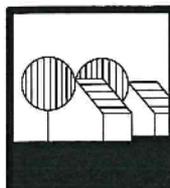
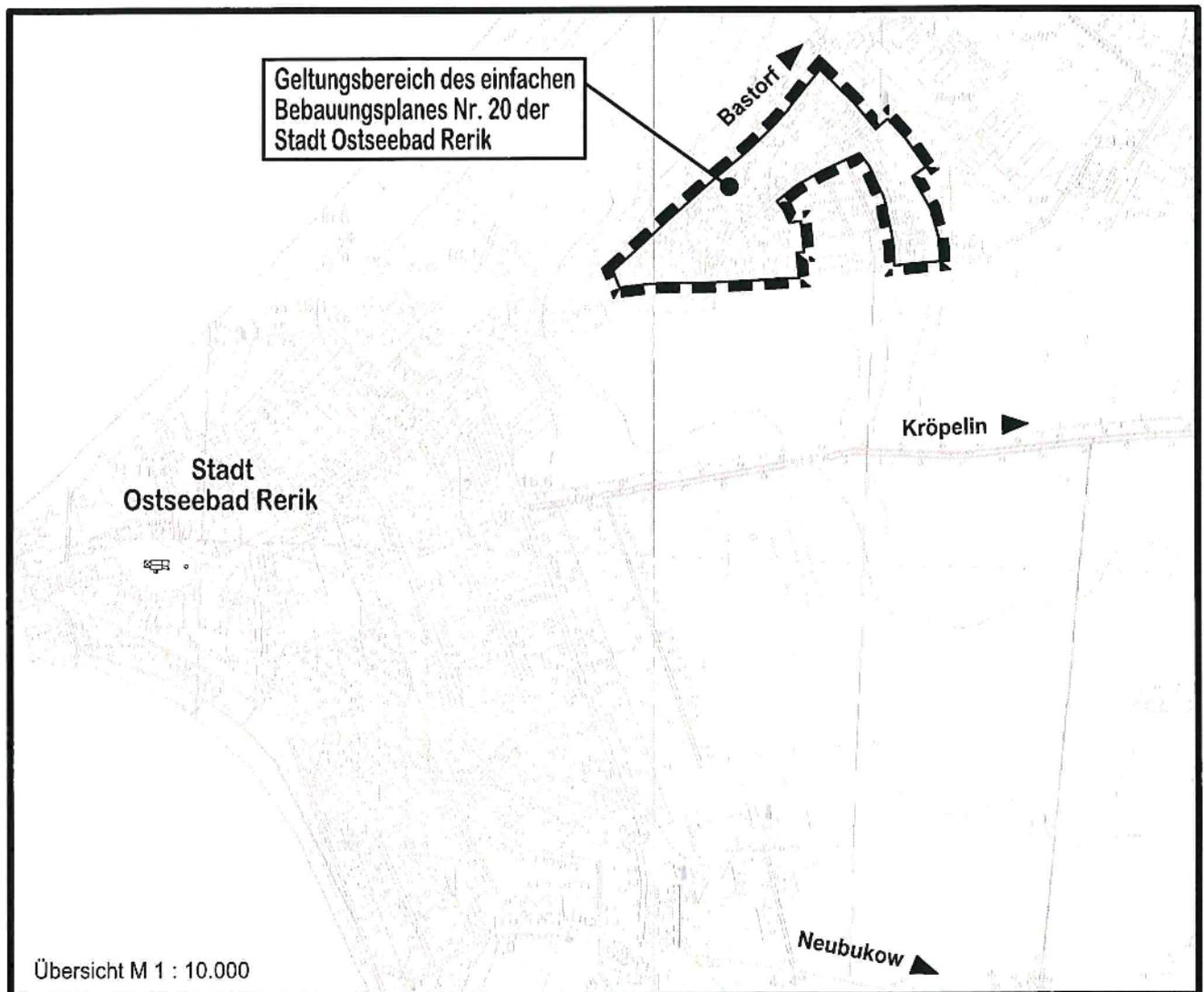


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 DER STADT OSTSEEBAD RERIK FÜR DES GEBIET "SCHILLERSTRASSE - 30ER JAHRE"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
im Verfahren nach § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 02. August 2018

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Ostseebad Rerik für den Bereich „Schillerstraße – 30er-Jahre“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2. Allgemeines	4
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Plangrundlage	5
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.4 Rechtsgrundlagen	6
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	7
3.1 Übergeordnete Planungen	7
3.2 Flächennutzungsplan	9
3.3 Gestaltungssatzung	9
3.4 Schutzgebiete - Schutzobjekte	10
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	11
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
5. Planverfahren	13
5.1 Planverfahren der Innenentwicklung	13
5.2 Sicherung der Planung	14
5.3 Verfahrensdurchführung	15
6. Planungsziele	16
6.1 Planungsziele	16
6.2 Städtebauliches Konzept	19
7. Inhalt des Bebauungsplanes	24
7.1 Art der baulichen Nutzung	24
7.2 Maß der baulichen Nutzung	32
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	32
7.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	34
7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	35
7.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	35
7.7 Grünflächen	35
8. Örtliche Bauvorschriften	36

9.	Immissions- und Klimaschutz	37
9.1	Immissionsschutz	37
9.2	Klimaschutz	38
10.	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	38
11.	Verkehrliche Erschließung	41
12.	Ver- und Entsorgung	41
13.	Flächenbilanz	43
14.	Auswirkungen der Planung/ Abwägung	43
15.	Nachrichtliche Übernahmen	47
15.1	Bodendenkmale	47
15.2	Trinkwasserschutzzone	47
15.3	Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Rerik	47
16.	Hinweise	48
16.1	Bodenschutz	48
16.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	48
16.3	Munitionsfunde	49
16.4	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze	49
16.5	Artenschutz	49
17.	Planverwirklichung	49
17.1	Bodenordnende Maßnahmen	49
17.2	Erschließungskosten	49
TEIL 2	Ausfertigung	51
1.	Beschluss über die Begründung	51
2.	Arbeitsvermerke	51
TEIL 3	Anlagen	52
1.	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	52
ABBILDUNGSVERZEICHNIS		SEITE
Abb. 1:	Darstellung Plangeltungsbereich	5
Abb. 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	9
Abb. 3:	Geltungsbereich der Satzung über die Ortsgestaltung für Teilbereiche des Stadtgebietes-Siedlungen der 1930er Jahre	10

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat in ihrer Sitzung am 27.05.2004 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 mit der Bezeichnung „Schillerstraße 30-er Jahre“ Siedlung gefasst.

Die Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden bereits damals in dem Erhalt und Bewahrung der städtebaulichen Qualität der Siedlung.

Die Stadt Ostseebad Rerik verfolgt eine städtebauliche Lösung innerhalb der vorhandenen Bestandssituation und der bestehenden Nutzungen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die städtebauliche Qualität der vorhandenen ortsbildprägenden 30-er Jahre Siedlung soll erhalten und durch Festsetzungen mittels Bebauungsplan gesichert werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat in ihrer Sitzung am 26.09.2013 den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "Schillerstraße - 30er-Jahre" präzisiert. Der Plangeltungsbereich wurde erweitert und die bebauten Wohngrundstücke entlang der Lessingstraße wurden mit in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Das Planungsziel der Erweiterung des Plangeltungsbereiches bestand in der Regelung der Art der baulichen Nutzung zur Sicherung des Wohnstandortes. Einer überdimensionierten Feriennutzung in ganzen Gebäuden sollte entgegengewirkt werden und die Kleinteiligkeit der Bebauung sollte gesichert werden.

Der Landkreis Rostock als Baugenehmigungsbehörde sieht in seiner Genehmigungspraxis auch gemischte Nutzungen vor. Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch den Landkreis Rostock als Baugenehmigungsbehörde nicht nach § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt und somit wird nicht auf den Baugebietskatalog der BauNVO abgestellt, sondern eine Beurteilung erfolgt nach § 34 Abs. 1 BauGB. Dies wurde auch durch die Entscheidungen des Verwaltungsgerichtes Schwerin zu Ferienhäusern im Plangeltungsbereich bestätigt. Die Entscheidungen zu den Rechtsstreitverfahren zur Art der baulichen Nutzung im Plangeltungsbereich unterstreichen das Planungserfordernis aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik zusätzlich. Durch die bereits erteilten Baugenehmigungen durch den Landkreis Rostock als Baugenehmigungsbehörde wurde eine Vorbildwirkung geschaffen, die bei der Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB, bis zu einer 50 prozentigen Ferienwohnungsnutzung im Rahmen einer Gemengelage führen kann, was aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik augenscheinlich zu einer Verdrängung der Wohnnutzung führt. Zusätzlich entfalten die genehmigten maßstabssprengenden Baukörper auch hinsichtlich der genehmigten Anzahl der Ferienwohnungen eine Vorbildwirkung. Ohne diese Planung wäre die Möglichkeit der Verdrängung der allgemeinen Wohnnutzung durch Ferienwohnungsnutzung aufgrund der Beurteilungsgrundlage einer Gemengelage rechtlich zumindest gegeben und somit tatsächlich auch umsetzbar. Ein Verdrängen der Wohnnutzung und auch eine erhebliche Reduzierung durch die Erholungsnutzung ist nicht städtebauliches Ziel der Stadt Ostseebad Rerik. Die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen die

Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer differenzierten Regelung zu Ferienwohnungen und auch Zweitwohnungen soll über diese verbindliche Bauleitplanung geregelt werden.

Die Zulässigkeit von Ferienhäusern und Ferienwohnungen ist entsprechend den gesetzlichen Regelungen in einem allgemeinen Wohngebiet mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (UVPRLBauRUG)) vom 04.05.2017 nunmehr gegeben.

Die Stadt Ostseebad Rerik stellt einen einfachen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB auf. Es sollen insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan weist für den gesamten Plangeltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet aus. Der Gebietscharakter des Plangebietes soll nicht in ein Ferien- und Zweitwohnungsgebiet kippen. Der straßenbegleitenden und dauerhaften Wohnnutzung und dem Erhalt der Siedlungsstruktur der 30er-Jahre Siedlung wird hierbei aus städtebaulicher Sicht der Vorrang eingeräumt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes stellt die Stadt Ostseebad Rerik rechtseindeutig klar, dass das Planungsziel in der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes besteht.

Das Erfordernis und der notwendige Umfang der städtebaulichen Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind durch die Stadt Ostseebad Rerik aus Sicht des Landkreises Rostock nachvollziehbar begründet worden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Planungen hat die Stadt Ostseebad Rerik eine Veränderungssperre sowie die 1. Verlängerung der Veränderungssperre und eine erneute Veränderungssperre erlassen.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Ortslage von Rerik und umfasst eine Fläche von ca. 6,65 ha.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 für das Gebiet „Schillerstraße - 30er-Jahre“ wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten: durch die Schillerstraße,
- im Süden: durch den Kirchweg und die Goethestraße,
- im Nordosten und Osten: durch die miteinbezogenen Grundstücke entlang der Lessingstraße (Nr. 1-13) und das Grundstück Kirchweg 7,
- im Westen: durch die zusammenlaufende Spitze der Schillerstraße und des Kirchweges.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 befinden sich die Flurstücke 118/10, 118/12, 118/13, der Flur 1 der Gemarkung Rerik-Mitte und die Flurstücke 61/8, 61/10, 61/11, 61/12, 99, 100, 110, 119, 128, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162/1, 162/2, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175,

176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 194, 195, 196, 197, 198/3, 198/4, 198/5, 198/6, 210, 211, 212, 232/1, 232/2, 232/11, 232/12 der Flur 1, Gemarkung Rerik-Ost.

Teilweise befinden sich das Flurstück 118/9 der Flur 1 der Gemarkung Rerik-Mitte und das Flurstück 232/13 der Flur 1, Gemarkung Rerik-Ost im Plangeltungsbereich.

