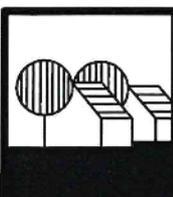
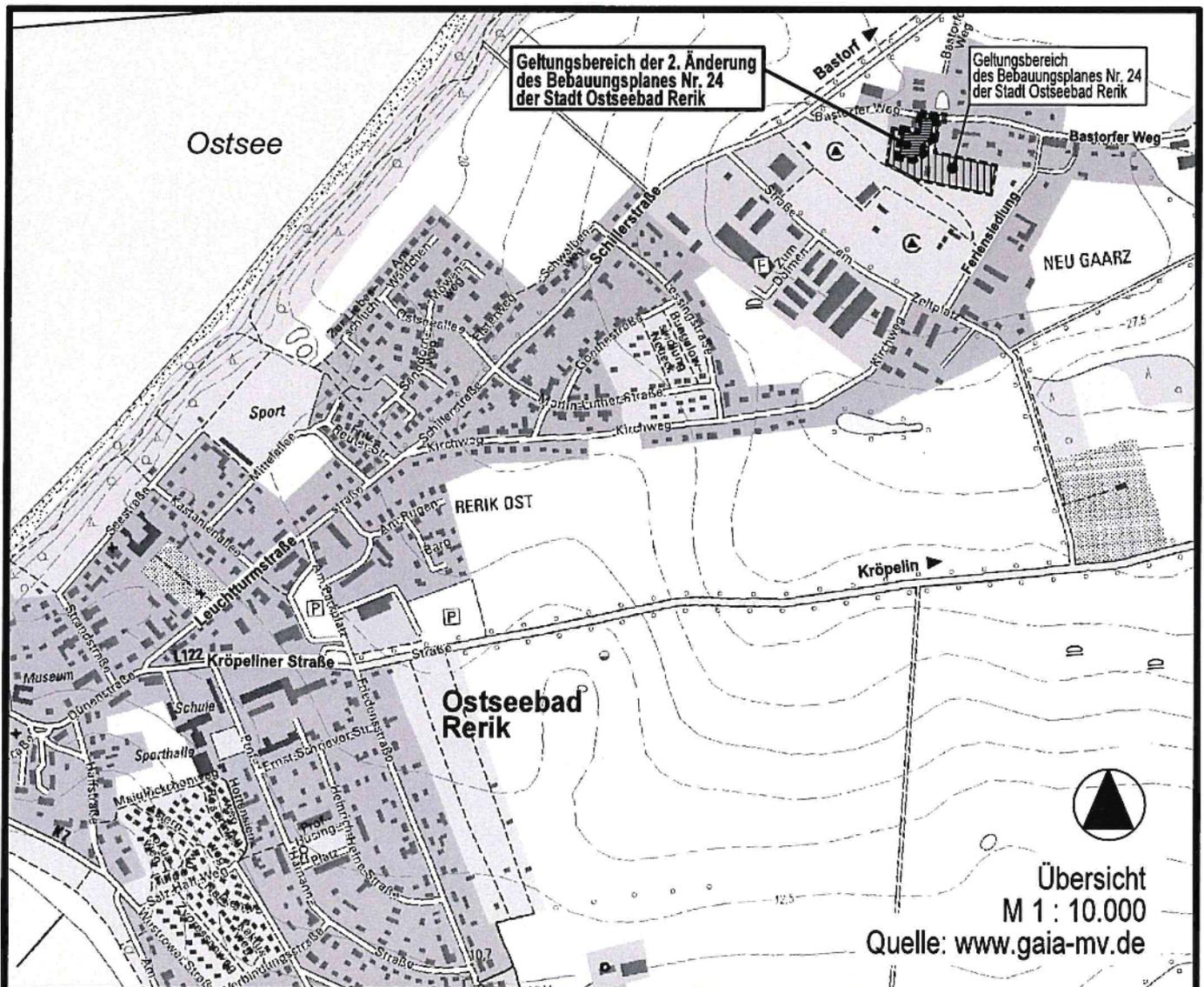


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 DER STADT OSTSEEBAD RERIK

FÜR DAS GEBIET
AM GUTSHAUS RERIK IN NEU GAARZ
Verfahrensaufstellung gemäß § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Bretscheld-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-60

