwurf – Arbeitsstand 2004.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Ostseebad Rerik hat den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 3 zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für das Sondergebiet „Mutter- und Kinderklinik mit Familienferiendorf“ aufgestellt. Der Bebauungsplan ist genehmigt und wurde rechtskräftig bekannt gemacht. Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden bereits wesentliche Teile realisiert. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde für den nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes aufgestellt. Sie sind von der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Im Bebauungsplan Nr. 3 ist auf einer südwestlich gelegenen Teilfläche Gemeinbedarfsfläche für die Sporthalle festgesetzt. Da eine Sporthallennutzung in diesem Bereich nicht mehr realisierbar ist und sich der Standort mehr und mehr als städtebaulicher Missstand herausstellt, wird eine Neuordnung der Fläche vorgenommen. Planungsziel ist die Vorbereitung von Anlagen für Wohnen und Betreutes Wohnen. Dies entspricht auch der in der Umgebung vorhandenen Nutzung. Für die Stärkung der Infrastruktur sollen an anderen Standorten Voraussetzungen geschaffen werden.

Innerhalb der WA-Gebiete werden konzeptionelle Ergänzungen für den Bereich Mutter- und Kind-Kurklinik – AWO SANO und für einen Teil die Nutzung für das allgemeine Wohnen vorgesehen. Der Bereich, der unmittelbar an die Mutter- und Kind-Kurklinik angrenzt, wird um einen zweigeschossigen Bauteil mit Steildach ergänzt. Dies sind die Mindestanforderungen, die durch den Betreiber gesehen werden, um eine Entwicklung am Standort zu gewährleisten. Die städtebaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten lassen die Umsetzung dieser Zielsetzung zu. Ein allmählicher Übergang von vorhandenen höheren Gebäuden zu niedrigen eingeschossigen Gebäuden, wird dadurch umgesetzt. Darüber hinaus ist beachtlich, dass die Sporthalle und der Teil des Heizhauses höher und massiver sind, als das neu für die Errichtung vorgesehene Gebäude. Die arrondierenden eingeschossigen Gebäude werden mit Steildach vorgesehen werden und sind für eine allgemeine Wohnnutzung angedacht.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

4.1 Erstes Landesraumordnungsprogramm

Nach dem Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Juli 1993 befindet sich die Stadtgemeinde Ostseebad Rerik:

- überwiegend in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege,
- in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung,
- in einem Raum mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock wird den Gemeinden entsprechend ihrer Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden. Danach ist

die Stadt Rerik dem Unterzentrum Neubukow zugeordnet und gehört zu dessen Nahbereich.

Der gesamte Raum der Stadtgemeinde ist als Gebiet mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung als Fremdenverkehrsschwerpunktraum ausgewiesen:

- Fremdenverkehrsschwerpunktraum Salzhaff – Rerik – Kühlungsborn – Bad Doberan
- Förderung touristischer Vorhaben und Kureinrichtungen
Qualitative Aufwertung bestehender Beherbergungseinrichtungen
Neuansiedlungen innerhalb oder in Anlehnung an bestehende Ortschaften
- Ausbau der touristischen Infrastruktur
- Maßnahmen zur Saisonverlängerung.

Gleichzeitig befinden sich große Teile der Gemeinde (nördlich der L 122 und westlich der K7) im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege (LSG Kühlung und LSG Salzhaff). Der südwestliche Teil der Halbinsel Wustrow ist Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (NSG Wustrow); touristische Nutzung ist behutsam auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzustimmen.

Die Gemeinde befindet sich infrastrukturell im Einzugsbereich des Oberzentrums Rostock (ca. 35 km) und gehört administrativ zum Landkreis Bad Doberan mit der Kreisstadt Bad Doberan (ca. 20 km). Eine starke Orientierung besonders auch hinsichtlich der sozialen und technischen Infrastruktur gibt es zu den Unterzentren Neubukow und Kröpelin.

Durch die dezentrale Lage im näheren Verflechtungsraum erhält die Stadt keinerlei Umlandfunktionen, was eine Orientierung auf den Eigenbedarf hinsichtlich Wohnungsbau, Gewerbe und Entwicklung der sozialen Infrastruktur bedeutet. Die ehemals militärisch genutzte Liegenschaft Wustrow wurde als dauernd entbehrlich eingestuft und ist somit einer zivilen Nachnutzung zuzuführen. Unter besonderer Beachtung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege ist dem Standort eine der Umgebung angemessene Funktion zu geben.

4.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt im marinen Küstenbereich.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Salzhaff“ an, ist selbst jedoch nicht Bestandteil des Schutzgebietes.

Das Salzhaff ist Bestandteil der Wismar-Bucht, die als EU Vogelschutzgebiet und Feuchtgebiet nationaler (FnB) Bedeutung ausgewiesen ist.

„Die Wismar-Bucht“ ist als Rast- und Überwinterungsgebiet für

ziehende und mausernde Wasser- und Watvögel von herausragender Bedeutung. In den Frühjahrs- und Herbstmonaten rasten hier Tausende Schwimm- und Tauchenten, Schwäne, Taucher, Ringelgänse, Watvögel etc. ...

Als Brutplatz für Küstenvögel, insbesondere Limikolen, Seeschwalben, Möwen, verschiedene Entenarten und Säger sind die Salzwiesen des Salzhaffs von besonderer Bedeutung. ...

Das Salzhaff ist durch reiche Seegraswiesen gekennzeichnet und beherbergt die größten Vorkommen der in der Ostsee endemischen Muschel *Cerastobyssum hauniense* und der Seescheide *Ciona intestinalis* (Tunicata) (VÖLKER1992; WEBER & GOSSELCK 1993).“

Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes liegt der Bereich des Plangebietes in einem Raum mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit. Der nördliche Bereich der Ortslage Rerik - die Ostseeküstenregion - wird als Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit eingeschätzt.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III.

Das Salzhaff – im südlichen Anschluss an das Plangebiet - ist im Bereich Rerik mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit der Arten- und Lebensräume ausgewiesen.

Der Bereich des Plangebietes hat eine herausragende Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

4.4 Flächennutzungsplan

Die Stadt Ostseebad Rerik verfügt über einen 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird verfahrensrechtlich weiter bearbeitet. Hierfür wurde ein Beschluss im April 2004 durch die Stadtvertretung gefasst. Derzeit sind für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 im 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes Flächen für den Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dargestellt. Unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse und der Planungsziele für den Bereich werden künftig Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Mit Fortführung des Flächennutzungsplanes wird Übereinstimmung an die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes mit dem Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB hergestellt.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren mit der Fortführung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Die Stadt Ostseebad Rerik geht nunmehr davon aus, dass die Ziele des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes und der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 übereinstimmen.

4.5 Naturrechtliche Schutzgebiete sowie Küsten- und Hochwasserschutz

Das **Landschaftsschutzgebiet** (LSG) „Kühlung“ umfasst den nordöstlichen Gemeindeteil bis an die Ortslage Rerik. Das Plangebiet liegt außerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes.