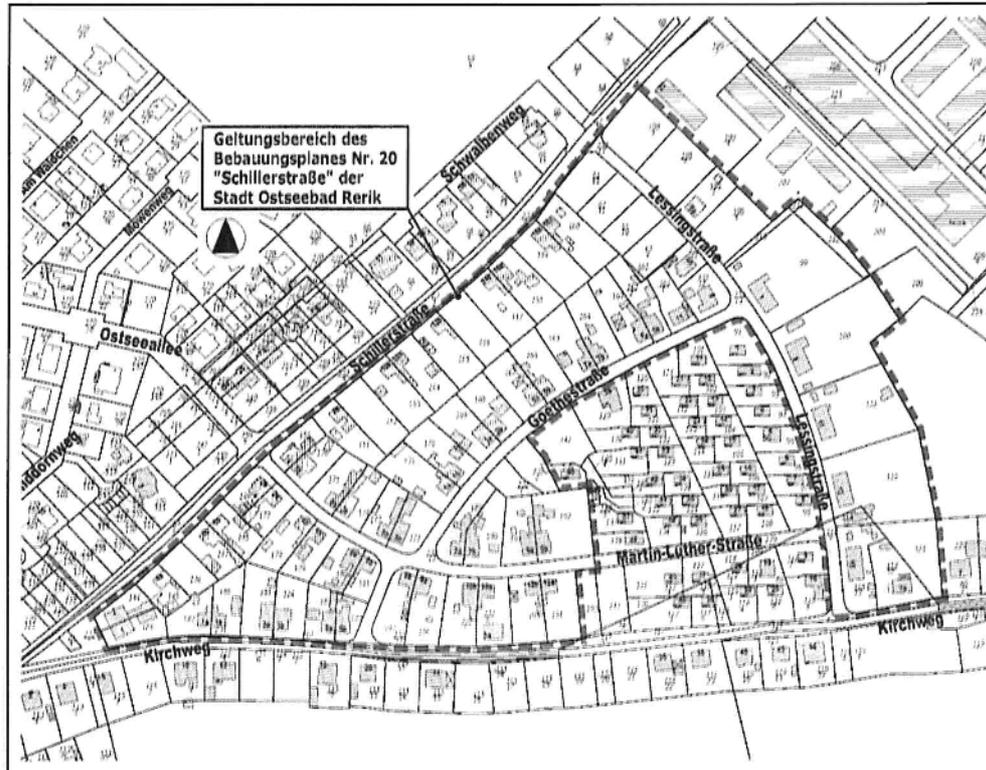


Abb. 1: Darstellung Plangeltungsbereich

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) mit Stand vom August 2014 verwendet. Die Daten wurden über den Zweckverband Kühlung zur Verfügung gestellt. Der Bestand wurde durch Übertragungen aus dem Luftbild ergänzt. Diese Übernahmen sind gesondert dargestellt, mit dem Hinweis, dass die Lage ungenau ist, weil eine Einmessung nicht erfolgt ist. Im weiteren Planverfahren wird nunmehr der Katasterbestand vom 15.11.2016, der über die Stadt Ostseebad Rerik zur Verfügung gestellt wurde, verwendet. Die Plangrundlage wurde um den bekanntgegebenen Bestand der Grundstückseigentümer und den genehmigten Bauvorhaben gemäß der durch das Amt Neubukow-Salzhaff zur Verfügung gestellten Baugenehmigungen ergänzt. Die Plangrundlage erfasst somit auch die Bauvorhaben, die im aktuellen Katasterbestand noch nicht dargestellt sind. Für die Darstellung des Bestandes wurde hilfsweise der Lageplan von Baugenehmigungen verwendet und dies in den Plangrundlagen auch so vermerkt. Es entbindet jedoch nicht den Grundstückseigentümer von der gesetzlich vorgeschriebenen Einmessungspflicht seiner Gebäude. Nach Fertigstellung einer Baumaßnahme ist der Eigentümer oder Erbbauberechtigte

verpflichtet, die Gebäudeeinmessung gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 GeoVermG M – V vorzunehmen.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende einfache Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Ostseebad Rerik besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird eine Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Ostseebad Rerik liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 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).

Als weiterführende Rechtsgrundlagen sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 insbesondere folgende weiterführenden Rechtsgrundlagen beachtlich:

- BNatSchG Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S.3434).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,438).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.

- März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S.3465) geändert worden ist.
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764).
 - BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474) geändert worden ist.
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06.Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
 - KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

Die Stadt Ostseebad Rerik befindet sich infrastrukturell im Einzugsbereich des Oberzentrums Rostock (ca. 35 km) und gehört administrativ zum Landkreis Rostock (Kreisstadt Güstrow ca. 55 km entfernt).

3.1 Übergeordnete Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V und Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V vom 27. Mai 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) vom 22. August 2011. Die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm konkretisiert und ausgeformt.

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

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

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

Der gesamte Raum der Stadt Ostseebad Rerik ist als Gebiet mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung, als Tourismusschwerpunktraum Rerik, ausgewiesen.

Im Ergebnis der Prüfung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung hat die Behörde in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 16.11.2016 zum Vorentwurf mitgeteilt, dass die mit dem Vorentwurf verfolgten Planungsziele nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 01.02.2018 hat die Behörde mitgeteilt, dass die Erfordernisse der Raumordnung auch dem teilweise geänderten Entwurf nicht entgegenstehen.

Der Landkreis Rostock hat die Übereinstimmung der Planungsziele mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V und Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock

Übergeordnete Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsplanung sind für die Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock innerhalb des Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommerns von 2005 und dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock von 2007 dargestellt.

Die Vorgaben aus dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V wurden innerhalb des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans MM/R konkretisiert.

- Das Landschaftsschutzgebiet Salzhaff grenzt an die Stadt Rerik.
- Die Landschaft östlich von Rerik wird als Bereich mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen hinsichtlich den Anforderungen an die Landwirtschaft bewertet.
- Nach den Zielen der Raumentwicklung befindet sich westlich von Rerik ein Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der ökologischen Funktionen (vorgeschlagen als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege). Dieser Bereich des Salzhaffs wird im GLRP MM/R als Küstengewässer mit sehr hohem Arten- und Lebensraumpotential beschrieben. Hier sollen eine ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Lebensqualität der Küstengewässer im Vordergrund stehen. Zudem handelt es sich um ein europäisches Vogelschutzgebiet (DE 1934-401, Wismarbucht und Salzhaff).
- Die Umgebung von Rerik ist als Bestand des Biotopverbundnetzes dargestellt.
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird im Gebiet als hoch bis sehr hoch eingeschätzt.
- Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird als hoch bis sehr hoch eingeschätzt.
- Das Gebiet ist von regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion in der Landschaft und wird in diesem Zusammenhang als Bereich mit herausragender Bedeutung ausgewiesen.
- Der Umgebung von Rerik wird ein Landschaftsbild mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Die Planung zur Sicherung der städtebaulichen Qualität der vorhandenen 30er-Jahre Siedlung, dem Erhalt der straßenbegleitenden und dauerhaften

Wohnnutzung und des gesamten Wohnstandortes sowie die Regelung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen, insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksteilen, hat keine Auswirkungen auf die Ziele der übergeordneten Planungen. Insbesondere das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Ostseebad Rerik verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wurde beachtet.

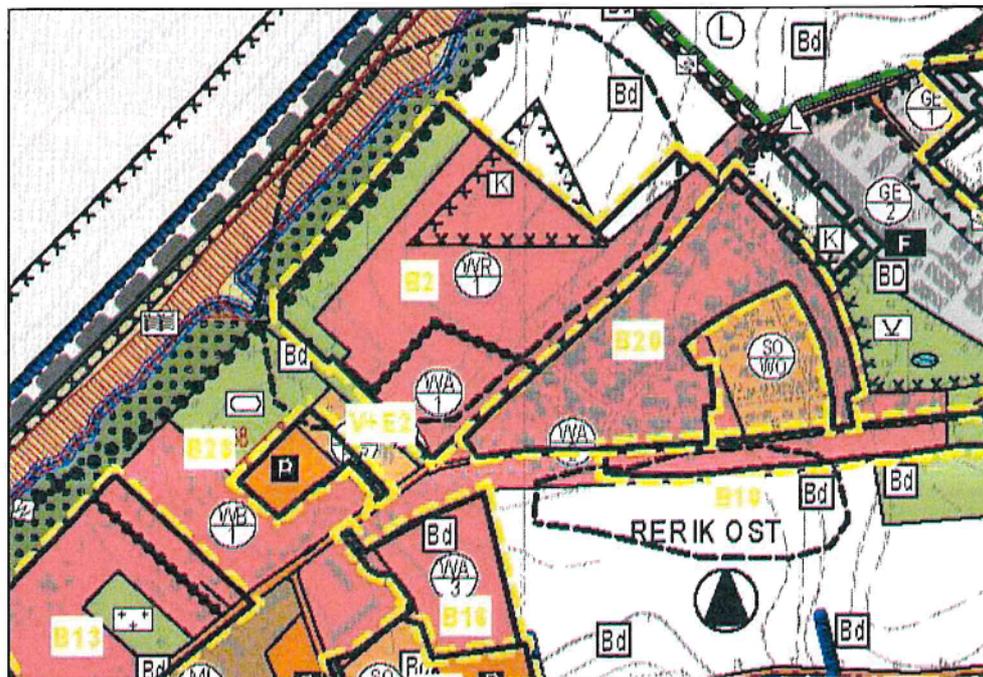


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.3 Gestaltungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die Ortsgestaltung für Teilbereiche des Stadtgebietes-Siedlungen der 1930-er Jahre der Stadt Ostseebad Rerik in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.2004. Ausgenommen davon sind die Flurstücke 61/8, 61/10, 61/11, 61/12, 161, 162/1, 198/3, 198/4, 198/5, 198/6, 232/11 und 232/12 der Flur 1, Gemarkung Rerik-Ost.



Abb. 3: Geltungsbereich der Satzung über die Ortsgestaltung für Teilbereiche des Stadtgebietes-Siedlungen der 1930er Jahre

3.4 Schutzgebiete - Schutzobjekte

Das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) befinden sich etwa 3 km südwestlich des Plangebiets. Das FFH-Gebiet „Riedensee“ (DE 1836-301) befindet sich in etwa 4,5 km Entfernung nordöstlich des Plangebietes und das FFH-Gebiet „Kühlung“ (DE 1836-302) befindet sich ca. 4,5 km östlich des Plangebietes. Es sind keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten.

Das Naturschutzgebiet „Wustrow“ (N 141) befindet sich südwestlich in etwa 4,5 km Entfernung. Auswirkungen sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Das Landschaftsschutzgebiet „Salzhaff“ befindet sich südwestlich in etwa 900 m Entfernung zum Plangebiet, das LSG „Kühlung“ befindet sich nordöstlich in etwa 100 m Entfernung. Beeinträchtigungen sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten, da sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans im Vergleich zur bestehenden Situation nur geringfügige Änderungen ergeben werden.

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

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgefüge des Stadt Ostseebad Rerik. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,65 ha. Die Grundstücke sind überwiegend bebaut. Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen gut an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Derzeit besteht kein verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan für die innerörtliche Fläche. Das Plangebiet selbst stellt sich als städtebaulich schützenswerte Siedlung der 30er-Jahre dar. Im Plangebiet sind überwiegend historische Gebäudeformen der 30er-Jahre als Mehrfamilieneinzelhäuser und Doppelhäuser vorhanden. Diese Gebäudeformen prägen das Gebiet maßgeblich und sie sind als städtebaulich wertvoll einzuordnen. An die Hauptgebäude der Doppelhäuser schließen sich Anbauten mit allgemeiner Wohnnutzung oder Ferienwohnnutzung an. Darüber hinaus sind Garagen, Carports und Nebengebäude sowie Stellplätze außerhalb der Vorgartenbereiche auf jedem Grundstück in unterschiedlicher Lage und Anzahl vorhanden.

Die Vorgartenbereiche sind prägendes Element der vorhandenen gartenstadtähnlichen Siedlungsstruktur. Ein Freihalten der Vorgartenbereiche von Bebauung wurde stets berücksichtigt. Die Vorgärten der Grundstücke werden überwiegend als Ziergärten genutzt und wurden im Allgemeinen entsprechend der Ortsgestaltungssatzung von Bebauung frei gehalten.

Eine weitere Besonderheit des Plangebietes sind in überwiegenden Teilen des Plangebietes große rückwärtige Grundstücksbereiche. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind locker bebaut mit Gebäuden und Nebenanlagen, die der Hauptnutzung Wohnen dienen sowie mit genehmigten separaten Gebäuden für Ferienwohnnutzung und allgemeiner Wohnnutzung. Darüber hinaus werden die rückwärtigen Grundstücksbereiche teilweise gärtnerisch genutzt oder sie sind als Rasenflächen angelegt.

An das Plangebiet grenzen in nordöstlicher Richtung gewerbliche Nutzungen an. Insbesondere die genehmigte Ferienwohnnutzung auf den Flurstücken 198/3 und 198/6 ist an die gewerbliche Nutzung herangerückt. Die Stadt Ostseebad Rerik geht davon aus, dass dieses Heranrücken im Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich der Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse geprüft wurde.

Für Teilbereiche des Plangeltungsbereiches gilt die Satzung über die „Ortsgestaltung für Teilbereiche des Stadtgebietes-Siedlungen der 1930-er Jahre der Stadt Ostseebad Rerik“ vom 23.01.2004.

Die straßenbegleitende Bebauung ist überwiegend durch dauerhafte Wohnnutzung geprägt. Es sind Einsprengsel von Feriennutzung im Zusammenhang mit der Wohnnutzung vorhanden. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen befinden sich teilweise Ferienwohnungen/ Ferienhäuser in Anbauten an das Wohngebäude oder in separaten Gebäuden auf den rückwärtigen Grundstücksteilen. Diese Nutzungsstruktur ist historisch gewachsen und reicht bis weit in die Zeit der ehemaligen DDR zurück.

Untergeordnet befinden sich bereits auch Wohngebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Im Plangeltungsbereich befinden sich, wie bereits dargelegt, Ferienwohnungen und Ferienhäuser. Die Darstellung der Feriennutzung im Plangeltungsbereich basiert auf folgenden Grundlagen:

- Ferienwohnungen, die durch die untere Baugenehmigungsbehörde genehmigt wurden (Bekanntgabe der Genehmigungen durch das Amt Neubukow-Salzhaff).
- Ferienwohnungen (Bekanntgabe durch das Amt Neubukow-Salzhaff).
- Ferienwohnungen (Bekanntgabe durch die Grundstückseigentümer im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Bestandserhebungsbögen).