Planungsstand: 21. Juni 2018

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Ostseebad Rerik für das Gebiet „Am Gutshaus Rerik in Neu Gaarz“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	2
Städtebaulicher Teil	
1.1 Anlass der Planänderung	2
1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
1.3 Kartengrundlage	2
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	3
1.5 Rechtsgrundlagen	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3. Planungsziele	5
4. Inhalt des Bebauungsplanes	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	8
4.5 Anzahl der Wohnungen	8
4.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	9
4.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
5. Örtliche Bauvorschriften	10
6. Artenschutzrechtliche Belange	10
7. Klimaschutz	11
8. Verkehrliche Erschließung	11
9. Ver- und Entsorgung	12
10. Hinweise	12
TEIL 2	13
Ausfertigung	
1. Beschluss über die Begründung	13
2. Arbeitsvermerke	13

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1.1 Anlass der Planänderung

Die Stadt Ostseebad Rerik hat am 07.07.2016 den Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 gefasst. Seit dem 29.08.2016 ist die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan Nr. 24 wurde seinerzeit als Angebotsbaugebiet aufgestellt. Die überplanten Flächen befinden sich im Privateigentum. Zwischenzeitlich sind Teilbereiche des Bebauungsplanes und innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes realisiert und für den bisher noch unbebauten Teilbereich SO3/FH haben sich die Zielvorstellungen des Vorhabenträgers präzisiert.

Die Stadt Ostseebad Rerik nimmt den Antrag des Grundstückseigentümers zum Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 das Planänderungsverfahren durchzuführen. Ziel ist es, eine moderne und den heutigen nachgefragten Angeboten gerecht werdende Ferienhausbebauung an dem Standort zu realisieren.

Es liegt ein Baukonzept des Vorhabenträgers vor. Dabei treten geringfügige Abweichungen zu den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf. Das Gesamtkonzept ändert sich nicht.

Das Verfahren wird daher als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Ostseebad Rerik befindet sich im Ortsteil Neu Gaarz, im Osten der Stadt Rerik, am Bastorfer Weg.

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Gutshaus Rerik“ wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch den Bastorfer Weg und vorhandene Ferienwohnungen südlich des Bastorfer Weges,
- östlich: durch die vorhandene Erschließungsstraße,
- südlich: durch eine Grünfläche,
- westlich: durch eine Grünfläche.

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 dient eine Amtliche Kartengrundlage (Lage- und Höhenplan) mit der Bezugshöhe HN, Bezugssystem Lage 42/83, die am 24.11.2009 durch den ÖBVI Dipl.-Ing. Bernau, Vermessungsbüro Hansch & Bernau, 18107 Rostock erstellt wurde.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 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, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

1.5 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Gutshaus Rerik in Neu Gaarz“ der Stadt Ostseebad Rerik liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777).

Die Stadt Ostseebad Rerik hat das Planverfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (UVPRLBauRUG) vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) förmlich eingeleitet und führt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiter.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Änderungsbereich, das Sondergebiet Ferienhausgebiet SO3/FH, besteht bereits ein verbindliches Baurecht gemäß dem Ursprungsbebauungsplan und dessen rechtsverbindlicher 1. Änderung.