Das Landschaftsschutzgebiet „Salzhaff“ umfasst das Salzhaff mit seinem östlichen Uferbereich, das nordöstliche Drittel der Halbinsel und den Wustrower Hals; nur die bereits bebauten Bereiche sind aus dem Schutzstatus entlassen. Das LSG grenzt direkt westlich an die Flächen des Plangebietes. Das Grundstück der AWO SANO, Plangebiet, liegt nicht innerhalb des LSG:

Das **Naturschutzgebiet** (NSG) „Halbinsel Wustrow“ umfasst die südwestlichen 2/3 der Halbinsel. Das Plangebiet liegt außerhalb des NSG.

Die Stadt Ostseebad Rerik liegt innerhalb des **Important bird area** „Wismarbucht und Salzhaff“ (MV023). Das Salzhaff das an das Plangebiet grenzt, gehört zum EU-Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft und Wismarbucht“. Das Europäische Vogelschutzgebiet umfasst die gesamte Halbinsel mit dem Uferbereich und das Haff (Rastplatz für Zugvögel).

Bei den von der Planung betroffenen Bereichen handelt es sich um Bereiche innerhalb der bestehenden Ortslage. Vorhandene und den landschaftlichen Eindruck störende Gebäude werden zurückgebaut. Dadurch werden Flächen für eine neue Bebauung vorbereitet. Da es sich nur um kleine Flächen ohne Bezug zur offenen Landschaft handelt, ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der Rast- und Nahrungsgebiete des EU-Vogelschutzgebietes und des IBA-Gebietes durch das Projekt nicht erfolgt. Zur Sicherung und Erhaltung der Küste besteht eine Reihe von Einschränkungen gemäß §§ 86 – 89 Landeswassergesetz. Der Regelabstand ist nach § 89 LWaG für zu errichtende Bebauung geregelt.

Im ursprünglichen Verfahren wurde auch die mögliche Ausnahme zum Regelabstand gemäß § 89 LWaG für zu errichtende Bebauung von 100 m durch die Neubebauung geprüft. Hierzu wurden keine Einwendungen durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur gegen eine geringfügige Überschreitung vorgebracht.

In der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan sind Aussagen zum Gewässerschutz enthalten: „Der **Gewässerschutzstreifen** von bis zu 200 m an Bodden- und Außenküsten gemäß § 7 des 1. Gesetzes zum Naturschutz M/V wird aufgrund der bereits bestehenden Nutzung unterschritten. Die Erteilung der Ausnahmegenehmigung gemäß § 7 Abs. 3 Ziff. 4 1. LNatG M-V zum Bauen im Gewässerschutzstreifen erfolgte mit Schreiben des Landrates vom 25.11.1996.“

Mit Schreiben vom 12.10.2005 wurde die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot nach § 19 Abs. 1 LNatG M-V für die Entwurfsfassung der Satzung über die 3. Änderung durch den Landrat des Landkreises Bad Doberan erteilt.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes liegen oberhalb des Bemessungshochwasserstandes. Für die mögliche Bebauung liegt der Bezugspunkt über dem Bemessungshochwasserstand von 2,90 m über HN. Damit erübrigen sich besondere Anforderungen an den Hochwasserschutz.

Dies ist umso bedeutungsvoller, weil die beabsichtigte Bebauung innerhalb des Gewässerschutzstreifens liegt. In Arrondierung vorhandener Bebauung nordwestlich und südöstlich fügt sich diese Bebauung ein und beansprucht Flächen, die bereits anthropogen vorbelastet sind.

In der Stellungnahme des StAUN sind Ausführungen zur **Küstenschutz**technischen Situation für das Plangebiet enthalten, die inhaltlich wiedergegeben werden.

„Der Küstenrückgang (Steilufer) im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 wird als gering eingeschätzt, da die Windwirklänge von 1,5 km bei vorherrschenden West- bis Nordweststürmen, bedingt durch die vorgelagerte Halbinsel Wustrow, nicht ausreicht, schwere Seegangbelastungen am Ufer zu verursachen. Erhebliche Windwirklängen stehen nur bei südwestlichen Windrichtungen zur Verfügung, die in der Regel mit niedrigen Wasserständen verbunden sind. Der Kliffrückgang wird die Baufelder des Plangebietes voraussichtlich nicht beeinträchtigen. Küstenrückgangsdaten liegen jedoch nicht vor, aber das Kliff ist inaktiv. Da die Kliffhöhe mit 2 bis 3 m gering ist, sind tief im Hinterland wirkende Instabilitäten nicht zu erwarten.

Die Salzhaffküste ist allgemein durch eine relativ geringe Dynamik gekennzeichnet. Der konzipierte Abstand zwischen der seewärtigen Gebäudefront und der Kliffoberkante beträgt ca. 50 m.

Gemäß Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V beträgt der Bemessungshochwasserstand (BWH) für Rerik (Außenküste und Salzhaff) 2,90 m über HN. Küstenschutzmaßnahmen für den Abschnitt „Salzhaff/Rerik“ sind nicht geplant, da kein dringendes Schutzbedürfnis vorliegt. Es wird davon ausgegangen, dass der Schutz gegen BHW, soweit er erforderlich ist, durch objektbezogene Maßnahmen realisiert werden kann. Ein Küstenschutzgebiet ist für diesen Standort nicht ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird der § 89 – Bauverbote des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.1992 [GVOBl. S.669], zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.2003 [GVOBl. M-V 2004 S.2] gegenstandslos, da er ausschließlich bei Außenbereichen nach § 35 BauGB greift. Küstenschutztechnisch ist der Abstand von ca. 50 m zwischen Wohnbebauung und der Kliffoberkante hinnehmbar. Eine Gefährdung der Wohnhäuser in den nächsten 100 Jahren durch Küstenrückgang ist aus heutiger Sicht nicht erkennbar.“

Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits durch Bebauung geprägt sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Rerik. Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) einzuhalten.

5. Naturräumlicher Bestand und vorhandene Bestandstrukturen

5.1 Naturraum und Geologie

Die Stadt Ostseebad Rerik liegt naturräumlich im Nordosten der Großlandschaft ‚Nordwestliches Hügelland und Wismarbuch‘ in der Landschaftseinheit des Neubukower Beckens mit Halbinsel Wustrow. Die Stadtgemeinde Rerik liegt in der wellig reliefierten Grundmoräne. Auf dem anstehenden Geschiebemergel aus lehmig-tonigen Substraten bildete sich fruchtbare Braunerde, die eine mittlere bis hohe natürliche Ertragsfähigkeit besitzt. Die umliegende Offenlandschaft von Rerik-Ost ist historisch durch den Ackerbau geprägt.

Bezüglich der Trinkwasserschutzzonen wird auf die Richtlinien zum Grundwasserschutz des DVGW-Regelwerkes W 101 vom Februar 1995 sowie auf die fachliche Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde hingewiesen.

Hydrologisch gehört das Gemeindegebiet zum unmittelbaren Einzugsbereich der Ostsee. Der ungedeckte Grundwasserleiter tritt südöstlich des Stadtkerns bei einem Flurabstand < 2 m auf. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

Der > 10 m mächtige bis an die Oberfläche anstehende Geschiebemergel ist nur südlich von Rerik von ca. 2 m mächtigem Feinsand bedeckt. Im Strandbereich der Ostseeküste und des Salzhaffs sind holozäne brakisch-marine Sande vorhanden.