Eine Lagegenauigkeit der Ferienwohnungen auf dem jeweiligen Grundstück kann nur abschließend für die Ferienwohnungen getroffen werden, für die eine Baugenehmigung erteilt wurde und ein verbindlicher Lageplan vorhanden ist. Für Ferienwohnungen nach Bekanntgabe des Amtes Neubukow-Salzhaff ist eine Lagegenauigkeit nicht gegeben.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde die Bestandsermittlung auf der Grundlage eines Bestandserhebungsbogens durch die Grundstückseigentümer präzisiert. Im Plangebiet befinden sich demnach vereinzelt Ferienwohnungen bzw. Ferienzimmer auch in den straßenbegleitenden Wohngebäuden. Es handelt sich hierbei fast ausschließlich um eine Feriennutzung, die der vorhandenen Wohnnutzung im straßenbegleitenden Hauptgebäude untergeordnet ist. Die vorhandenen Feriennutzungen reichen in den Hauptgebäuden überwiegend bis in die DDR-Zeiten zurück. Insbesondere in der ehemaligen DDR war die Vermietung an Urlauber eine zusätzliche Einnahmequelle.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat den vorhandenen Bestand an Zweitwohnungen aktuell ermittelt. Im Rahmen der Bestandsermittlung der Zweitwohnungen wurden die Daten des Melderegisters mit Stand vom 14.06.2018 (Bekanntgabe durch das Amt Neubukow-Salzhaff) zugrunde gelegt.

Im Ergebnis sind im Plangebiet 4 Zweitwohnungsnutzungen in Gebäuden innerhalb der straßenbegleitenden Bebauung vorhanden. Innerhalb der Zweitwohnungsnutzungen ist für kein Grundstück eine Nutzung für Ferienvermietung bekanntgegeben worden. Darüber hinaus sind Zweitwohnungen in Verbindung mit einer Dauerwohnung untergeordnet vorhanden, so dass hier ggf. von Lebensgemeinschaften zumindest von einem Familienbezug bzw. von einer untergeordneten Zweitwohnungsnutzung ausgegangen werden kann bzw. diese vermutet werden kann. Detailliertere Angaben konnten durch das Amt Neubukow-Salzhaff nicht zur Verfügung stellen werden. Im Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit wurde eine weitere Zweitwohnungsnutzung angezeigt, die nicht im Melderegister der Stadt mit Stand vom 14.06.2018 als Nebenwohnung registriert war.

5. Planverfahren

5.1 Planverfahren der Innenentwicklung

Die Stadt Ostseebad Rerik führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch.

Um das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchführen zu können, muss es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handeln. Hierbei unterscheidet der Gesetzgeber zwischen 3 Möglichkeiten - die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung von Flächen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Stadt Ostseebad Rerik sieht hier den Fall einer Nachverdichtung im Bereich der vorhandenen Siedlungsstruktur als gegeben an.

Die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 21.860 m². Gemäß des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB liegt die zulässige Grundfläche somit zwischen 20.000 m² und 70.000 m². Somit war im Zusammenhang mit der Anlage 2 des BauGB und in Verbindung mit § 3c Satz 1 UVPG eine überschlägige Prüfung der Umweltbelange notwendig (Vorprüfung des Einzelfalls).

Nach der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 zum § 3c Satz 1 UVPG für ein Städtebauprojekt nach Nr. 18.8 „Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in den sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“ ergeben sich hinsichtlich der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 20 der Stadt Ostseebad Rerik im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, da die für die bauliche Nachverdichtung in Anspruch genommenen Flächen als anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzuschätzen sind. Aufgrund der Lage im Innenbereich und der untergeordneten Erweiterungsmöglichkeiten sind zusätzliche Versiegelungen nicht als erheblich zu bewerten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb und in ausreichender Entfernung zum SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und zum FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) sowie dem FFH-Gebiet „Riedensee“ (DE 1836-301) und dem FFH-Gebiet „Kühlung“ (DE 1836-302). Es sind keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten.

Aufgrund der bestandssichernden Planung sind auf die Nutzungen und Schutzgüter im Plangebiet und des Umgebungsbereiches voraussichtlich keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Behörden haben im Rahmen der Beteiligung keine Belange bekanntgegeben, dass die Planung erhebliche Umweltauswirkungen hervorruft. Fachgutachten waren nicht erforderlich. Für die Einschätzung der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde die Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt und ist Anlage dieser Begründung.

Im Zuge der überschlägigen Prüfung der Umweltbelange wurde eingeschätzt, dass zusätzliche Versiegelungen nicht als erheblich zu bewerten sind. Die Stadt

Ostseebad Rerik hat sich mit den Schlussfolgerungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB beschäftigt. Die Stadt Ostseebad Rerik ist hierbei zu dem Ergebnis gekommen, dass aus ihrer Sicht auch im konkreten Fall Eingriffe nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Die Flächen des Plangeltungsbereiches sind städtebaulich vorgeprägt und bereits überwiegend bebaut. In diesem konkreten Fall wird auch unter Anwendung dessen, dass die rückwärtigen Grundstücke bisher Baugenehmigungen nach § 34 BauGB erfahren haben, davon ausgegangen, dass zusätzliche Ausgleichsanforderungen hier nicht bestehen bzw. nicht erforderlich werden, hierzu gelangt die Stadt Ostseebad Rerik vergleichbar § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigtem Verfahren aufgestellt werden und somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Rerik stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nicht beeinträchtigt.

5.2 Sicherung der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat zur Sicherung ihrer Planungsziele am 21.08.2014 eine Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen. Die Stadt Ostseebad Rerik verfolgt eine städtebauliche Lösung innerhalb der vorhandenen Bestandssituation und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20. Die städtebauliche Qualität der vorhandenen 30er-Jahre Siedlung soll erhalten und durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat zur Sicherung ihrer Planungsziele am 07.07.2016 eine Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 20 wurde bis zum Ablauf der bestehenden Veränderungssperre nicht bis zur Rechtsverbindlichkeit gebracht. Die Gründe für den Erlass der Veränderungssperre bestehen fort und somit wurde zur Sicherung der Planung die 1. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB durch die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre wurde gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert.

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat zur Sicherung ihrer Planungsziele am 03.08.2017 eine Satzung über eine erneute Veränderungssperre beschlossen. Gemäß § 17 Abs. 2 BauGB kann die Stadt, wenn besondere Umstände es erfordern, die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern. Das hat die Stadt in diesem Fall aufgrund des Vorliegens der besonderen Umstände getan. Die eingetretene faktische Sperrwirkung der Veränderungssperre und der 1. Verlängerung der Veränderungssperre wurde berücksichtigt. Der Erlass der erneuten Veränderungssperre erfolgte unter

Beachtung des § 17 Abs. 2 BauGB. Eine die 2. Verlängerung ersetzende Erneuerung der Veränderungssperre mit der Geltungsdauer von einem Jahr erfordert grundsätzlich das Vorliegen besonderer Umstände. Das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (UVPRLBauRUG) vom 04.05.2017, Inkrafttreten am 13.05.2017, war für die Schaffung einer verlässlichen Entscheidungsgrundlage im weiteren Planverfahren unerlässlich. Die Gesetzesänderung wirkt sich in Bezug auf die Regelung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen und somit auf die Planungsziele und das Sicherungsbedürfnis wesentlich aus. Die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauGB sind aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik somit gegeben.

5.3 Verfahrensdurchführung

Die Stadt Ostseebad Rerik hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes bereits am 27.05.2004 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Ostseebad Rerik vom 01.07.2004 bis zum 16.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat in ihrer Sitzung am 26.09.2013 durch Beschluss den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert. Es wurden die bebauten Wohngrundstücke entlang der Lessingstraße mit in den Plangeltungsbereich einbezogen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit Erweiterung des Plangeltungsbereiches ist durch Aushang vom 04.08.2014 bis 19.08.2014 erfolgt.

Der Bebauungsplan wird nunmehr als einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Der Verfahrenswechsel wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik am 20.10.2016 beschlossen.

Es erfolgte eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer frühzeitigen Erörterung mit den betroffenen Einwohnern. Die Planungsziele wurden in der Einwohnerversammlung am 14.11.2016 erläutert. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.11.2016 bis zum 22.11.2016 wurden die Planunterlagen zum Vorentwurf im Amt Neubukow-Salzhaff öffentlich ausgelegt und somit wurde jedem Bürger die Gelegenheit eingeräumt, die Planunterlagen auch nach der Erörterungsveranstaltung einzusehen. Die Bürger konnten sich in diesem Zeitraum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen dieser Planung unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zur Planung äußern. Die berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 10.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen von der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik am 09.11.2017 geprüft. Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung ergänzt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Die Planunterlagen lagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2018 bis einschließlich 26.02.2018 im Amt Neubukow-Salzhaff, Bauamt, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Zusätzlich wurden die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegten Planunterlagen und der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung in das Internet eingestellt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 31.01.2018 eine weitere Informationsveranstaltung zu den städtebaulichen Zielsetzungen der Planung statt.

Von einer Verlängerung des Auslegungszeitraumes über die Monatsfrist hinaus hat die Stadt Ostseebad Rerik abgesehen. Der Regelungsgehalt des einfachen Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung und zu baulichen Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der Siedlungslage wurde durch die Stadt als nicht komplex eingeschätzt. Umweltbezogene Entscheidungen und zusätzliche Fachgutachten waren aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich und aufgrund des geringen Regelungsgehalts sowie der durchgeführten allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich. Die privaten Belange konnten über die zusätzliche Beteiligung mittels Bestandserhebungsbögen und zwei Informationsveranstaltungen zu dieser Planung umfassend ermittelt werden. Es handelt sich um kein komplexes Planverfahren und ein hoher Schwierigkeitsgrad der Planung ist neben der Regelung zur Nutzung und zur Überbauung der Flächen ebenso nicht erkennbar, sodass der Auslegungszeitraum von 33 Tagen als ausreichend angesehen wird.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.01.2018 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik geprüft. Im Ergebnis der Berücksichtigung von Belangen ergeben sich Klarstellungen sowie Anpassungen auf ausdrücklichen Vorschlag von Betroffenen in den Planunterlagen. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Dies führte nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat den Bebauungsplan Nr. 20 für den Bereich „Schillerstraße – 30er- Jahre“ am 02.08.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziele

Das städtebauliche Ziel besteht im Erhalt und der Bewahrung der städtebaulichen Qualität der Siedlung der 30er-Jahre. Dies beinhaltet die Sicherung der vorhandenen straßenbegleitenden dauerhaften Wohnnutzung verbunden mit der Sicherung des vorhandenen Wohnstandortes. Eine Regelung zu Ferienwohnungen im Plangebiet ohne ein Verdrängen der Hauptwohnnutzung ist eine Zielsetzung der Stadt Ostseebad Rerik. Das

Nebeneinander der Wohnnutzung und der Feriennutzung auf einem Grundstück ist im Bereich der 30er-Jahre-Siedlung historisch gewachsen und soll gesichert werden. Unter Berücksichtigung der Ausweisung der Stadt als Tourismusschwerpunktraum besteht die städtebauliche Zielsetzung, Ferienhäuser/ Ferienwohnungen ausnahmsweise zuzulassen.

Die Befürchtung der Stadt Ostseebad Rerik, dass das Plangebiet in ein Ferien- und Zweitwohngebiet kippen könnte ist durchaus begründet. Der Landkreis Rostock beurteilt die Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB. Dies wurde auch durch die Entscheidungen des Verwaltungsgerichtes Schwerin zu Ferienhäusern im Plangeltungsbereich bestätigt. Das gleichberechtigte Nebeneinander von der allgemeinen Wohnnutzung und von Ferienwohnungen wäre somit gegeben und zulässig und das ist nicht das Planungsziel der Stadt Ostseebad Rerik. Zur Sicherung des Wohnstandortes und den Erhalt der Wohnnutzung besteht das Planungsziel in der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. In einem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen von sich aus geregelt und wurde durch die Stadt Ostseebad Rerik noch weiter differenziert. Weiterhin ist aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik eine Regelung zum Ausschluss von Zweitwohnungen eine städtebauliche Zielsetzung der Stadt mit dem Ziel des Erhalts von sozial stabilen Bevölkerungsstrukturen, des Erhalts den für ein Wohngebiet typischen sozialen Kontakten und der Sicherung von dauergenutztem Wohnraum.

Das Planungsziel der Stadt Ostseebad Rerik besteht in der Sicherung der straßenbegleitenden dauerhaften Wohnnutzung und dem Erhalt der städtebaulichen Strukturen sowie der Bevölkerungsstrukturen. Dies ist entsprechend dem Festsetzungskatalog der BauNVO insbesondere in reinen und allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig und entspricht der allgemeinen Zweckbestimmung dieser Gebiete. Entsprechend hat die Stadt Ostseebad Rerik in dem Bebauungsplanvorentwurf straßenbegleitend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um diese Nutzung zu sichern, zu erhalten und vor Verdrängung zu schützen. Auf die Festsetzung eines Sondergebietes Ferienhausgebiet in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird nach der Bestandsermittlung sowie den zu berücksichtigenden Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet. Die Stadt Ostseebad Rerik beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit der Zielsetzung, das straßenbegleitende Wohnen dauerhaft zu sichern. Eine Regelung zu Ferienwohnungen im Plangebiet ohne ein Verdrängen der allgemeinen Dauerwohnnutzung ist Zielsetzung der Stadt. Aus der Verdrängung der Dauerwohnnutzung resultieren negative städtebauliche Folgen, wie u.a. die Entstehung von sogenannten „Rolladensiedlungen“ durch den saisonal bedingten Leerstand der Gebäude. Mit Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 13. Mai 2017 wird die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in § 13a BauNVO geregelt. Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), werden in einem allgemeinen Wohngebiet den nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugeordnet. Räume mit der v.g. Nutzung, insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung können in einem allgemeinen

Wohngebiet zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Beherbergungsbetrieben gehören.