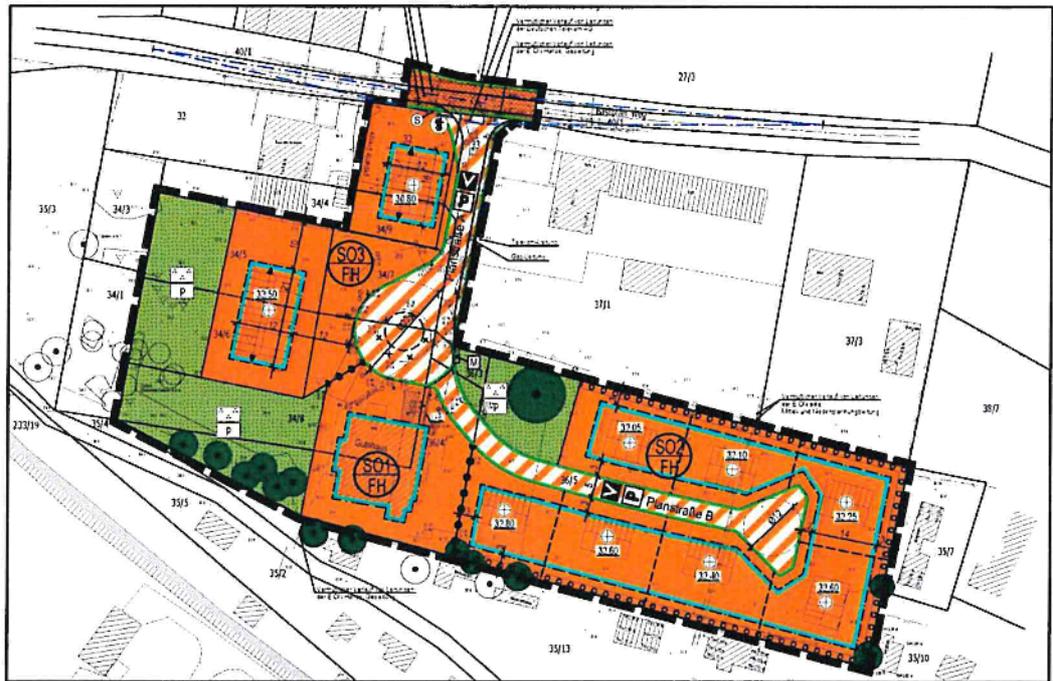


Abb. 1: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 (rechtsverbindlich seit 29.09.2010)

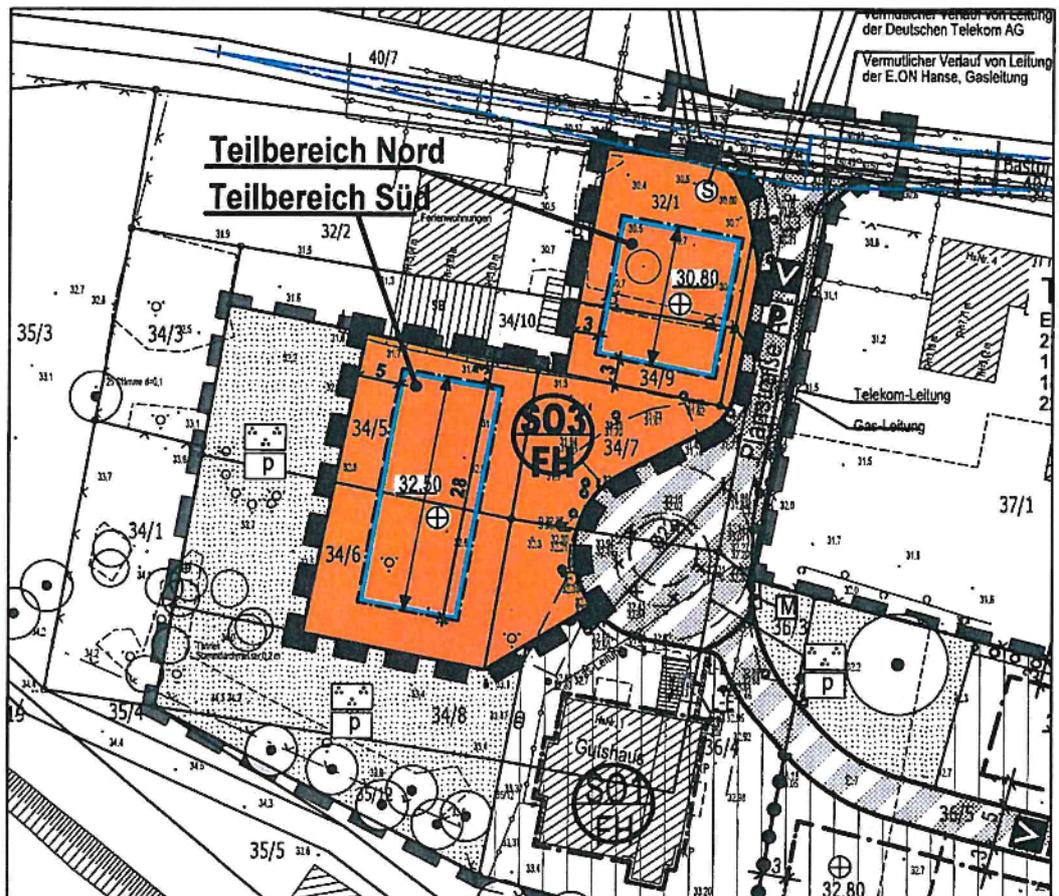


Abb. 2: Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (rechtsverbindlich seit 29.08.2016)

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes berührt die Grundzüge der Planung nicht und wird somit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Landkreis Rostock folgt dieser Verfahrensgestaltung im Rahmen seiner Stellungnahme vom 30.05.2017.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht vorbereitet oder begründet sein. Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Von einer Beteiligung der Nachbargemeinden wird abgesehen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art von Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Schutzgebiete

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

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.