Mit 3,4 % ist der Anteil des Waldes an der Gemeindefläche äußerst gering. Von großer Bedeutung für den Schutz der Küste und der dahinter liegenden Bebauung ist der Wald entlang der Steilküste, der sich vom Wustrower Hals bis Meschendorf erstreckt. Der südwestliche Teil der Halbinsel Wustrow ist durch das Vorhandensein von Vogel- und Pflanzenarten, die z. T. einmalig in Europa sind, besonders schützenswert.

5.2 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Der Geltungsbereich der Änderung bezieht sich auf einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3. Der Bereich befindet sich südlich der Straße „Haffwinkel“ und in unmittelbarer Anschluss an

den Weg entlang des Salzhaffs.

Die Flächen des Änderungsbereiches werden durch die ehemalige Sporthalle mit Heizhaus und den direkt an die Gebäude angrenzenden befestigten und unbefestigten Wege geprägt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine großflächige Gehölzanpflanzung. In Richtung Salzhaff wird das Grundstück durch eine Hecke mit Überhältern räumlich abgegrenzt. Innerhalb der Hecken wurden z.T. standortfremde Gehölze angepflanzt.

Das übrige Gelände ist durch Erdablagerungen und ruderalisierte Bereiche geprägt.

Das Gebäude der Sporthalle wird nicht mehr genutzt. Die Fenster sind teilweise zerstört bzw. mit Brettern vernagelt. Der gesamte Bereich wirkt sich negativ auf das Ortsbild und insbesondere auf das Erscheinungsbild der Landschaft aus.

6. Planerische Zielsetzungen

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen städtebaulichen Erfordernisse und Notwendigkeiten hat die Stadt Ostseebad Rerik den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 neu überprüft. Hier geht es insbesondere um die Fläche für den Gemeinbedarf an der Sporthalle, die bisher als Gemeinbedarfsfläche gemäß Bebauungsplan ausgewiesen ist. Anstelle der Gemeinbedarfsfläche soll innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet für die Aufnahme von Einrichtungen des Betreuten Wohnens und des allgemeinen Wohnens entstehen.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die Erweiterung der bestehenden Anlage der AWO SANO vorbereitet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von Gebäuden für Betreutes Wohnen und allgemeines Wohnen geschaffen werden. Das Gebiet wird über Privatstraßen erschlossen. Derzeit befindet sich im Plangebiet noch die alte Sporthalle, die nicht mehr genutzt wird. Diese wird zurückgebaut. Die neuen Gebäude werden teilweise auf den vorhandenen Fundamenten errichtet. Das Heizhaus, das sich innerhalb des Plangebietes befindet, ist nicht mehr erforderlich und wird ebenfalls zurückgebaut.

Für das Betreute Wohnen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zwei zweigeschossige Gebäude vorgesehen, die durch einen gläsernen Zwischenbau miteinander verbunden werden. Die Gebäude sind traufständig zur Erschließungsstraße ausgerichtet. Zum nordwestlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes sind eingeschossige Gebäude geplant, die giebelständig zur Straße ausgerichtet sind und gruppiert aneinandergereiht werden.

Der gesamte Bereich wird durch Gehölzanpflanzungen gesäumt und somit in die freie Landschaft eingebunden. Westlich der neuen Bebauung zum Salzhaff schließen sich Grünflächen an.

Die Ausnutzungskennziffern schränken den Spielraum für zukünftige Ausgestaltung stark ein. Dies ist planerischer Wille. Für das Betreute Wohnen darf maximal eine Zweigeschossigkeit bei einer Traufhöhe von maximal 6,75 m, einer Firsthöhe von maximal 11 m und einer Gebäudetiefe von maximal 12 m realisiert werden.

Zwischen den langgestreckten Baukörpern auf Fundamenten der ehemaligen Sporthalle wird ein klar gegliederter transparenter Zwischenbau, der durch Vor- und Rücksprünge von den übrigen Hauptgebäudekörpern verspringt, festgesetzt.

Die vorgesehenen Hausgruppen dürfen bei einer maximalen Gebäudebreite von 6 m eine maximale Länge von 12 m ausweisen. Die maximale Traufhöhe darf 4,50 m betragen, die maximale Firsthöhe 8,00 m.

Die bauliche Entwicklung kann im Einvernehmen mit den landschaftlichen Belangen erfolgen. Zumal hier beachtlich ist, dass ein schwerwiegender und großer Eingriffskörper durch kleinteilige und strukturierte Bebauung ersetzt wird.

Die Bebauung stellt einen geringeren Eingriff dar, als die derzeit dargestellte Situation. Der bestehende Baukörper wirkt sich gravierend negativ auf das Landschaftsbild aus. Diese Situation wird sich durch die Errichtung eines neuen kleinteiligen Baukörpers verbessern. Eine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild ist nicht zu erwarten.

Ein weicher Übergang in die Landschaft soll durch Bewahrung vorhandener Heckenpflanzungen im südlichen bzw. südwestlichen Randbereich bewahrt bleiben.

**7. Prüfung der Umweltbelange/Umweltbericht
gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Einzelfallprüfung nicht gegeben. Das Aufstellungsverfahren wird in der Fassung des BauGB in der Fassung vor dem 20. Juli 2004 durchgeführt. Dennoch soll eine kurze Prüfung der Umweltbelange unter dem Gesichtspunkt heutiger Form in tabellarischer Form erfolgen.

Schutzgut	Bestand / Bewertung	Auswirkungen / Bewertung
Boden	Versiegelte Fläche, anthropogen beeinträchtigt durch Bodenverdichtung, Teilversiegelung etc.	Umnutzung als Wohngebiet Überplanung der bereits versiegelten bzw. für Versiegelung vorgesehenen Flächen. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan Reduzierung der Versiegelung. Keine Überplanung von Flächen mit besonderen Bodenfunktionen.
		Schlussfolgerung: keine zusätzlichen Beeinträchtigungen
Wasser	Aufgrund der umfangreichen bestehenden Versiegelungen geringe Bedeutung des Planungsraumes für Grundwasserneubildung. Durch Lage in TWSZ III ergibt sich besondere Bedeutung im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.	Bedeutung der Fläche für Grundwasserneubildung kaum verändert. Minderung des Oberflächenabflusses möglichst durch Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken. Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete ist einzuhalten. Aufgrund geplanter Nutzung sowie zentrale Schmutzwasserentsorgung werden mögliche Gefährdungen des Grundwassers ausgeschlossen.
		Schlussfolgerung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen
Tiere Pflanzen	Potenziell ökologisch bedeutsam sind vorhandene Gehölzstrukturen im südwestlichen Randbereich; baumheckenartiger Bestand, welcher potenzieller Lebensraum und Rückzugsgebiet, insbesondere für Brutvögel, darstellt. Diese Gehölzstrukturen werden wahrscheinlich überwiegend	Abstand zwischen baulicher Nutzung und Gehölzstrukturen verringert sich, da der „reine“ Grünflächenanteil geringer wird. Aufgrund beabsichtigter Nutzung als Wohngebiet und entsprechende Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen schlussfolgert die Schaffung neuer Lebensräume für die urbanisierten