Überwiegend wird das Ferienwohnen im Plangeltungsbereich in Anbauten an das Hauptgebäude oder in separaten Gebäuden auf den rückwärtigen Grundstücksteilen realisiert. Zunehmend besteht der Wunsch von Eigentümern, die straßenbegleitende Bebauung als Ferienwohnungen/Ferienhäuser zu nutzen. Dies bedeutet für die Siedlung, dass eine höhere Verdichtung und neue Nutzungsstrukturen entstehen. Die schleichende Veränderung der Nutzungsstruktur hat einen vermehrten Bedarf an Stellplätzen und Versiegelungen zur Folge, der bereits beginnend in den Vorgartenbereichen erfolgt, jedoch nicht Planungsziel ist. Der Gefahr eine Umstrukturierung und der Verödung des Baugebietes mit seinen historisch gewachsenen, sozialen und nachbarschaftlichen Wohnstrukturen soll mit der Planung entgegengewirkt werden.

Das Planungsziel besteht im Erhalt der straßenbegleitenden Wohnnutzung und der ortsbildprägenden Siedlungsstrukturen. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes können innerhalb der straßenbegleitenden Wohnnutzung Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ferienwohnungen ausnahmsweise zugelassen werden. Was die Zuordnung einer Ferienwohnung zu den Nutzungsarten sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes angeht, beinhaltet § 13a nur die Regelung, dass die Überlassung eines ganzen Gebäudes für Ferienwohnungen nur als nicht störender Gewerbebetrieb in einem allgemeinen Wohngebiet in Betracht kommt. Die Einordnung einer Ferienwohnung als Betrieb des Beherbergungsgewerbes kommt in einem allgemeinen Wohngebiet dann in Betracht, wenn die Ferienwohnung der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist. Somit ist die ausnahmsweise Zulässigkeit einer der Hauptnutzung untergeordneten Feriennutzung auch innerhalb der straßenbegleitenden Bebauung zulässig. Ferienwohnungen sind darüber hinaus in den Anbauten an das Hauptgebäude ausnahmsweise zulässig und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ausnahmsweise auch als selbstständige Gebäude und dann als Zuordnung zu den nicht störenden Gewerbebetrieben. Ferienwohnungen sind somit im gesamten Plangeltungsbereich je nach ihrer Zuordnung ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit begründet sich in der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen insbesondere den vorhandenen Bestand an Ferienwohnungen und lassen diese je nach Möglichkeit innerhalb des gesamten Plangebietes ausnahmsweise zu.

Die Stadt Ostseebad Rerik stellt zum Erreichen der Planungsziele einen einfachen Bebauungsplan auf. Es erfolgt insbesondere eine Regelung der Art der baulichen Nutzung, mit dem Ziel, den historisch gewachsenen Bestand zu sichern, Entwicklungsmöglichkeiten zuzulassen und die dauerhafte Wohnnutzung für die straßenbegleitende Bebauung zu erhalten sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen zu regeln.

Die Neubebauung auf den Grundstücken Schillerstraße Nr. 20 und Lessingstraße Nr. 5 stellt sich für die Stadt Ostseebad Rerik jeweils als maßstabsprengender überdimensionaler Baukörper hinsichtlich der Kubatur

und der Nutzung dar. Die vorhandenen Ferienwohnungen in der Lessingstraße 5 und 2 sowie angrenzend in der Schillerstraße 20 unterliegen dem Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen, teilweise durch Gerichtsentscheidung. Es handelt sich insbesondere bei den Gebäuden in der Schillerstraße 20 und der Lessingstraße 5 um maßstabssprengende und für das Plangebiet überdimensionierte Baukörper hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen. Diese maßstabssprengenden Baukörper legt die Stadt Ostseebad Rerik nicht als prägendes Vorbild für die zukünftige städtebauliche Struktur in der Lessingstraße und in der Schillerstraße zugrunde.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen, mit dem Ziel, den städtebaulich wertvollen Charakter der 30er- Jahre Siedlung zu erhalten und eine Bebauung der Vorgartenbereiche grundsätzlich auszuschließen. Die typische Grundstücksstruktur der ortsbildprägenden Siedlung, bestehend aus Vorgarten-Wohnhaus-Anbauten-Garten soll erhalten werden. Verdichtungsmöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gegeben sein.

Im Rahmen der Aufstellung des östlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 31 wurde eine schalltechnische Untersuchung für das Gewerbegebiet erstellt. Ein Heranrücken der Wohnbebauung an das Gewerbegebiet durch Bauen in der 2. Reihe in der Lessingstraße ist grundsätzlich auszuschließen, sodass die Baugrenzen entsprechend den gutachterlichen Aussagen berücksichtigt wurden. Die angrenzenden Flächen wurden somit als private Grünflächen festgesetzt.

Mit diesen Planungszielen wird aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik die Sicherung des Wohnstandortes, der Erhalt der städtebaulichen Strukturen und die Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet.

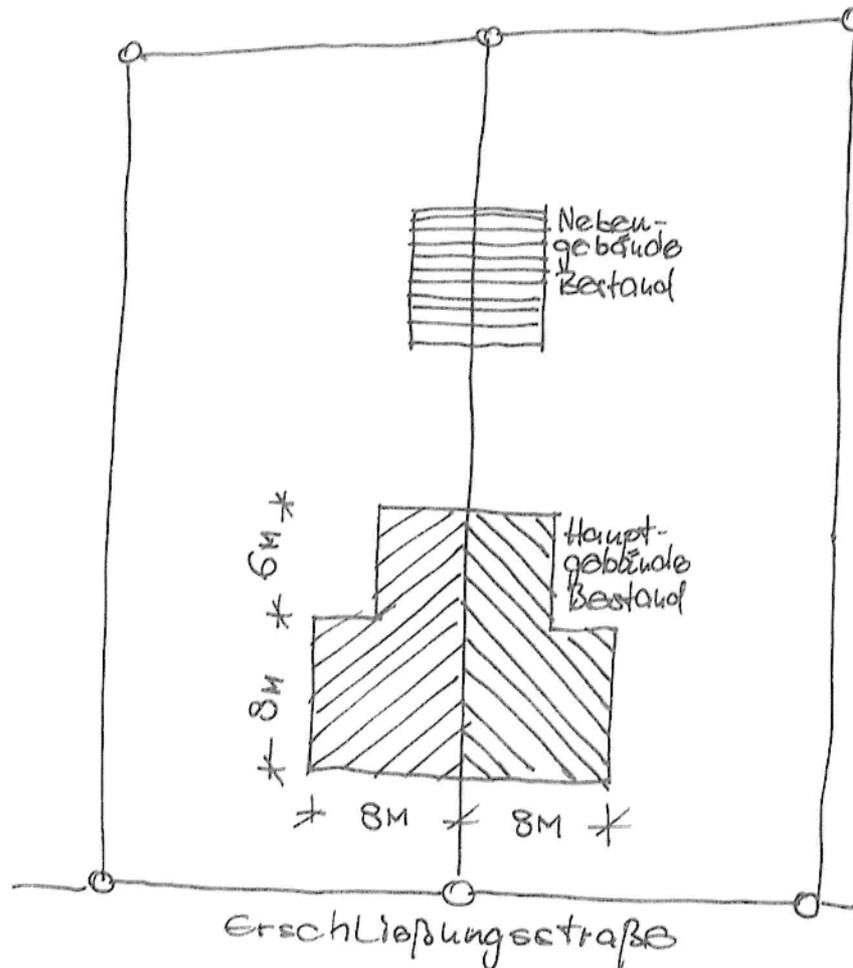
6.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert auf Prinzipskizzen, die den ursprünglichen Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken zur Art der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen für die vorhandene städtebauliche Struktur der Doppelhausbebauung zum Erhalt und Bewahrung der städtebaulichen Qualität der 30er – Jahre Siedlung aufzeigen.

Die Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen zeigen auf, inwieweit der Ausnutzbarkeit der Grundstücke den Bedürfnissen der Grundstückseigentümer unter Einhaltung eines vorgegebenen städtebaulichen Entwicklungsrahmens Rechnung getragen wurde.

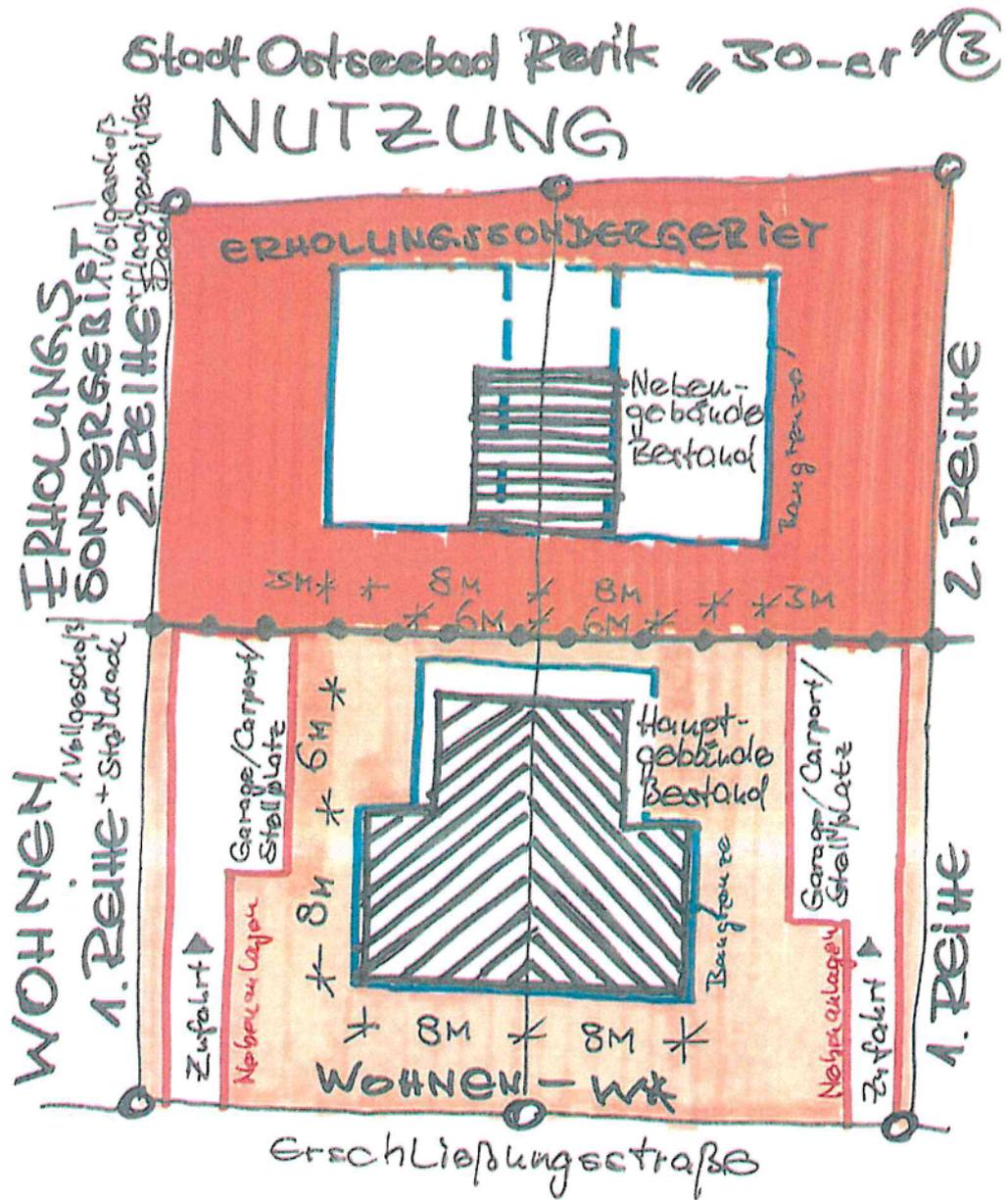
Die Überlegungen zur Berücksichtigung des Eigentums und dessen immer größere Berücksichtigung in der Planung sind in den Prinzipskizzen zum städtebaulichen Konzept deutlich dargestellt. Die Erweiterungsmöglichkeiten basieren auf dem grundsätzlichen städtebaulichen Prinzip der Aufweitung der Baugrenzen nach 17,00 m (Haupthaus) um 5,00 m und dann bis zu einer maximalen Tiefe von 19,00 m, sofern dies die das Eigentum bestimmenden Grundstücksgrenzen ermöglichen.