3. Planungsziele

Die Planungsziele der Stadt Ostseebad Rerik haben sich seit Aufstellung des rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplanes 2009 nicht verändert. Das städtebauliche Konzept zum Erhalt des Gutshauses und der Errichtung von Ferienhäusern war bereits Planungsziel der Stadt im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes. Sowohl die bereits rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes und die nunmehr vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes beinhalten kein verändertes Planungsziel. Bereits jetzt ist die Realisierung von Ferienhäusern/Ferienwohnungen im Änderungsbereich allgemein zulässig.

Die Art der baulichen Nutzung ist bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt und wird unverändert beibehalten. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit als Angebotsbebauungsplan in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer erstellt. Maßgebliches Ziel bestand in der Sicherung des Gutshauses und der Regelung der Errichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen. Die überwiegenden Bereiche der

Ferienhausbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 sind bis auf den Änderungsbereich SO3/FH bereits realisiert. Die Realisierung des SO3/FH ist beabsichtigtes Ziel der Stadt Ostseebad Rerik und hierfür bedurfte es der 1. und 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 verfolgt im Wesentlichen das Ziel, im Teilbereich Süd die festgesetzten Baugrenzen an die Grenze des geplanten Baukörpers anzupassen und die GRZ an den geplanten Baukörper mit den dazugehörigen Stellplätzen und Zufahrten anzupassen. Die Festsetzungen zu den Stellplätzen werden entsprechend den Erfordernissen für den Teilbereich Nord und den Teilbereich Süd unterschiedlich getroffen. Art und Maß der baulichen Nutzung unterscheiden sich in dem Gebiet SO3/FH nicht. Städtebauliches Ziel ist es, unterschiedliche Regelungen zu Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen innerhalb des SO3/FH zu treffen und unterschiedliche Regelungen zur Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen innerhalb der einzelnen Baugrenzen. Für die Umsetzbarkeit der Festsetzungen ist die rechtseindeutige Darstellung der Abgrenzung der Teilbereiche Nord und Süd innerhalb des SO3/FH notwendig. Zur Lesbarkeit der Planzeichnung erfolgt eine eindeutige Schraffur der Teilbereiche und deren Bezeichnung als Darstellung ohne Normcharakter. Ziel ist es, die geplante künftige Bebauung, die dann den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, zu ermöglichen. Die Art der baulichen Nutzung bleibt wie im Ursprungsplan und der 1. Änderung erhalten. Auch die nordwestlich angrenzende öffentliche Grünfläche bleibt in vollem Umfang gemäß den bereits rechtsverbindlichen Planungen erhalten.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 Abs. 4 BauNVO)

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes führt nicht zu einer Änderung der Art der baulichen Nutzung. Das Plangebiet ist als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet, festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung soll nicht verändert werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet der 2. Änderung durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
 - der maximal zulässigen Traufhöhe (TH_{max}),
 - der maximal zulässigen Firsthöhe (FH_{max}),
- bestimmt.

Die maximal zulässige GRZ wird auf 0,4 festgesetzt. Die Erhöhung der GRZ im Änderungsbereich ist für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit der Anordnung der Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen erforderlich. Im Rahmen der Anordnung der Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen ist eine zusätzliche Versiegelung für diese Anlagen erforderlich. Diese liegt über der zulässigen 50%igen Überschreitung, so dass mit einer Erhöhung der GRZ die städtebaulichen Zielsetzungen zur Realisierung des Vorhabens geben sind. Die

Baugrenze wurde derart reduziert, dass mit den Hauptbaukörpern nur eine geringfügig höhere GRZ als 0,3 realisiert werden kann. Das gesamte Grundstück besteht aus Baufläche und privater Grünfläche. Für die GRZ wird nur die Baufläche als Berechnungsgrundlage herangezogen, die somit auch nur Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden mit 3,80 m und 9,00 m, wie im Ursprungsplan, beibehalten.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen dem Baukonzept des Grundstückseigentümers angepasst werden.