	von urbanisierten Arten angenommen.	„Allerweltsarten“ bzw. ausreichende Abgrenzung durch Durchgrünung zum Bestand.
		Schlussfolgerung: Gegebenenfalls auftretende randliche Störungen – wie bereits vorhanden – werden nicht erhöht.
Klima Luft	Keine besondere Bedeutung der Flächen für kleinklimatische Funktionen aufgrund vorhandener Versiegelung.	Bisher ggf. auftretende Beeinträchtigung der Wärmeregulationsfunktionen werden aufgrund der stärkeren Durchgrünung vermindert.
		Schlussfolgerung: Beeinträchtigungen der Luftqualität etc. sind nicht zu erwarten, da keine besonderen emissionsrelevanten Anlagen geplant sind.
Landschaft	Bauvorhaben im Innenbereich Vorbelastung durch unmaßstäbige Bebauung mit Sporthalle und Schornstein. Bestehende relativ gute „Eingrünung“ des Planungsraumes durch Gehölzstrukturen.	Neubebauung wird Höhe der bisherigen Bebauung nicht überschreiten. Mit Durchgrünung des Gebietes wird Wahrnehmung der baulichen Anlagen in der Landschaft und damit Beeinträchtigung der Landschaft, bezugnehmend auf Bestand, wesentlich verringert.
		Schlussfolgerung: Durch Rückbau des Schornsteins und der Sporthalle Verbesserung Landschaftsbild, Ortsbildverbesserung.
Kultur- und Sachgüter	Nicht bekannt.	Keine.
Schutzgebiete	LSG „Salzhaff“ angrenzend; Bestandteil des EU-Vogelschutzgebietes „Wismarbucht“ (siehe Begründung). Vorbelastungen durch bestehende Frequentierung, zum Beispiel durch Haffpromenade / Hafen.	Zusätzliche Beeinträchtigungen durch Bebauung sind nicht erkennbar. Eine nennenswerte, verstärkte Frequentierung des Randbereiches des Schutzgebietes durch die Anwohner ist, auch aufgrund der bereits vorhandenen Eingrünung des Plangebietes, nicht zu erwarten.
		Schlussfolgerung: Beeinträchtigungen des EU-Vogelschutzgebietes / LSG durch das Vorhaben werden daher nicht erwartet.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

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

Innerhalb des Bebauungsgebietes sind innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 2 von den nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die nach Nr. 2, sonstige nicht störende Gewerbetriebe, nach Nr. 4, Gartenbaubetriebe, nach Nr. 5, Tankstellen, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die Erweiterung der bestehenden Anlage der AWO SANO vorbereitet. Hinsichtlich der vorgesehenen Zulässigkeit der Nutzungen wird die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gewählt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zusätzlich zu den Angaben der Trauf- und Firsthöhe, die innerhalb des Planes festgesetzt werden, wird auch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Hierbei handelt es sich maßgeblich um eingeschossige Gebäude, innerhalb des WA 2 – Gebietes, und um zweigeschossige Gebäude, innerhalb des WA 1 – Gebietes, die das Gebiet im Übergang zur AWO SANO Mutter- und Kind-Kurklinik entsprechend städtebaulich akzentuieren.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen innerhalb des Gebietes WA 1 ist die abweichende Bauweise und innerhalb des Gebietes WA 2 die offene Bauweise zulässig.

Im Gebiet WA 1 gelten bei der abweichenden Bauweise die Grenzabstände der offenen Bauweise, Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Innerhalb des Gebietes WA 2 ist für jedes der Gebäude der jeweiligen Hausgruppe eine maximale Breite von 6 m und eine maximale Länge von 12 m zulässig.

Innerhalb des Plangebietes gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise innerhalb des WA 2 – Gebietes und der abweichenden Bauweise innerhalb des WA 1 – Gebietes.

Innerhalb des Baugebietes werden Baugrenzen ausgewiesen. Unter Berücksichtigung des Vorhabens sind in diesem Fall die konkreten Standorte für die Gebäude dadurch festgesetzt.

Es ist insgesamt auch planerischer Wille, Spielräume für zukünftige Ausgestaltungen einzuschränken. Aufgrund der Inanspruchnahme einer Restfläche soll durch Festsetzungen Klarheit über die zukünftige Nutzung geschaffen werden. Für die Gebäude der Hausgruppen innerhalb des Gebietes WA 2 wird daher auch die maximal zulässige Gebäudegröße festgesetzt.

8.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung von Garagen ist im Gebiet WA1 nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung offener und überdachter Stellplätze im Gebiet WA 1 ist nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen oder innerhalb gesondert dafür umgrenzter Flächen zulässig.

Im Gebiet WA 2 sind je Gebäude, das heißt je Gebäude der Hausgruppe, zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.

Diese Festsetzung wird gewählt, um klare Vorgaben für die Zulässigkeit hochbaulicher Anlagen jedweder Art zu schaffen. Auch der Gestaltungsrahmen für zukünftige Lage von Stellplätzen im Straßenraum insbesondere im Gebiet WA 1 soll vorgegeben werden. Innerhalb des Gebietes WA 2 wird festgesetzt, dass je Gebäude der Hausgruppe zwei Stellplätze zu errichten sind, um den entsprechenden Bedarf gerecht zu werden.

8.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WA 2 – Gebiet wird mit maximal 2 Wohnungen je abgeschlossener Gebäudeeinheit begrenzt.

Eine Festsetzung für den Teil des WA 2 – Gebietes ist nicht beabsichtigt. Es handelt sich hier um Standorte, die für Mehrfamilienhäuser geeignet sind. Um den Gestaltungsrahmen nicht unnötig einzuschränken, werden keine Vorgaben für die Zahl der Wohnungen getroffen. Maßgeblich ist, die Auswirkungen aus dem WA 2 – Gebiet auch in bezug auf den Verkehr und die Anordnung von Stellplätzen, hinreichend zu regeln.

8.6 Höhenanlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der

Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt.

Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe - wird die Höhe der Fahrbahnoberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut.

Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

8.7 Flächennutzungen

Über die beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

Verkehrsflächen

- besonderer Zweckbestimmung, Privatstraße und verkehrsberuhigter Bereich,
- besonderer Zweckbestimmung, Geh- und Radweg.

Private Grünflächen

- als naturnahe Parkanlage,
- als Eingrünung/ Schutzgrün.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen vorgenommen:

- Baugrenzen,
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlage als Stellplatzanlage bzw. als Pavillon,
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

Im Plan werden u.a. dargestellt:

- Künftig entfallende Gebäude,
- Geplante Gebäude.

8.8 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 8.855 m².