Stadt Ostseebad Rerik „30-er“ ①
Bestand



Stadt Ostseebad Rerik
Prinzipskizzen 30-Jahre ■ Bestand

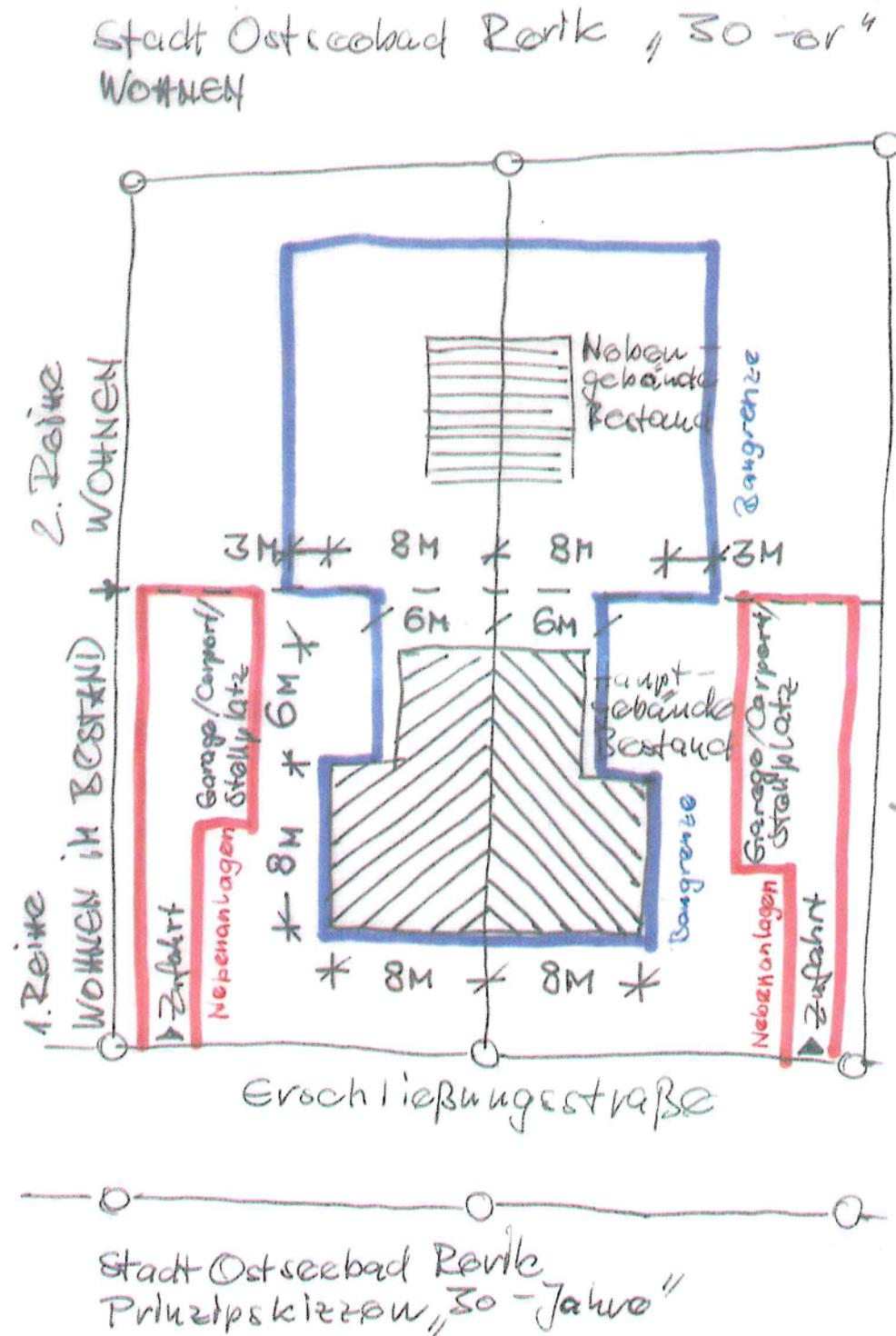
Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen zum Vorentwurf hat die Stadt Ostseebad Rerik bereits die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung überprüft. Zur Erreichung des Planungsziels hat die Stadt Ostseebad Rerik auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen gegenüber den ursprünglichen Planungszielen die Art der baulichen Nutzung überprüft und ein allgemeines Wohngebiet mit den Vorentwurfsunterlagen bereits festgesetzt.

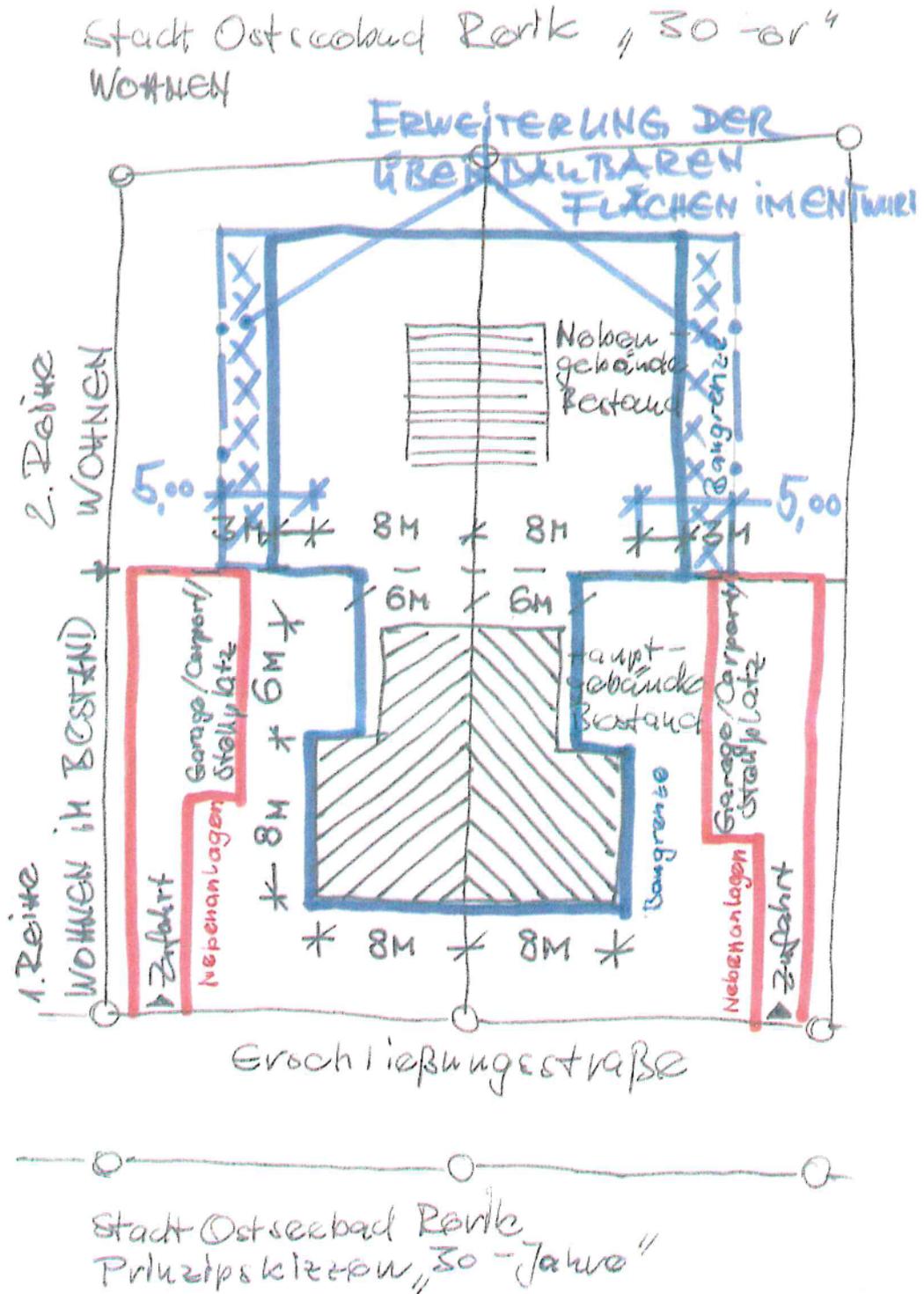


Stadt Ostseebad Rerik
Prinzipskizzen 30-Jahre ■ Flächen

Überbaubare

Die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten innerhalb eines allgemeinen Wohngebiet werden konzeptionell dargestellt.





7. Inhalt des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

7.1 Art der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 1 Nr. 5, 6 und 9 BauNVO)**

Das Planungsziel der Stadt Ostseebad Rerik besteht in der Sicherung der straßenbegleitenden dauerhaften Wohnnutzung und dem Erhalt der städtebaulichen Strukturen. Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Ostseebad Rerik wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Erreichung des Planungsziels ist eine Gliederung des Baugebietes insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Zulässigkeit von Ferienwohnungen städtebaulich erforderlich.

Die Gliederung des Baugebietes erfolgt entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen in straßenbegleitende Grundstücksbereiche (Teilgebiete) und in rückwärtige Grundstücksbereiche (Teilgebiete). Eine entsprechende Nutzungsabgrenzung ist in der Planzeichnung dargestellt. Es werden entsprechend differenzierende Festsetzungen der im Baugebiet allgemein, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Arten von Nutzungen und Unterarten von Nutzungen getroffen.

Die Zahl der Teilgebiete des allgemeinen Wohngebietes wurde unter Berücksichtigung des städtebaulich vorhandenen und genehmigten Bestandes und den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Ostseebad Rerik bestimmt und unterscheidet sich in ihren städtebaulichen Ausnutzungskennziffern.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.3 und WA 5 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Hierbei handelt es sich insbesondere in Nr. 2 durchaus um Nutzungen, die das Wohnen vergleichsweise stärker stören könnten, jedoch aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen, wenn überhaupt nur in einer geringen Größe verwirklicht werden können. Dies ist auch städtebauliches Ziel der Stadt.

Das Baugebiet WA 2.2 wird über die Martin-Luther-Straße und über den Kirchweg erschlossen, sodass es sich bei diesen Grundstücken aufgrund der beidseitig vorhandenen ortsüblichen Erschließung um eine beidseitige straßenbegleitende Bebauung handelt, die städtebaulich durch Dauerwohnnutzung geprägt ist. Diese Vorprägung wird durch die erteilte Baugenehmigung gestützt. Eine untergeordnete Feriennutzung soll, wie in den anderen Baugebieten innerhalb des Plangeltungsbereiches, ausnahmsweise zugelassen werden können.

Das Baugebiet WA 5 befindet sich in Angrenzung an das im Bestand vorhandene Gewerbegebiet der Stadt. Ein Heranrücken der Bebauung an das

Gewerbegebiet ist zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse nicht gegeben und eine Bebauungsverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen.

Im Baugebiet WA 5 befinden sich neben den städtebaulich erhaltenswerten Strukturen der 30er-Jahre Siedlung (Gebäude Lessingstraße 7, 9, 11, 13, 15) maßstabssprengende Baukörper in Kubatur und Art der baulichen Nutzung. Es handelt sich um baugenehmigte Gebäude mit 5 und 6 Ferienwohnungen innerhalb der Gebäude. Eine derartige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet entfaltet eine Vorbildwirkung und ist unter dem Gesichtspunkt der Sicherung der Dauerwohnnutzung nicht Zielsetzung der Stadt. Das Plangebiet ist geprägt durch eine Ferienwohnnutzung von untergeordneter Bedeutung gegenüber der vorherrschenden Hauptwohnnutzung oder in separaten Gebäuden innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche.

Es wurden durch die Baugenehmigungsbehörde Baugenehmigungen für Ferienwohnnutzungen in ganzen Gebäuden erteilt, die dem Bestandsschutz unterliegen.

Im Plangeltungsbereich sind in den rückwärtigen Teilgebieten WA 1.2, WA 3.2 und WA 4.2 die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Wohngebäude,
 - Nr. 2 nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- allgemein zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zum Erhalt der Wohnruhe ausgeschlossen. Innerhalb des Plangebietes sind die Festsetzungen darauf ausgerichtet, der Wohnfunktion Priorität einzuräumen.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat sich mit der Problematik der Zweitwohnungen im Plangebiet insbesondere innerhalb der straßenbegleitenden Bebauung auseinandergesetzt. Die Problematik einer übermäßigen Zunahme an Zweit- und Ferienwohnungen ist innerhalb der Stadt Ostseebad Rerik bekannt und die Stadt möchte diese Entwicklung in den durch Wohnnutzung geprägten Gebieten entgegenwirken. Der Ausschluss von Zweitwohnungen wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen. Ziel der Stadt Ostseebad Rerik ist es, die ortsbildprägende Struktur der Siedlung mit ihrer straßenbegleitenden Bebauung und den prägenden Vorgartenbereichen zu erhalten, sowie die das Plangebiet bestimmende allgemeine Wohnnutzung zu sichern und zu erhalten. Eine Verdrängung von Hauptwohnungen durch Ferienwohnungs- und Zweitwohnungsnutzung soll nicht erfolgen.