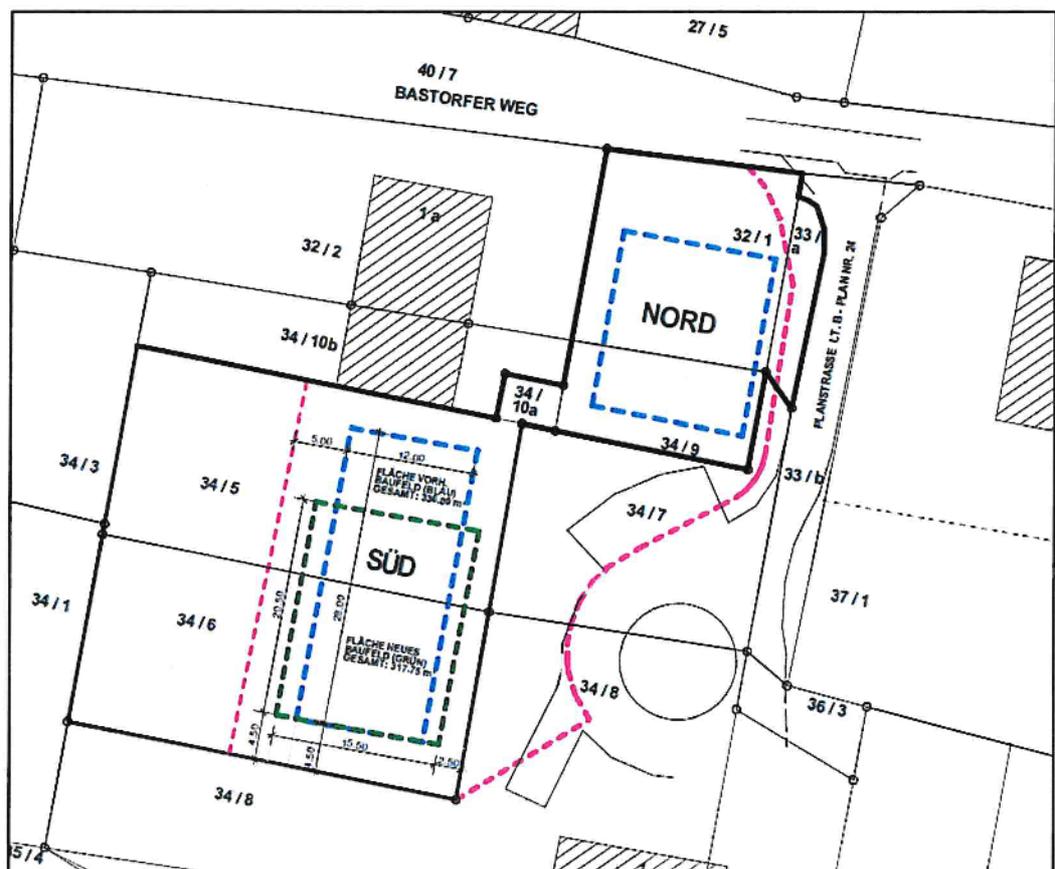


Abb. 3: Bebauungskonzept mit Darstellung der Baugrenzen

Mit der Festsetzung der zukünftigen Baugrenze (grün) verringert sich die mögliche überbaubare Fläche geringfügig von 336 m² auf 318 m².

Als Bauweise ist wie im Ursprungsbebauungsplan und in der 1. Änderung des Bebauungsplanes die offene Bauweise festgesetzt.

Für das Sondergebiet SO3/FH ist zu beachten, dass innerhalb des Plangebietes Bedachungen zulässig sind, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme nicht widerstandsfähig sind (Reetdach). Für diese Gebäude mit Reeteindeckungen sind die nach § 32 Abs. 2 LBauO M-V vorgeschriebenen

Abstände von Gebäuden mit „weichen Bedachungen“ zu anderen Gebäuden und Grundstücksgrenzen zu beachten und einzuhalten.