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:
(gerundete Angaben)

Bauflächen, Allgemeines Wohngebiet **5.690 m²**

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung **755 m²**

davon Private Straße 620 m²
Geh- und Radweg 135 m²

Grünflächen **2.410 m²**

davon Parkanlage 780 m²
Eingrünung/ Schutzgrün 1.630 m²

Innerhalb der Bauflächen ergibt sich folgende Gliederung für unterschiedliche Nutzungen

WA 1 – Gebiet **Baufläche** **2.920 m²**

Darin enthalten

von Baugrenzen umgebene Fläche 780 m²
Flächen für Nebenanlagen 320 m²

WA 2 – Gebiet **Baufläche** **2.770 m²**

Darin enthalten

von Baugrenzen umgebene Fläche 740 m²

9. Bauordnungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen

Die Stadt Ostseebad Rerik macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

Ziel ist es, die Gestaltung der neuen Bebauung in die Umgebung einzupassen. Grundlage für die baugestalterischen Festsetzungen bildet der Entwurf einer Gestaltungssatzung für die Stadt Ostseebad Rerik.

9.1 Baukörpergestaltung

Das Gebäude innerhalb des WA1 – Gebietes ist deutlich zu gliedern. Es sind deutliche Versprünge innerhalb des Gebäudes vorzusehen. Der Verbindungsbau zwischen den beiden Hauptgebäuden ist als transparentes Gebäude zu entwickeln, damit eine Durchsicht und Gliederung des Baukörpers erreicht wird.

Das Gebäude für Betreutes Wohnen wird zweigeschossig errichtet. Es entstehen zwei Hauptbaukörper, die versetzt zueinander angeordnet werden. Die Nutzung der Gebäude macht es erforderlich, dass diese untereinander verbunden werden. Als Verbindungsbau wird ein transparentes Gebäude gewählt, um beide Hauptgebäude als Einzelelemente optisch zu erhalten und einen Durchblick zwischen den

Gebäuden zu gewähren. Der gesamte Gebäudekomplex wird durch den transparenten Verbindungsbau nicht so kompakt wirken.

9.2 Dachform und Dachdeckung

Die Dachflächen von Gebäuden des Traufotyps sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen zu decken. Die Dachflächen von Gebäuden des Giebeltyps sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen zu decken. Die Dachüberstände an der Traufe dürfen höchstens 30 cm, am Ortgang bei traufständigen Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 30° höchstens 40 cm, an allen anderen Gebäuden höchstens 15 cm betragen. Seitliche Anbauten an Hauptbaukörper, die breiter als 3,00 m sind, müssen die gleiche Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptbaukörper haben. Freistehende Nebengebäude in von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbaren Bereichen müssen ein in der Längsrichtung des Gebäudes angeordnetes Satteldach mit einer Mindestdacheindeckung von 20° haben. Sie sind mit Dachziegeln, Betondachsteinen, Blech oder schwarzer Dachpappe zu decken, bei Eingeschossigkeit sind auch begrünte Flachdächer gestattet.

Die Anforderungen zur Dachform und Dachdeckung werden als erforderlich erachtet, um gerade im Übergang von Bebauung in offene Landschaft klare Vorgaben zur Ausgestaltung zu treffen und Einflussnahme auszuüben.

9.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind Dachgauben, Dachflächenfenster, Firstverglasungen, Anlagen zur Solarenergiegewinnung, Abluftanlagen sowie Antennen.

Dachgauben sind in den Achsen darunterliegender Fenster oder Wandpfeiler anzuordnen.

Dachgauben sind als Giebel- oder Schleppgauben zulässig.

Seitliche Außenflächen von Dachgauben müssen entweder verglast, verbrettert, verputzt oder geschlämmt sein, in Ziegelschichtmauerwerk ausgeführt werden, mit den Dachziegeln des umgebenden Daches oder mit Blech verkleidet sein.

Verputzte oder geschlammte Außenflächen von Dachgauben sind im gleichen Farbton wie die straßenseitige Außenwand zu halten.

Die Breite von Dachgauben oder Dachflächenfenstern darf die Breite von Fenstern im darunterliegenden Geschoss, die nach § 15 Abs. 1 zulässig sind, zuzüglich der für die Gaubenseitenwände notwendigen Konstruktionsbreiten nicht überschreiten, die höchstens zulässige Gesamtbreite beträgt 2,00 m.

Die Breite von Dachaufbauten darf insgesamt pro Dachfläche höchstens 30 v. H. der Dachlänge des betrachteten Gebäudes oder Gebäudeteils betragen. Der Abstand von Dachaufbauten muss zum

Ortgang hin mindestens ein Sechstel der Dachlänge oder 1,50 m betragen.

Die Neigung von Firstverglasungen muss der Neigung des Daches entsprechen. Ihre Größe darf je Dachfläche höchstens 4 m² betragen.

Die Länge der Dachfläche unterhalb von Gauben oder Dachflächenfenstern muss, gemessen vom Schnittpunkt zwischen Mauerwerksflucht und Dachfläche bis zur Fassade der Gaube oder der Unterkante des Dachflächenfensters, mindestens 3 Dachsteinreihen oder 90 cm betragen.

In straßenzugewandten Dachflächen darf die Fläche eines Dachflächenfensters höchstens 1,50 m² betragen. An eingeschossigen Gebäuden ist hier ein, an zweigeschossigen sind hier höchstens zwei Dachflächenfenster zulässig.

Abluftanlagen mit einem Querschnitt über 400 cm², Anlagen der Solarenergiegewinnung und Antennen dürfen nur auf der straßenabgewandten Seite installiert werden.

Parabolantennen dürfen darüber hinaus die Firsthöhe nicht überschreiten.

Insbesondere unter Berücksichtigung der Außenwirkung des Standortes und des Einflusses auf die umgebende Landschaft, werden Vorgaben für die Herstellung von Dachaufbauten getroffen. Die Gebäude werden nicht so massiv auf das Landschaftsbild einwirken, wie die noch vorhandenen Gebäude der Sporthalle und des Heizhauses. Dennoch wird die Ausgestaltung der Dachflächen bzw. der Dachaufbauten maßgeblich für die Einflussnahme auf das Orts- und Landschaftsbild sein.

9.4 Fassaden und Fassadenöffnungen

Straßenfassaden sind in jedem Geschoss durch Wandöffnungen zu untergliedern. Der Anteil der geschlossenen Wandfläche der Straßenfassade muss mindestens 50 v. H. betragen.

Straßenfassaden sind als Lochfassaden auszubilden, an mehrgeschossigen Trauftypen sind im obersten Vollgeschoss auch über die gesamte Fassade durchlaufende Öffnungsbänder zulässig.

Wandöffnungen im Erdgeschoss von Straßenfassaden müssen mindestens 60 cm von Gebäudeecken entfernt sein.

Das Regelformat für Öffnungen in Straßenfassaden ist das rechteckige. Einzelne nichtrechteckige Öffnungen sind als besonderes Fassadengestaltungselement zulässig.

In der Fassade müssen vertikale Achsen erkennbar sein, auf sie sich alle Öffnungen beziehen.

Unter Berücksichtigung ortstypischer Strukturen werden diese Festsetzungen getroffen.

9.5 Zwerchgiebeltyp

Der Zwerchgiebeltyp besteht aus einem Trauftyp als Hauptbaukörper

mit straßenseitig angefügtem Zwerchgiebel.