Die verschiedenen Wohnformen als Nutzungsarten bzw. Nutzungsunterarten definieren sich folgendermaßen:

Das BVerWG hat dazu in seiner Entscheidung, Urteil vom 25. März 2004, 4 B 15.04 zum Begriff des **Wohnens** ausgeführt:

„Zum Begriff des Wohnens gehört eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises

sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25. März 1996 - BVerwG 4 B 302.95 - NVwZ 1996, 893). Diese Definition ist aus der Abgrenzung zu anderen planungsrechtlichen Nutzungsformen (Beherbergung, Heimunterbringung, Formen der sozialen Betreuung und Pflege) entwickelt worden. Sie soll den Bereich des Wohnens als Bestandteil der privaten Lebensgestaltung kennzeichnen. Gemeint ist damit die Nutzungsform des selbstbestimmt geführten privaten Lebens "in den eigenen vier Wänden", die auf eine gewisse Dauer angelegt ist u n d keinem anderen in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Nutzungszweck verschrieben ist, insbesondere keinem Erwerbszweck dient“

Bei dem Wohnen im Plangeltungsbereich handelt es sich vordergründig um eine Dauerwohnnutzung in **Hauptwohnungen**.

Ferienwohnungen stellen keine Wohnnutzung dar. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen wird in § 13a BauNVO geregelt. Ferienwohnungen sind im Plangebiet vorhanden und werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes als ausnahmsweise zulässige Nutzung geregelt.

Zweitwohnungen sind ebenfalls Wohnungen. Sie unterscheiden sich von Ferienwohnungen dadurch, dass der Eigentümer bzw. der Mieter dort seinen häuslichen Wirkungskreis, wenn auch nur vorübergehend, unabhängig gestaltet und die Wohnungen i.d.R. nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet werden. Sie dienen als Zweitwohnsitz. Das zur Verfügung stellen einer Zweitwohnung durch den Eigentümer an einen ständig wechselnden Personenkreis grundsätzlich oder auch nur für einen bestimmten Zeitraum kann von sich aus nicht ausgeschlossen werden. Auch wenn Zweitwohnungen dauerhaft genutzt werden könnten, ist das i.d.R. in den Tourismusschwerpunkträumen tatsächlich nicht der Fall.

Die Stadt Ostseebad Rerik möchte den Ausschluss von Zweitwohnungen durch Bebauungsplanfestsetzung in dem vorhandenen allgemeinen Wohngebiet vornehmen und einer Zunahme an Zweitwohnungen, wie an anderen Stellen in der Stadt durchaus erkennbar, entgegenwirken. Die städtebaulichen Auswirkungen von Zweitwohnungen unterscheiden sich deutlich von Hauptwohnungen. Sofern das Dauerwohnen nicht prägend und nur noch teilweise in einem vorher durch Hauptwohnungen geprägtem Gebiet vorhanden ist, sind negative städtebauliche Folgen, wie fehlende Nachbarschaften, fehlende soziale Bezüge sowie die sogenannten „Rolladensiedlungen“ durch vorübergehende insbesondere saisonale Leerstände der Gebäude zu erwarten. Die für ein Wohngebiet typischen sozialen Kontakte gehen verloren – bzw. entstehen nicht und können nicht entstehen. Dies bedeutet eine Änderung der Nutzungsstrukturen im Gebiet und steht der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen entgegen. So führen Zweitwohnungen bei der Versorgung mit Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und für Hinzuziehende zu einer Verknappung von Wohnraum. Gleichzeitig kommt es zu einer Überbeanspruchung der örtlichen Infrastruktur und der Ver- und Entsorgung in den „sogenannten Spitzenzeiten“ und in der übrigen Zeit kommt es dagegen zu einer Verödung innerhalb der straßenbegleitenden Bebauung verbunden mit einer dann unzureichenden Auslastung der vorzuhaltenden Infrastruktureinrichtungen. Eine städtebauliche Feinsteuerung ist aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik erforderlich, um den Wohnbedürfnissen der

Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen.

Ohne einen Ausschluss von Zweitwohnungen wären in den straßenbegleitenden Gebäuden neben den Dauerwohnungen (Hauptwohnungen) und den ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen auch Zweitwohnungen allgemein zulässig. Es ergibt sich aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Auswirkungen von Hauptwohnungen und Zweitwohnungen ein erkennbarer Regelungsbedarf.

Der vorhandene Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes soll erhalten werden. Zweitwohnungen, die in einem Ferienort in der Regel von den Eigentümern nur an wenigen Wochen im Jahr genutzt werden, können zum Verdrängen der allgemeinen Wohnnutzung führen.

Mit der Sicherung des Dauerwohnens in dem Plangebiet sollen die negativen städtebaulichen Folgen wie die Entstehung von sogenannten „Rolladensiedlungen“ und deren soziale Folgen wie fehlende Nachbarschaften und mangelnde Identifikation der Bewohner mit dem Wohnquartier vermieden werden. Der Stadt Ostseebad Rerik ist es darüber hinaus wichtig, dass weiterhin bezahlbarer Wohnraum für alle, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Rerik haben und auch haben wollen, zur Verfügung steht.

Nach erfolgter Bestandserhebung unter Einbeziehung der Grundstückseigentümer, der frühzeitigen Beteiligung mit dem Vorentwurf und einer Einwohnerversammlung wurde herausgestellt, dass das Dauerwohnen im Plangebiet die maßgeblich gewollte Nutzung ist und der Bestand an vorhandenen Ferienwohnungen gesichert werden sollte. Erweiterungsmöglichkeiten sowohl für das Dauerwohnen als auch für Ferienwohnungen sollen gegeben sein.

Den Ausschluss von Zweitwohnungen in einem sonstigen Sondergebiet hat das OVG Lüneburg, Urteil vom 18. September 2014-1 KN 123/12 im Grundsatz unter Würdigung der städtebaulichen Gründe anerkannt. Eine Regelung in der Stadt Ostseebad Rerik soll nicht in einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO erreicht werden (z.B. Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung) sondern so wie sich die bestehende Nutzung darstellt, soll die Regelung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes erfolgen. Das Ziel ist nicht eine Mischung von Dauerwohnungen, Ferienwohnungen und Beherbergung, sondern der Erhalt der Dauerwohnungen im Gebiet und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen sowie der Ausschluss von Zweitwohnungen. Gleichwohl ist der Stadt Ostseebad Rerik bewusst, dass hier der Ausschluss von Zweitwohnungen in einem allgemeinen Wohngebiet vorgesehen ist. Hinreichende städtebauliche Gründe für den Ausschluss von Zweitwohnungen bestehen aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik insbesondere unter dem Gesichtspunkt der langfristigen Sicherung der Dauerwohnnutzung.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat den vorhandenen Bestand an Zweitwohnungen aktuell ermittelt. Im Ergebnis sind im Plangebiet 4 Zweitwohnungsnutzungen in Gebäuden innerhalb der straßenbegleitenden Bebauung vorhanden. Innerhalb der Zweitwohnungsnutzungen ist keine Nutzung für eine Ferienvermietung bekanntgegeben worden. Darüber hinaus sind Zweitwohnungen in Verbindung mit einer Dauerwohnung untergeordnet vorhanden, so dass hier ggf. von Lebensgemeinschaften zumindest von einem Familienbezug bzw. von einer untergeordneten Zweitwohnungsnutzung ausgegangen werden kann bzw.

diese vermutet werden kann. Detaillierte Angaben hat das Amt Neubukow-Salzhaff nicht zur Verfügung stellen können.

Die Stadt Ostseebad Rerik geht davon aus, dass die ermittelten Zweitwohnungen gemäß Melderegister in der gering vorhandenen Anzahl noch einer untergeordneten Zweitwohnungsnutzung gleichkommen und die städtebaulichen Zielsetzungen von dem vorhandenen Bestand auch langfristig nicht gefährdet werden. Hierbei wäre hilfsweise auf den Bestandsschutz abzustellen und die Zulässigkeit von Zweitwohnungen für die Zukunft auch innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes auszuschließen. Grundsätzlich muss es der Stadt Ostseebad Rerik möglich sein, aus städtebaulichen Gründen in einem Fremdenverkehrsort die Sicherung der Dauerwohnnutzung in einem allgemeinen Wohngebiet durch Ausschluss von Zweitwohnungen aufgrund der bereits dargelegten negativen städtebaulichen Auswirkungen festzusetzen. Unter der Betrachtung das Zweitwohnen und Dauerwohnen dem Begriff „Wohnen“ zugeordnet werden, wäre rechtlich und tatsächlich die Möglichkeit gegeben, dass im gesamten Plangebiet straßenbegleitend nur noch Zweitwohnungen vorhanden wären.

Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind Wohngebäude allgemein zulässig, hierbei erfolgt, wie bereits dargelegt die Unterscheidung nicht, ob es sich um eine Zweitwohnung handelt oder ob es sich um eine Hauptwohnung handelt. Der Begriff des Wohnens definiert sich in der Stadt Ostseebad Rerik somit über Hauptwohnungen und Zweitwohnungen, welche gemäß Melderegister der Stadt als Nebenwohnungen bezeichnet sind.

Hauptwohnungen sind in der Stadt Ostseebad Rerik die Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Rerik haben. Der Begriffsinhalt ist in Anlehnung an das Landesmeldegesetz M-V und den dort verwendeten Begriff der Hauptwohnung (LMG § 16 Abs.1) zu bestimmen. Hat ein Einwohner mehrere Wohnungen im Inland, so ist eine dieser Wohnungen die Hauptwohnung. Die Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners (§16 Abs. 2 Satz 1 LMG).

Zweitwohnungen im Melderegister der Stadt Ostseebad Rerik als Nebenwohnungen erfasst, sind in der Stadt Ostseebad Rerik Wohnungen, die dadurch gekennzeichnet sind dass sie dem zeitweisen Aufenthalt des Eigentümers oder Mieters dienen und nicht dem dauerhaften Aufenthalt.

Die Zweitwohnungen stellen somit einen in der Stadt Ostseebad Rerik einheitlichen Anlagetyp dar, der sich von Hauptwohnungen und Ferienwohnungen klar unterscheidet. Durch die nähere Bestimmung des Dauerwohnens werden die Zweitwohnungen ausgeschlossen.

Ferienwohnungen werden jetzt in § 13a BauNVO klar definiert, so dass für die Stadt Ostseebad Rerik die Unterscheidung zwischen Dauerwohnungen und Zweitwohnungen maßgebend ist.

Der § 1 Abs. 9 BauNVO ermächtigt die Stadt Ostseebad Rerik (vgl. Urteil des BVerwG vom 22.05.1987 – 4 C 77.84) auch einzelne Unterarten von Nutzungen aus einer Nutzungsart besonders zu regeln. Dabei ist die Stadt Ostseebad Rerik den Anforderungen gerecht geworden, Anlagetypen die in der Stadt Ostseebad Rerik tatsächlich vorhanden sind, besonders zu regeln. Die Stadt Ostseebad Rerik hat sich mit den grundsätzlich unterschiedlichen städtebaulichen Auswirkungen von Hauptwohnungen und Zweitwohnungen auseinandergesetzt. Für die Stadt Ostseebad Rerik handelt es sich bei

Hauptwohnungen und Zweitwohnungen um unterschiedliche Anlagentypen, die in der Stadt real vorhanden sind und von denen unterschiedliche städtebauliche Wirkungen ausgehen. Die städtebaulichen Auswirkungen von Zweitwohnungen unterscheiden sich deutlich von Hauptwohnungen. Der Stadt Ostseebad Rerik ist bekannt, dass es hierzu noch keine Rechtsprechung in einem allgemeinen Wohngebiet gibt (bzw. der Stadt Ostseebad Rerik ist hierzu keine Rechtsprechung bekannt), möchte jedoch ihre städtebaulichen Planungsziele sichern und behält die Festsetzungen zum Ausschluss von Zweitwohnungen als in der Stadt vorhandenen Anlagentyp gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bei. Derzeit ist gemäß dem ermittelten Bestand an Zweitwohnungen noch von einer untergeordneten Zweitwohnungsnutzung im Plangebiet auszugehen. Es steht jedoch zu befürchten, dass nach Eigentümerwechsel eine Zunahme an Zweitwohnungen, wie in anderen Ostseebädern bereits beispielhaft nachgewiesen, erfolgen könnte. Dieser städtebaulich ungewünschten Entwicklung möchte die Stadt Ostseebad vorbeugen, und die Zweitwohnungen in der zukünftigen Entwicklung im Plangebiet ausschließen. Mit der Sicherung der Dauerwohnnutzung soll der Erhalt der Siedlung als Wohnstandort gesichert werden.

Die Festsetzung, dass nur Wohnungen, die der dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Rerik haben, nicht hingegen Zweitwohnungen, zulässig sind, ist aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik hinreichend bestimmt. Es wird empfohlen den Vollzug der Festsetzung z. B. über eine Nebenbestimmung in der Baugenehmigung, dass die Nutzung als Zweitwohnung nicht zulässig ist, zu gewährleisten. Zusätzlich könnte hier die Kontrolle der Festsetzung über das Melderecht erfolgen. Gemäß § 13 Abs. 4 LMG hat der Einwohner einer oder mehrerer Wohnungen grundsätzlich mitzuteilen, welche Wohnung seine Hauptwohnung ist, welche weitere Wohnungen er hat und hat jede Änderung der Hauptwohnung der für die neue Hauptwohnung zuständigen Meldebehörde mitzuteilen.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat wie bereits dargelegt im Rahmen ihrer Bestandsermittlung aktuell unter Zuhilfenahme des Melderegisters (Stand 14.06.2018) den aktuellen Bestand an Zweitwohnungen ermittelt und wird diese Zweitwohnungen unter der Maßgabe des städtebaulichen Bestandsschutzes für diesen Anlagentyp berücksichtigen. Grundsätzlich wird damit klargestellt, dass alle vorhandenen Zweitwohnungen, die zum Zeitpunkt der Bestandserhebung am 14.06.2018, in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses, gemäß Melderegister tatsächlich vorhanden waren, einem städtebaulichen Bestandsschutz unterliegen. Dies begründet die Stadt Ostseebad Rerik damit, dass die nach dem Melderegister tatsächlich vorhandenen Zweitwohnungen derzeit im Plangebiet in untergeordneter Anzahl vorhanden sind und noch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hervorrufen. Die derzeit noch in maßgeblicher Unterordnung vorhandenen Zweitwohnungen stehen auch mit den ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen im Plangebiet den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Ostseebad Rerik nicht entgegen und sollen gesichert werden. Sie sind jedoch Indiz dafür, dass eine städtebauliche Regelung der Zweitwohnungen erforderlich ist.