4.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Mit den Änderungsabsichten wurde die Lage der Stellplätze im SO3/FH für den Teilbereich Nord und die Lage der Stellplätze, Garagen, und überdachte Stellplätze im SO3/FH für den Teilbereich Süd neu definiert. Grundsätzliches Ziel ist es, den ruhenden Verkehr auf dem jeweiligen Grundstück selbst unterzubringen. Die dafür erforderlichen Flächen wurden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes gesondert festgesetzt. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.02.2012 wurde je Ferienwohnung ein herzustellender Stellplatz zugrunde gelegt.

Das Herstellen von befestigten Flächen z.B. für Wenden und Rückstoßen auf dem Grundstück wurde nicht ausgeschlossen und somit wird eine Rückwärtsausfahrt nicht von vornherein erzwungen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen jedoch nicht zwischen straßenseitiger Gebäudefront und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

4.5 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurden dem Grundstückseigentümer verschiedene Bauformen und dementsprechend auch mehr Möglichkeiten für die Anzahl der Wohnungen je Gebäude gegeben.

Im Teilbereich Nord können insgesamt maximal 4 Wohnungen realisiert werden. Dementsprechend sind je Einzelhaus maximal 4 Wohnungen oder je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen möglich.

Im Teilbereich Süd können innerhalb der geplanten Bebauung insgesamt maximal 6 Wohnungen entstehen. Es wurde daher festgelegt, dass nur für den möglichen Fall der Bebauung des südlichen Teilbereiches mit nur einem Einzelgebäude ausnahmsweise maximal 6 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig sind. Ansonsten dürfen je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte maximal 3 Wohnungen realisiert werden.

Die Planungsabsichten des Grundstückseigentümers wurden präzisiert und mit einer Veränderung der Baugrenzen besteht die Absicht, ein Gebäude mit 6 Wohnungen zu errichten, so dass zukünftig auf die ausnahmsweise Zulässigkeit der Festsetzung verzichtet werden kann.

Eine Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen im Sondergebiet SO3/FH erfolgt im Vergleich zur rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

4.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Eckgrundstücks im Baugebiet SO3/FH im Teilbereich Nord ist über die Zufahrt vom Bastorfer Weg und über die Planstraße A gegeben. Die Grundstückszufahrten werden speziell festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen wird straßenbegleitend eine Heckenpflanzung festgesetzt, die durch Bereiche ohne Zu- und Abfahrten zusätzlich geschützt werden soll. Die Anordnung der Stellplätze erfolgt hinter der abschirmenden Hecke.

4.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine straßenbegleitende Heckenanpflanzung auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Mit der geplanten Heckenanpflanzung wird insbesondere die optische Trennung der privaten Stellplatzanlage zum öffentlichen Straßenraum geschaffen. Zur Gestaltung des Ortsbildes war die abschirmende Wirkung der Heckenanpflanzung städtebauliches Ziel. Die festgesetzte Wuchshöhe der Hecke von mindestens 1,50 m zu Verbesserung des Ortsbildes zum Bastorfer Weg steht aus Verkehrssicherheitsgründen den ausreichenden Sichtbeziehungen zum Bastorfer Weg entgegen. Den Belangen der Verkehrssicherheit wird der Vorrang vor den Belangen der Ortsbildgestaltung eingeräumt. Die Stadt Ostseebad Rerik folgt der Stellungnahme der unteren Verkehrsbehörde und berücksichtigt die maximal zulässige Höhe der anzupflanzenden Hecke von 0,80 m. Einen gänzlichen Verzicht auf die geplante Heckenanpflanzung sieht die Stadt Ostseebad Rerik an dieser Stelle nicht. Eine optische Trennung der Stellplätze und des Bastorfer Weges, verbunden mit der Regelung der Grundstückszufahrten, bleibt städtebauliches Ziel der Stadt Ostseebad Rerik auch unter Berücksichtigung der ausreichenden Sichtbeziehungen aus Verkehrssicherheitsgründen.

Eine Unterbrechung der Heckenanpflanzung mit Grundstückszufahrten ist nicht zulässig. Die notwendigen Grundstückszufahrten wurden gesondert festgesetzt.

Für die Heckenanpflanzung ist nur die Verwendung von Laubgehölzen zulässig. Für die Anpflanzungen sind beispielhaft folgende Arten und Pflanzqualitäten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Sträucher verschult, Höhe 40- 60 cm.

- Eingrifflicher / Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna* / *C. laevigata*),
- Hasel (*Corylus avellana*),
- Schlehe (*Prunus spinosa*),
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
- Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.),
- Rain-Weide (*Ligustrum vulgare*).