Die Fassadenbreite des Zwerchgiebels ist nicht größer als 40 v. H. Zwerchgiebel haben ein symmetrisches Satteldach. Satteldächer haben eine Neigung von 20° bis 55°.

Die Dachdeckung von Zwerchgiebel entspricht, sofern diese die gleiche Dachform wie der Hauptbaukörper haben, der Dachdeckung des Hauptbaukörpers.

Der First des Hauptgebäudes überragt den First von Zwerchgiebel. Die Traufe von Zwerchgiebel liegt oberhalb derjenigen des Hauptbaukörpers.

Die Wandflächen von Zwerchgiebel sind in den gleichen Materialien und Farben wie die Wandflächen der Hauptfassade gestaltet.

Die Fassade des Zwerchgiebels ist symmetrisch durch Öffnungen gegliedert.

Die Fassade des Zwerchgiebels ist Teil der Gesamtfassade und nicht durch eine durchlaufende Traufe von ihr getrennt.

Da das Gebäude innerhalb des WA 1 – Gebietes als Gebäude mit Zwerchgiebel errichtet wird, sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden, die Einfluss auf die zukünftige Ausgestaltung nehmen. Deshalb wird auch der Zwerchgiebeltyp gesondert benannt und definiert.

9.6 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen und einzufrieden.

Die Einfriedung der Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück wirkt sich positiv auf die Gestaltung der Grundstücke und somit auf das Ortsbild aus. Es wird vermieden, dass Abfallbehälter in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum abgestellt werden.

9.7 Befestigung von Flächen auf den Grundstücken

Als Befestigungsarten sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig sind auch wassergebundene Decken. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist unzulässig.

Durch diese Festsetzung wird das Maß der Versiegelung auf ein Minimum begrenzt.

9.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Schilder an dem Gebäude bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder flimmerndem Licht sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sollen überdimensionierte und zu „bunte“ Werbeanlagen vermieden werden, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken könnten. Die reglementierende Festsetzung zu Werbeanlagen hat positiven Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes.

9.9 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind als Holzaun mit senkrechter Lattung und als lebende Hecke zulässig. Ausnahmsweise ist zur Einfriedung auch ein Zaun aus Metall zulässig, der jedoch nur mit einer Hecke zulässig ist.

Der Planbereich befindet sich am Ortsrandbereich, in unmittelbarer Nähe zum Salzhaff. Durch die Verwendung von Hecken für Einfriedungen wird eine Einbindung in die Landschaft und eine Begründung des Ortsrandes gesichert, die aus landschaftsbildprägender Sicht positiv zu bewerten ist.

9.10 Festsetzung zu Bußgeldern

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

10. Verkehrliche Erschließung

10.1 Fließender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße „Haffwinkel“, die im Norden des Plangebietes liegt. Um den Anforderungen des fließenden Verkehrs gerecht zu werden, ist ein verkehrsgerechter Ausbau der Straße „Haffwinkel“ erforderlich. Dieser Ausbau wird entsprechend vorbereitet und realisiert. Im städtebaulichen Vertrag wird die Kostenübernahme durch den Verursacher geregelt. Der Verursacher ist der Träger der Realisierung des Vorhabens, das im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vorbereitet wird.

Die Bereiche innerhalb des Plangebietes werden durch eine private Straße erschlossen. Diese wird als Stichstraße in einer Breite von 5,25 m ausgebaut. Am Ende der Stichstraße, die die neue Bebauung erschließt, ist die Anlage eines Wendeplatzes vorgesehen. Dieser ist ausreichend bemessen, dass ein dreiaxsiges Müllfahrzeug (durch Vor- und Zurückstoßen) wenden kann.

Ein weiterer Stichweg im Norden des Plangebietes wird als Geh- und Radweg festgesetzt. Er ist in einer Breite von 3,50 m vorgesehen.

Nur für den Bedarfsfall wären am Eingang in das Gebiet auch Flächen vorhanden, um Gemeinschaftsanlagen für die Entsorgung vorzusehen.

10.2 Ruhender Verkehr

Der Bedarf an Stellplatzfläche wird auf dem Grundstück gedeckt. Für das Gebiet WA 1 werden hinreichend Stellplätze innerhalb des Planes dargestellt. Für den Bereich des WA 2 – Gebietes sollen je Gebäude zwei Stellplätze auf dem Grundstück errichtet werden.

11. Ver- und Entsorgung

Die Kosten für die Anlage der Ver- und Entsorgungsanlagen sind durch den Verursacher zu tragen. Es sind entsprechende Erschließungsverträge zwischen den Ver- und Entsorgern sowie dem Verursacher abzuschließen. Die Stadt Ostseebad Rerik erschließt das Gebiet nicht selbst. Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches kann nach Herstellung entsprechender Anschlussleitungen an die Hauptleitung aus Sicht der Stadt geregelt werden. Die konkreten Anschlussbedingungen sind mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Kühlung. Die Stadtgemeinde wird über das zentrale Wasserversorgungsnetz mit Wasser versorgt.

Innerhalb des Plangebietes neu entstehende bauliche Anlagen sollen an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes angeschlossen werden. Der Zweckverband hat in seine Stellungnahme mitgeteilt, dass die Erschließung der ausgewiesenen Baufelder abgehend von der im „Haffwinkel“ vorhandenen Versorgungsleitung möglich ist. Durch Neuverlegung von Leitungen wird das Plangebiet an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die technische Lösung ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

Nach dem Verlegen von Trinkwasserleitungen sind vor deren Inbetriebnahme der hygienische Reinigungsnachweis und die Freigabe über das Gesundheitsamt erforderlich.

Bei Bepflanzungen im Plangebiet sind die Festlegungen und Forderungen der DVGW – Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen und anzuwenden. Sollten durch die Planung Umverlegungen und

Änderungen von Beständen des Zweckverbandes erforderlich werden, so hat der Erschließungsträger die anfallenden Kosten zu tragen.

Die Kosten der wasserversorgungstechnischen Erschließung sind durch den Investor zu tragen. Des weiteren wird der satzungsmäßige Anschlussbeitrag für Trink- und Schmutzwasser geltend gemacht.

11.2 Energieversorgung

Der Anschluss an die Elektroenergieversorgung für das Plangebiet erfolgt zukünftig über die vorhandenen Leitungen bzw. ist die Anlage neuer Leitungen erforderlich. Bei dem Stromversorgungsunternehmen ist rechtzeitig der Antrag auf Stromanschluss einzureichen, da sie nach Auftragserteilung etwa 24 Wochen von der Planung bis zur Realisierung benötigt. Zwischen dem Erschließungsträger und dem Versorgungsunternehmen ist eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.

Für einen Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis ist die Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum erforderlich, wobei eine Verlegetiefe von Kabeln von 0,60 bis 0,80 m vorgesehen ist.

Eine genaue Prüfung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Der vorhandene Leitungs- und Anlagenbestand ist bei der weiteren Vorbereitung zu beachten. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Einweisung zu veranlassen. Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zu lässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Die Kabelverlegung hat unter Berücksichtigung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - sowie der RAS - Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS- LG 4) zu erfolgen. Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,50 m zwischen geplanten Kabel und der geplanten Begrünung (Bäume) unbedingt einzuhalten. Wird dieser Abstand nicht eingehalten, hat der Verursacher Kosten für Schutzmaßnahmen einzuplanen.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage der Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden. Es wird vorsorglich auf den geforderten Abstand von 2,50 m zwischen geplanten Leitungen und geplanten Bäumen hingewiesen.