Die Vermietung einer Zweitwohnung als Ferienwohnung im Sinne des § 13a BauNVO stellt eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar.

Die Sicherung der vorhandenen straßenbegleitenden dauerhaften Wohnnutzung verbunden mit dem Erhalt der Siedlungsstruktur ist städtebauliches Ziel dieser Planung. Einem Verdrängen der Hauptwohnnutzung soll entgegengewirkt werden. Aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen sieht die Stadt Ostseebad Rerik denn Ausschluss von Zweitwohnungen in einem allgemeinen Wohngebiet zum Erhalt der straßenbegleitenden Dauerwohnnutzung als gerechtfertigt an.

Im Plangeltungsbereich, in den rückwärtigen Teilgebieten WA 1.2, WA 3.2 und WA 4.2 des allgemeinen Wohngebietes, ist die Zulässigkeit von Zweitwohnungen allgemein gegeben. Es stehen keine besonderen städtebaulichen Gründe dagegen.

Hinsichtlich der in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO hat die Stadt Ostseebad Rerik differenzierende Beurteilungen vorgenommen.

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen sind im gesamten Plangeltungsbereich die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) und somit nicht zulässig.

Die Planung stellt maßgeblich auf die vorhandene Siedlungsstruktur ab, die kleinräumig parzelliert ist. Der Erhalt des Siedlungscharakters der 30er-Jahre Siedlung in seiner kleinräumigen Struktur ist städtebauliches Ziel der Stadt und begründet den Ausschluss von flächenintensiven Nutzungen. Die Zulässigkeit von flächenintensiven Nutzungen ist somit aus dem Bestand heraus und aus städtebaulichen Gründen nicht gegeben. Von diesen Nutzungen können regelmäßig Störungen auf das Plangebiet selbst und die Umgebungsbebauung ausgehen. Die Integration in die städtebauliche Gesamtsituation unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungssituation sind die Gründe für den Nutzungsausschluss der ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Im Plangeltungsbereich können in den straßenbegleitenden Teilgebieten WA 1.1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.3 und WA 5 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ferienwohnungen i. S. des § 13a Satz 2 BauNVO als Unterart gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Es erfolgt die Sicherung der vereinzelt vorhandenen und der Hauptnutzung unterordneten Feriennutzung innerhalb der straßenbegleitenden Bebauung. Ferienwohnungen können zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören, sofern eine Nutzung von Räumen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung vorliegt. Eine vollständige Feriennutzung mit Ferienwohnungen eines Gebäudes in den straßenbegleitenden Grundstücksbereichen ist damit ausgeschlossen. Planungsziel ist die Sicherung der Wohnnutzung in der straßenbegleitenden

Bebauung zum Erhalt der städtebaulichen Strukturen und der Sicherung der Dauerwohnungen. Zudem erfolgt eine Sicherung der vorhandenen und ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO hier über die differenzierte Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO in der Überlassung von Räumen in den straßenbegleitenden Teilgebieten und von Gebäuden in den rückwärtigen Teilgebieten. Ganze Gebäude mit Ferienwohnungen straßenbegleitend stehen dem Erhalt der Dauerwohnnutzung und den Planungszielen der Stadt Ostseebad Rerik entgegen. Im Übrigen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes innerhalb der straßenbegleitenden Bebauung nicht zulässig.

Im Plangeltungsbereich sind in den straßenbegleitenden Teilgebieten WA 1.1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.3 und WA 5 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 1 BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) und somit unzulässig.

Als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden Ferienwohnungen in selbstständigen Gebäuden eingeordnet, die eine vollständige Feriennutzung des Gebäudes ermöglichen. Es erfolgt hier die differenzierte Festsetzung in dem Sinne, dass eine Überlassung von Gebäuden zu Ferienwohnungen als Unterart nach § 1 Abs. 9 BauNVO nicht den städtebaulichen Zielsetzungen und dem Erhalt der Dauerwohnnutzung und den städtebaulichen Strukturen in der straßenbegleitenden Bebauung entspricht. Im Übrigen sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe innerhalb der straßenbegleitenden Bebauung nicht zulässig.

Die vorhandenen Ferienwohnungen in den Gebäuden der Lessingstraße 5 und 2 sowie angrenzend in der Schillerstraße 20 unterliegen dem Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen.

Im Plangeltungsbereich können in den rückwärtigen Teilgebieten WA 1.2, WA 3.2 und WA 4.2 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ferienwohnungen i. S. des § 13a Satz 2 BauNVO,
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur als Ferienwohnungen i. S. des § 13a Satz 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Unter Berücksichtigung der Ausweisung der Stadt Ostseebad Rerik als Tourismusschwerpunktraum besteht die städtebauliche Zielsetzung, Ferienhäuser/ Ferienwohnungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ausnahmsweise zuzulassen. Innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche befinden sich bereits baugenehmigte eigentümerbezogene Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die es ohnehin zu beachten gilt. Der Altbestand an Feriennutzung kann somit gesichert werden und Entwicklungsmöglichkeiten sind gegeben. Hierbei geht die Stadt Ostseebad Rerik davon aus, dass eine ausnahmsweise Zulässigkeit bei maximal 15% erreicht ist, da sonst zu befürchten ist, dass der Gebietscharakter nicht mehr gesichert werden kann.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ist in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zum Erhalt der Wohnruhe und der städtebaulichen

Strukturen nicht gegeben. Die Planungsziele sind eindeutig auf eine Regelung der Ferienwohnungen im Plangebiet ausgerichtet.

Zur Sicherung der Wohnqualität in den rückwärtigen Grundstücksbereichen können Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden und die Anzahl der zulässigen Wohnungen wurde auf eine Wohnung begrenzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16,18 und § 20 BauNVO)

Grundflächenzahl

Die Stadt Ostseebad Rerik stellt für den bereits bebauten Bereich einen einfachen Bebauungsplan auf und trifft keine Festsetzungen zur Grundflächenzahl. Auf die Festsetzung einer GRZ wurde verzichtet, da die GRZ maßgeblich von der jeweiligen Grundstücksgröße bestimmt wird und diese ist im Plangeltungsbereich je nach Bauungsstruktur unterschiedlich. Hierbei ist aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik entscheidend, dass sich das Gebäude als solches an sich in die nähere Umgebung einfügt und hier auch insbesondere in Bezug auf die Freiflächen und Vorgartenbereiche.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen berücksichtigen den städtebaulichen Bestand in den straßenbegleitenden Teilgebieten und gewährleisten die Bewahrung der städtebaulichen Qualität des Siedlungscharakters der 30er-Jahre Siedlung.

Die Höhenfestsetzung in den rückwärtigen Teilgebieten berücksichtigt insbesondere den baugenehmigten Bestand von genehmigten Hauptnutzungen. Zur Sicherung und Bewahrung des Ortsbildes und des schutzwürdigen Siedlungscharakters bleiben die Höhenfestsetzungen in den rückwärtigen Teilgebieten hinter denen in den straßenbegleitenden Teilgebieten zurück.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangeltungsbereich wird in den rückwärtigen Teilgebieten WA 1.2, WA 3.2 und WA 4.2 die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt. In Verbindung mit den Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen kann somit sichergestellt werden, dass die zukünftige Bebauung in den rückwärtigen Teilgebieten, sowie bereits vorhanden, der straßenbegleitenden Bebauung untergeordnet wird. Dies entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt zum Erhalt der prägenden Siedlungsstruktur.

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

Bauweise

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig. Die Festsetzung der Bauweise entspricht der Eigenart der näheren Umgebung und trägt zum Erhalt der städtebaulichen Qualität bei.

Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen wurden getroffen, um den städtebaulich wertvollen Charakter der 30er- Jahre Siedlung zu erhalten und eine Bebauung der Vorgartenbereiche grundsätzlich auszuschließen. Die Grundlagen für die Festsetzung der Baugrenzen werden überwiegend durch den städtebaulichen Bestand vorgegeben. Die genehmigten Bauvorhaben vor Aufstellung des Bebauungsplanes haben die vorhandene städtebauliche Siedlungsstruktur durch ein Freihalten der Vorgartenbereiche von Bebauung oder ein Zurücktreten des Hauptgebäudes hinter die die Siedlungsstruktur prägenden Gebäude (Doppelhäuser) grundsätzlich beachtet.

Die Baugrenzen im Plangebiet wurden so festgesetzt, dass unter Berücksichtigung der städtebaulichen Strukturen und der vorhandenen Grundstücksgrenzen Erweiterungsmöglichkeiten in der Regel gegeben sind.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist der räumliche Teil einer Grundstücksfläche abgegrenzt. Innerhalb dieser Grundstücksfläche dürfen bauliche Anlagen der Hauptnutzung errichtet werden, also solche Anlagen, deren Zulässigkeit sich aus der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, hier eines allgemeinen Wohngebietes, ableiten lässt. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden. Hierbei handelt es sich um keine Ausnahme, sondern um unmittelbar anzuwendendes Recht. Eine weitergehende Überschreitung der Baugrenzen kann durch die Festsetzung im Bebauungsplan vorgesehen werden. Aus städtebaulichen Gründen hat die Stadt Ostseebad Rerik insbesondere zum Erhalt der ortsbildprägenden Siedlungsstruktur keinen Gebrauch davon gemacht. Für bestehende Gebäudeteile, die die Baugrenze überschreiten bzw. hervortreten, gilt der Bestandsschutz.

Die Erweiterungsmöglichkeiten sind in den Prinzipskizzen des städtebaulichen Konzeptes dargestellt. Im Allgemeinen wurde mit den siedlungstypischen Doppelhäusern und den vorgenommenen rückwärtigen Anbauten eine Bebauungstiefe von ca. 17,00 m, wie in der Planzeichnung dargestellt, bereits erreicht. Zur Sicherung dieser Siedlungsstrukturen wurden die seitlichen Baugrenzen und die straßenbegleitende Baugrenze so festgesetzt, dass Erweiterungsmöglichkeiten auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen möglich sind. Ziel der Stadt Ostseebad Rerik ist eine Verdichtung in den rückwärtigen Bereichen zuzulassen und dafür sind seitliche Einschränkungen zum Erhalt der ortsbildprägenden Siedlungsstrukturen getroffen worden. Verdichtungsmöglichkeiten in den rückwärtigen Teilgebieten sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gegeben sein. Die Eigenart der Siedlung würde durch die Nachverdichtung außerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche in der Regel verloren gehen. Die uneingeschränkte Nachverdichtung verbunden mit dem Verlust der prägenden Siedlungsstruktur ist nicht das städtebauliche Ziel der Stadt Ostseebad Rerik. Eine unregelmäßige städtebauliche Nachverdichtung hätte die Aufgabe dieser Siedlungsstrukturen und den Verlust städtebaulicher Atmosphäre und Aufenthaltsqualität in dem Quartier zur Folge. Langfristig würde eine andere Siedlungsstruktur entstehen und die bisher bewahrte Eigenart würde verloren gehen.

Städtebauliches Ziel ist der Erhalt des Siedlungscharakters und nicht die Zulässigkeit von maßspengenden Einzelgebäuden im Plangeltungsbereich. Eine entsprechende Vorbildwirkung ist im Plangebiet bereits vorhanden und soll nicht weiter verfestigt werden. Die Festsetzung der Baugrenzen wurde unter Würdigung des städtebaulichen Bestandes, dem Erhalt der Siedlungsstruktur und der Bewahrung von Erweiterungsmöglichkeiten bei Beibehaltung der städtebaulichen Struktur getroffen. Prägend für den Siedlungscharakter ist das Siedlungshaus und eine Nachverdichtung mit einer zusätzlichen Hauptnutzung i.d.R. in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Die Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche ist jeweils über den straßenbegleitenden Grundstücksteil zu sichern. Sofern es sich nicht um einen Grundstückseigentümer handelt, ist dies durch Baulast zu sichern.

Abweichend von der gartenstadtähnlichen Siedlungsstruktur der 30er- Jahre Siedlung stellt sich die vorhandene Bebauung im Bereich der Lessingstraße zwischen der Schillerstraße und der Goethestraße dar. Hier ist die homogene Siedlungsstruktur bereits langfristig verloren gegangen. Die Grundstückstrukturen sind kleinteiliger, sodass die Festsetzung der Baugrenzen unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksgrößen und der geringeren Verdichtungsmöglichkeiten erfolgt ist.