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

Die Stadt Ostseebad Rerik hat bereits mit dem rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplan davon Gebrauch gemacht, 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.

Dächer

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die gestalterischen Festsetzungen zu den Dachdeckungsmaterialien dahingehend geändert, dass neben der Dacheindeckung in Reet nunmehr Dacheindeckungen mit Dachziegeln in einem roten Farbspektrum nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zulässig sind.

Ziel für die Neubebauung gemäß des rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplanes war in den Gebieten SO2/FH und SO3/FH die Errichtung von Gebäuden mit Reetdach. Für das Gebiet SO3/FH wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit von Dachziegeln geregelt, um die Anforderungen an die erforderlichen Abstandflächen insbesondere am Bastorfer Weg zu berücksichtigen. Für die Stadt ist im Bereich der bereits vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung die Errichtung von Gebäuden mit roten Dachziegeln vorstellbar. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind Dacheindeckungen mit Dachziegeln in einem roten Farbspektrum neben der Dacheindeckung mit Reet nunmehr allgemein zulässig.

Einfriedungen

Im rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplan und der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden Regelungen zur Höhe der Einfriedungen bis maximal 1,20 m Höhe getroffen.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der unteren Verkehrsbehörde vom 02.05.2017 zur Begrenzung der Höhe der Heckenanpflanzung aus Verkehrssicherheitsgrundsätzen auf maximal 0,80 m, drängt sich der Stadt Ostseebad Rerik dann eine Regelung zu Einfriedungen in diesem Bereich auf. Neben der Anpflanzung einer Hecke wäre derzeit auch eine Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,20 m gemäß den rechtsverbindlichen Planungen, deren Festsetzungen weiterhin Gültigkeit haben, zulässig. Die Stadt Ostseebad Rerik nimmt die Stellungnahme der unteren Verkehrsbehörde somit zum Anlass und trifft eine klarstellende Festsetzung zu Einfriedungen zum Bastorfer Weg dahingehend, dass die Höhe der Einfriedungen 0,80 m nicht überschreiten darf. Diese klarstellende Festsetzung findet die Zustimmung des Grundstückseigentümers.

6. Artenschutzrechtliche Belange

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verstoßen. Im Jahr 2009 galt dazu folgende rechtliche Grundlage: § 42 Abs. 1 des BNatSchG, Vorschriften

für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und § 42 Abs. 5 BNatSchG.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 geprüft. Seinerzeit (2009) wurde die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 42 Abs. 1 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und § 42 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt.

Die Prüfung ergab folgendes Ergebnis:

Der Vorhabenstandort weist ein nur sehr geringes Potential für das Vorkommen besonders geschützter Arten auf. Potentielle Lebensräume oder Fortpflanzungsstätten für besonders geschützte Arten, wie Großbäume oder Gebäude sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Entsprechend der Vorgaben des § 44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion potentieller Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (vordergründig Gehölzstrukturen) im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

In der Umgebung des Vorhabens sind zahlreiche Biotope (Kleingärten, Siedlungsgehölze, Brachflächen, Altbäume) vorhanden, die den Populationen der heimischen Vogelarten des Siedlungsraumes, potentiell vorhandenen Reptilien und Amphibien ausreichend Lebensraum bieten.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Sollten innerhalb des 2. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 24 neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

7. Klimaschutz

Mit der Realisierung der Bebauung im Änderungsbereich ist eine unbedeutende Veränderung des Kleinklimas in dem überplanten Bereich zu erwarten. Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Es ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

8. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung wurde im Zuge der Realisierung von Ferienhäusern im östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 bereits hergestellt und ist somit vorhanden und gesichert.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des bereits bebauten östlichen Bereiches des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 24 ist vorhanden. Anschlussmöglichkeiten sind gegeben.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurden die Erschließungsbelange für den Bereich SO3/FH abschließend geklärt. Eine Veränderung der Erschließung erfolgt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 nicht.

10. Hinweise

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 bleiben bis auf die durch die 2. Änderung geänderten Festsetzungen unberührt und gelten fort.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Gutshaus Rerik in Neu Gaarz“ der Stadt Ostseebad Rerik wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik am 21.06.2018 gebilligt.

Stadt Ostseebad Rerik, den *26.08.18*.....



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

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Ostseebad Rerik durch das:

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