Die e.on Hanse AG hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass bei gegebener Wirtschaftlichkeit durch Anschluss an die vorhandene

Versorgungsleitung im „Haffwinkel“ eine Versorgung mit Erdgas möglich ist.

11.3 Fernmeldeversorgung

Die Ortslage Stadt Ostseebad Rerik ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Telekom AG ist rechtzeitig vor Beginn von Erschließungsarbeiten von den beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen. Aus Gründen der Aktualität wurde im Rahmen der Beteiligung auf die Bereitstellung von Bestandsplänen verzichtet. Im Vorfeld von Erschließungsmaßnahmen sind Abstimmungen mit der Deutschen Telekom AG über Leitungsverläufe zu tätigen, so dass keine Beeinträchtigungen von Anlagen erfolgen können. Die Deutsche Telekom AG ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist wahrscheinlich die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Es ist erforderlich, für die Deutsche Telekom AG, dass Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind.

11.4 Feuerschutzeinrichtungen/ Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung soll über Entnahme aus dem öffentlichen Netz der Wasserversorgung erfolgen. Entsprechend der vertraglichen Vereinbarung, die zwischen der Stadt Ostseebad Rerik und dem Zweckverband besteht, wird Löschwasser aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung gestellt. Die maximale Entnahme beträgt 48 m³ für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Gemäß TRW 405 darf die Wasserentnahmestelle maximal 300 m vom zu schützenden Objekt entfernt sein und die Löschwasserwerte müssen gemäß der Richtwerte für den Löschwasserbedarf für 2 Stunden gewährleistet werden.

Für anderweitige Löschwasserbereitstellung sind bestimmte Anforderungen einzuhalten.

Regenwasserrückhaltebecken bzw. andere offene Gewässer bzw. Zisternen, die als Löschwasserreserven für die Feuerwehr genutzt werden sollen, müssen befestigt sein (10 t Achsenlast) und mit einem Saugschacht oder einem Ansaugstutzen versehen werden (winterfest).

11.5 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem entsorgt. Das häusliche Abwasser aus den Sanitärbereichen ist über zentrale Schmutzwasserleitungen abzuführen.

Die Schmutzwasserbeseitigung in der Stadt Ostseebad Rerik wird durch die Ableitung über die Anlagen des Zweckverbandes gewährleistet. Über Freigefälle-, Druckrohrleitungen und Pumpstationen erfolgt die Ableitung zur Kläranlage Kröpelin.

Die Kosten der abwassertechnischen Erschließung sind durch den Investor zu tragen. Des weiteren wird der satzungsmäßige Anschlussbeitrag für Trink- und Schmutzwasser geltend gemacht.

11.6 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Regenwasser ist wenn möglich durch geeignete Vorrichtungen (Versickerungsschächte, -mulden, -gräben) auf den Grundstücken zu versickern. Ansonsten ist das anfallende Oberflächenwasser dem Regenwasserkanal des Grundstückes oder direkt dem Regenwasserkanal im „Haffwinkel“ zu zuführen. Der entsprechende Anschlusspunkt ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Regenwasserableitung konkret bestimmt.

Die Kosten der abwassertechnischen Erschließung sind durch den Investor zu tragen. Des weiteren wird der satzungsmäßige Anschlussbeitrag für Trink- und Schmutzwasser geltend gemacht.

Derzeit befindet sich eine Beitragssatzung für die Nutzung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlage in Erarbeitung. Ab 01.01.2006 soll diese Satzung rechtskräftig sein.

11.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat gemäß dafür gültiger Satzung des Landkreises Bad Doberan zu erfolgen. Für sämtliche Grundstücke besteht Abfallbeseitigungspflicht. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag durch den zuständigen Grundstücksbesitzer an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Innerhalb der Baugebiete können Stellplätze für Müllbehälter hinreichend vorgesehen werden, so dass eine geordnete Abfallbeseitigung und Entsorgung möglich ist. Möglicherweise wird die Privatstraße auch bei entsprechender Vereinbarung durch das Entsorgungsunternehmen befahren, weil die Wendeanlage hinreichend bemessen ist und bei Vor- und Zurückstoßen auch das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen zulässt. Die Standplätze der Müllbehälter sind so auszubauen, dass eine leichte Reinigung möglich ist. Ungezieferansammlungen und -vermehrung dürfen nicht begünstigt werden.

Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann.

Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen. Bei Versäumnis dieser Meldepflicht trägt der Antragssteller alle zusätzlichen Kosten.

12. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft, Ausgleichsbilanzierung

12.1 Planungskonzept

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

Der Bebauungsplan ist genehmigt und wurde rechtskräftig bekannt gemacht. Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden bereits wesentliche Teile realisiert. In zwei nördlichen Teilbereichen wurde der Bebauungsplan bereits geändert und neuen Planungszielen angepasst.

Im wirksamen Bebauungsplan Nr. 3 ist auf einer südwestlich gelegenen Teilfläche Gemeinbedarfsfläche für die Sporthalle enthalten. Da eine Sporthallennutzung in diesem Bereich nicht mehr realisierbar ist, und sich der Standort mehr und mehr als städtebaulicher Missstand herausstellt, wird eine Neuordnung der Fläche vorgenommen. Planungsziel ist die Vorbereitung von Anlagen für Wohnen und Betreutes Wohnen. Dies entspricht auch der in der Umgebung vorhandenen Nutzung.

12.2 Vergleich des genehmigten Bebauungsplanes mit der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes

In der nachfolgenden tabellarischen Aufstellung sind die Nutzungsänderungen flächenbezogen dargestellt.

Geplante Nutzung	Flächen alt in m ²	Flächen neu in m ²
Fläche für Gemeinbedarf	5520	-
Naturnahe Parkanlage	1330	884
Schutzgrün	1685	1530
Hecke	315	-
WA 1	-	2912
WA 2	-	2772
Straßenfläche	-	752
Summe	8850	8850

12.3 Bewertung hinsichtlich Auswirkungen auf die Eingriffs-, Ausgleichsbilanz

Für den Bebauungsplan Nr. 3 wurde ein Grünordnungsplan erstellt. In diesem wurde die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung nach dem Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein über das „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ durchgeführt.

Der Grünordnungsplan ging von einer Weiternutzung der Sporthalle einschließlich der versiegelten Flächen im Umfeld aus. Weiterhin wurde der Eingriff durch die geplanten Stellplätze westlich der Sporthalle ermittelt. Die dann noch vorhandenen Gehölzflächen sollten erhalten bleiben. Eine weitere Grünfläche im südlichen Teilbereich wurde mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ festgesetzt.

Der Ausgleichsumfang innerhalb des Grünordnungsplanes wurde aufgrund der Vorbelastungen anhand des Schutzgutes Boden in Bezug auf die Neuversiegelung ermittelt. Zur Bewertung der Eingriffswirkungen der 3. Änderung wird deshalb die geplante Versiegelung mit der im GOP angenommenen Versiegelung verglichen.

Durch die Überplanung werden vornehmlich Flächen in Anspruch genommen, die im Bestand schon versiegelt sind oder für eine Versiegelung vorgesehen waren. Der GOP weist für den Teilbereich der 3. Änderung die vorhandenen Versiegelungen durch die Sporthalle und deren Nebenflächen (ca. 3.550 m²) aus. Außerdem wird von einer zusätzlichen Versiegelung durch die Anlage von Stellplatzflächen in Höhe von 1.072 m² ausgegangen. Insgesamt wurden durch den GOP 4.622 m² Versiegelungen für den Teilbereich der 3. Änderung ausgewiesen.

Mit der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist die Ausweisung von Wohnbauflächen (WA1=2.912 m² und WA2=2.772 m²) und von Straßenverkehrsflächen (752 m²) vorgesehen. Der restliche Bereich (2.414 m²) der 3. Änderung soll entsprechend der ursprünglichen Festsetzungen als Grünfläche erhalten bzw. entwickelt werden.

Unter Zugrundelegung der festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 für das WA1-Gebiet und 0,25 für das WA2-Gebiet sowie der Anrechnung der Straßenverkehrsflächen lässt sich die maximal zu versiegelnde Fläche ermitteln. Innerhalb der Wohngebiete wird von einer 50%-igen Überschreitung der GFZ ausgegangen.

Die maximal versiegelbare Fläche innerhalb des Änderungsbereiches beträgt demnach 3.101,9 m² (WA1=1.310,4; WA2=1.039,5; Straße=752 m²).

Durch die 3. Änderung wird demnach die Versiegelung um 1.520,1m² reduziert.

Demgegenüber steht eine Verringerung der ausgewiesenen Grünflächen um insgesamt 916 m². Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die unversiegelten Grundstücksbereiche (WA1= 1.601,6 m; WA2= 1.732,5) der Wohnbauflächen mit einem hohen Anteil von Gehölzen durchgrünt werden. So entstehen innerhalb der Wohngebiete Biotoptypen, die die Verringerung der ehemals festgesetzten Grünflächen ausgleichen können.

12.4 Gesamtbilanz für das Gebiet der 3. Änderung

Durch die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vorgesehenen Änderungen werden die naturräumlichen Funktionen im Bereich entlastet. Es ergibt sich eine Reduzierung der Versiegelung in Höhe von ca. 1.520 m².

Im Rahmen der Abwägung wurde durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises die Anwendung des Modells Mecklenburg-Vorpommern gefordert.

Aus Sicht der Stadt regelt sich Naturschutzrecht unabhängig vom Bilanzierungsmodell. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die Anwendung des Modells Schleswig-Holstein beibehalten. Mit der unteren Naturschutzbehörde wurden darüber hinaus Abstimmungen geführt und es wurde festgehalten, dass auf eine Bilanzierung nach Modell Mecklenburg-Vorpommern verzichtet werden kann, wenn keine zusätzlichen anrechenbaren Biotopwertpunkte, Überschüsse verbleiben. Auf eine Anrechnung des nach Modell Schleswig-Holstein ermittelten Biotopwertüberschusses für den Ausgleich andere Maßnahmen wird daher verzichtet.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes kann deshalb im Sinne des Gesetzes als ausgeglichen angesehen werden.

13. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

13.1 Geruchsimmission

An das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 grenzen im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsimmission zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich strukturierten Raum typisch sind und hinzunehmen sind.

13.2 Lärmimmission

Auswirkungen durch Verkehrslärm von der John-Brinkmann-Straße (Kreisstraße) sind für den Änderungsbereich nicht zu erwarten. Der Änderungsbereich liegt in ausreichender Entfernung zur Kreisstraße. Im Rahmen der Ausstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde ein Schallschutzgutachten durch den TÜV Nord (Gutachten 96LM112 vom 19.11.1996 und Ergänzungen vom 22.03.1997) erstellt, das entsprechende Schlussfolgerungen zulässt.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die Erweiterung der bestehenden Anlage der AWO SANO vorbereitet. Ein Nutzungskonflikt durch Lärmimmission zwischen Feriendorf und Wohnbebauung wird daher nicht gesehen. Die Ausweisung für die Erweiterung der bestehenden Anlage als Allgemeines Wohngebiet erfolgt aufgrund der vorgesehenen zulässigen Nutzung und wird daher als gerechtfertigt angesehen.

Südöstlich an die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des Gebietes WA 1 ist im Bebauungsplan Nr. 3 eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt und realisiert. Mit dem Betreiber der AWO SANO, der auch gleichzeitig Bauherr des B-Planes Nr. 3 – 3. Änderung wird, wurden umfassende Abstimmungen hinsichtlich des Sachverhaltes geführt. Der B-Plan Nr. 3 in seiner 3. Änderung soll umgesetzt werden. Es wird keine Beeinträchtigungen durch Lärm durch den Spielplatz für die herrückende, dem Wohnen dienende Bebauung erwartet. Es ist beabsichtigt, die Bebauung zu arrondieren und die Vielfalt der Nutzungen zu zulassen.

Hinsichtlich Auswirkungen auf das Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen entstehen. Verkehrslärm innerhalb des Änderungsbereiches wird einzig durch den Besucherverkehr bzw. Ver- und Entsorger produziert.

14. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Rechtskraft erfolgen. Dabei sollen ggf. alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn genutzt werden.

15. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

15.1 Umgang mit vorhandenen Bodendenkmalen

Innerhalb des Plangebietes sind Bodendenkmale bekannt. Es handelt sich dabei um Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBI M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 1 Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege zu erhalten.

15.2 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V, GVBI. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

15.3 Anzeige des Baubeginns der Erdarbeiten

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

15.4 Verhalten bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. bei Gerüchen des Bodens

Für das Plangebiet liegen keine Informationen hinsichtlich eines Altlastenverdachts vor. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

15.5 Munitionsfunde

Für das Plangebiet liegen keine Informationen hinsichtlich eines Altlastenverdachts vor. 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.

15.6 Hinweis zu Beleuchtungsanlagen und Leuchtreklamen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendeeinwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck frühzeitig anzuzeigen.

15.7 Bundesbodenschutzgesetz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist Vorsorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit entsteht. Im Falle einer Sanierung ist Sorge zu tragen, dass die Vorbelastung des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

15.8 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

15.9 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind innerhalb des Plangebietes hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Anforderungen der Ver- und Entsorger sind im Rahmen der technischen Planung sorgfältig abzuprüfen.

15.10 Bohrungen im Zuge der Baugrunderschließung bzw. Bebauung

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechen §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 [RGBl. I S.1223] in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl I S.469, meldepflichtig.

16. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Ostseebad Rerik wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung am 22.09.2005.

Die Begründung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gilt nur im Zusammenhang mit der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3, mit der Begründung zur Satzung über die 1. Änderung sowie mit der Begründung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.

Rerik, den 24.02.2006

Gulbis
Bürgermeister
der Stadt Ostseebad Rerik



17. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Ostseebad Rerik durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 - 50