Die Baugrenzen der östlich gelegenen Grundstücke in der Lessingstraße berücksichtigen den baugenehmigten Bestand und die gutachterlichen Aussagen zur Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse in Angrenzung an das vorhandene Gewerbegebiet. Erweiterungsmöglichkeiten in diesem Bereich ergeben sich somit in unterschiedlichen Bebauungstiefen.

7.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich wird definiert als Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

Das charakteristische Ortsbild und den städtebaulich wertvollen Charakter der 30er- Jahre Siedlung zu erhalten, ist Ziel dieser Festsetzung. Eine Bebauung der Vorgartenbereiche ist grundsätzlich auszuschließen. Entsprechende Festlegungen wurden ebenso in der Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Rerik in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2012 getroffen. Aufgrund der vorherrschenden Grundstücksgrößen ist das Unterbringen von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports), Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Vorgartenbereiche gegeben.

Das Freihalten der Vorgartenbereiche, die prägend für die städtebauliche Situation und für die 30er-Jahresiedlung sind, ist primär städtebauliches Ziel der Stadt Ostseebad Rerik. Stellplätze in den Vorgärten, auch wenn von ihnen keine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, sind zum Erhalt der ortsbildprägenden Siedlungsstruktur aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik unzulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude sowie Stellplätze sind außerhalb der Vorgartenbereiche auf jedem Grundstück in unterschiedlicher Lage und Anzahl vorhanden. Der vorhandene Bestand wurde berücksichtigt. Darüber hinaus sind Garagen, Carports und Nebengebäude sowie Stellplätze in ihrer Lage, in ihrer Anzahl und in ihrem Umfang über § 15 Abs. 1 BauNVO eingrenzbar. Ein Zurücktreten von 3,00 m hinter die straßenseitige Baugrenze und deren gedachter Verlängerung auf der gesamten Breite des Grundstücks wird durch die Stadt Ostseebad Rerik empfohlen.

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

In den rückwärtigen Teilgebieten WA 1.2, WA 3.2 und WA 4.2 wird mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen Einfluss auf die Verdichtung des Gebietes genommen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen besteht aus städtebaulicher Sicht eine Verdichtungsmöglichkeit, die jedoch den Siedlungscharakter und die städtebauliche Gebietsstruktur nicht nachhaltig verändern soll. Neben der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zahl der Vollgeschosse wird die Zahl der Wohnungen auf 1 Wohnung je Wohngebäude in den rückwärtigen Teilgebieten begrenzt. Die Anzahl der genehmigten Wohnungen, die zum jetzigen Zeitpunkt im Bestand vorhanden sind, unterliegen dem Bestandsschutz.

Mit der Steuerung der Verdichtungsmöglichkeit soll gleichzeitig die vorhandene technische Infrastruktur berücksichtigt werden. Ein zusätzlicher Ausbau der Versorgungsnetze im Plangebungsbereich ist nicht beabsichtigt.

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

Für die Realisierung der Planung ist die Schaffung von zusätzlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich. Die innerhalb des Plangebietes liegenden Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und werden als geeignet angesehen den Anliegerverkehr aufzunehmen.

7.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes WA 5 ist eine Bebauungsverdichtung durch ein Heranrücken von schützenswerter Wohnnutzung an das im Bestand vorhandene Gewerbegebiet ausgeschlossen. Ein Heranrücken der Bebauung an das Gewerbegebiet ist zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse nicht gegeben. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden, wie im Bestand vorhanden, als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Eine Gartennutzung und eine Nutzung der Außenwohnbereiche ist in diesem Bereich vorhandenen und weiterhin gewährleistet. Gutachterlich wurden keine Immissionskonflikte zur Nutzung der Außenwohnbereiche dargestellt.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten sind ausnahmsweise Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gartenhütten, Geräteschuppen, Gewächshäusern und

überdachten Freisitzen, die in der Summe eine Grundfläche von 100 qm je Grundstück nicht überschreiten dürfen, zulässig.

Das Planungsziel besteht in der Festsetzung einer rückwärtigen Grünzone die den Erhalt der Hausgärten sicherstellt und gleichzeitig das Heranrücken der Wohnbebauung an das im Bestand vorhandene Gewerbegebiet nicht zulässt. Der dauerhafte Erhalt der Grünzone wird unterstrichen durch die Begrenzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass mehrere Nebenanlagen ermöglicht werden, da es sich um Wohngebäude mit 4 Wohnungen handelt. Der Ausschluss von Nebenanlagen ist nicht beabsichtigt, da diese für eine gärtnerische Nutzung der Grundstücke bei Bedarf ermöglicht werden sollen.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 werden von der Satzung über die Ortsgestaltung für Teilbereiche des Stadtgebietes-Siedlungen der 1930-er Jahre der Stadt Ostseebad Rerik abweichende Festsetzungen getroffen.

Die Festsetzungen der Satzung über die „Ortsgestaltung für Teilbereiche des Stadtgebietes-Siedlungen der 1930-er Jahre der Stadt Ostseebad Rerik“ gelten nicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 sind die nachfolgend getroffenen Festsetzungen maßgeblich, die sich an den Festsetzungen der Gestaltungssatzung orientieren.

Ziel der gestalterischen Regelungen besteht im Erhalt des Stadtbildes der 30er-Jahre Siedlung. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen bleiben die Anforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen hinter den Anforderungen an die straßenbegleitende Bebauung zurück. Die im Bestand vorhandenen Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften, insbesondere in den Materialien und Farbspektren, unterliegen aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik dem Bestandschutz.

Dächer

Die traditionelle Dachform der straßenbegleitenden Doppelhäuser ist das Satteldach mit der im Plangebiet überwiegend vorhandenen Schleppgaube Typ-B (aus der Erfassung der Gaubentypen im Bereich der 30er-Jahre Siedlung „Friedensstraße“). Dieser Gaubentyp ist in unterschiedlichen Abmessungen im Plangebiet vorhanden. Für die Erweiterungsbauten sind auch Flachdächer zulässig, da diese wie auch die rückwärtigen An- und Erweiterungsbauten an das Hauptgebäude nicht ortsbildprägend sind.

Der Ausschluss der Verwendung von reflektierenden Materialien erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Unter Berücksichtigung der Nutzung der regenerativen Energien sind Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zulässig. Es sind Module mit Antireflexionsbeschichtung zu verwenden, um so eine Blendwirkung auf die Umgebung auszuschließen.

Die Unzulässigkeit von reflektierenden Materialien erfüllt zusätzlich ein mögliches Rücksichtnahmegebot gegenüber Nachbarn, denn reflektierende

Materialien können bei bestimmten Sonneneinstrahlungen und Lichtverhältnissen zu starken Beeinträchtigungen führen.

Fassaden

In den ortsbildprägenden Siedlungshäusern sind in der straßenbegleitenden Fassade vertikale Achsen sichtbar und diese sollen bewahrt werden. In den straßenbegleitenden Gebäudefassaden der Hauptgebäude müssen vertikale Achsen erkennbar sein, die sich auf die Fensterachsen bei der Planung des darüberliegenden Geschosses beziehen oder zwischen den Fensterachsen liegen dürfen. Geringfügige Abweichungen, wie im Bestand vorhanden, sind hinnehmbar.

Die Gebäude der 30er- Jahre Siedlung sind überwiegend verputzt. Die verputzten Flächen sind in hellen Farbtönen gehalten. Die ortsbildprägenden verputzten Siedlungshäuser sind bis heute das prägendes Merkmal dieser Siedlung. Gebäudefassaden aus anderen Materialien sind untergeordnet vor Inkrafttreten der Gestaltungssatzung entstanden. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen besteht ein größerer Gestaltungsspielraum in den der Werkstoff Holz mit einbezogen werden kann. Im rückwärtigen Bereich sind aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik auch Gebäude mit einem Holzanteil bis zu 50 % der jeweiligen Fassadefläche zulässig. Die Errichtung von Blockbohlenhäusern hingegen ist nicht zulässig.

Vorgartenbereiche

Die gartenstadtähnlichen Siedlungsstruktur der 30er- Jahre Siedlung ist durch die Vorgärten maßgeblich geprägt. Das Freihalten der Vorgartenbereiche auch von Arbeits- und Lagerflächen ist zum Erhalt der städtebaulichen Siedlungsstruktur und des Ortsbildes aus Sicht der Stadt eine erforderliche Regelung.

9. Immissions- und Klimaschutz

9.1 Immissionsschutz

In östlicher Angrenzung an das Plangebiet befindet sich das Gewerbegebiet der Stadt Ostseebad Rerik. Derzeit erfolgt zur Sicherung des Standortes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Auswirkungen des im Bestand vorhandenen Gewerbegebietes auf die angrenzenden Nutzungen wurden dargestellt. Für den Bebauungsplan Nr. 20 kann nach der gutachterlichen Beurteilung davon ausgegangen werden, dass an den Bestandsbebauungen auf der nordöstlichen Seite der Lessingstraße einschließlich der Baulücken auf den Flurstücken 198/1 und 198/2 (jetzt Flurstücke 198/3, 198/4, 198/5, 198/6) keine Gewerbelärmkonflikte vorliegen.

Die Festsetzungen der Baugrenzen stehen den gutachterlichen Empfehlungen nicht entgegen. Das Heranrücken der Wohnbebauung an das Gewerbegebiet durch Bauen in zweiter Reihe sollte entsprechend ausgeschlossen werden. Das ist durch die Festsetzung der Baugrenzen und der privaten Hausgärten erfolgt. Mit den getroffenen Festsetzungen können im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Die Bestandssicherung des vorhandenen Gewerbegebietes kann gewährleistet werden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen seitens der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken zu der Planung.

9.2 Klimaschutz

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches der Stadt Ostseebad Rerik. Der vorliegende Bebauungsplan leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch eine maßvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz.

Mit der Realisierung von Bebauung im Rahmen der Nachverdichtung ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Siedlungslage in unmittelbarer Nähe zur Ostsee besteht weiterhin ein günstiges Klima. Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen im Plangebiet bleiben erhalten und werden als solche festgesetzt. Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauungsverdichtung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Durch die unmittelbare Nähe des Wohngebietes zur Ostsee und vorgelagerten Waldflächen bleibt die Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Der Bebauungsplan schließt eine Nutzung regenerativer Energien und sonstige Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen und die lufthygienischen 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.

10. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden. Die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist mit dem Vorentwurf erfolgt.

Nach der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 2 des BauGB und in Verbindung mit § 3c Satz 1 UVPG) ergeben sich hinsichtlich der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 20 der Stadt Ostseebad Rerik im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, da die für die bauliche Nachverdichtung in Anspruch genommenen Flächen als anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzuschätzen sind.

Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten.

Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen bleiben unverändert und sind für den aufzunehmenden Anliegerverkehr ausreichend bemessen. Erhöhte Lärmimmissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Innerhalb des Baugebietes WA 5 ist eine Bebauungsverdichtung durch ein Heranrücken von schützenswerter Wohnnutzung an das im Bestand vorhandene Gewerbegebiet zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse ausgeschlossen. Für die im Bestand vorhandene Bebauung und deren zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten kann nach gutachterlicher Einschätzung davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können.

Durch die maßvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen kann zusätzlicher Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert. Aufgrund der Lage im bereits bebauten Innenbereich ist nicht mit dem Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Potentielle Lebensräume stellen die Gartenflächen und öffentlichen Grünflächen dar, in denen mit Arten des Siedlungsbereichs zu rechnen ist. Die biologische Vielfalt ist entsprechend relativ gering ausgeprägt.

Im Zuge der überschlägigen Prüfung der Umweltbelange wurde eingeschätzt, dass zusätzliche Versiegelungen nicht als erheblich zu bewerten sind. Die Stadt Ostseebad Rerik hat sich mit den Schlussfolgerungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB beschäftigt. Die Stadt Ostseebad Rerik ist hierbei zu dem Ergebnis gekommen, dass aus ihrer Sicht auch im konkreten Fall Eingriffe nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Die Flächen des Plangeltungsbereiches sind städtebaulich vorgeprägt und bereits überwiegend bebaut. In diesem konkreten Fall wird auch unter Anwendung dessen, dass die rückwärtigen Grundstücke Baugenehmigungen nach § 34 BauGB erfahren, davon ausgegangen, dass zusätzliche Ausgleichsanforderungen hier nicht bestehen bzw. nicht erforderlich werden, hierzu gelangt die Stadt Ostseebad Rerik vergleichbar § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) befinden sich etwa 2 km südwestlich des Plangebiets. Das FFH-Gebiet „Riedensee“ (DE 1836-301) befindet sich in etwa 5 km Entfernung nordöstlich und das FFH-Gebiet „Kühlung“ (DE 1836-302) befindet sich ca. 5 km östlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernungen und der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet stehen aufgrund der Siedlungsnutzung keine natürlich gewachsenen Böden an. Das natürliche Bodengefüge ist durch die anthropogene Nutzung gestört. Durch die mögliche Nachverdichtung wird sich gegenüber der Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben. Da jedoch die Funktionsfähigkeit des Bodens aufgrund der vorhandenen Bebauung und der bestehenden Grundstücksnutzungen bereits beeinträchtigt ist und der zu erwartende Eingriff relativ gering ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Die Planung trägt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden insbesondere durch die Nachverdichtung des Siedlungsbereiches in besonderer Weise Rechnung. Die vorhandenen unversiegelten privaten Grünflächen werden durch Festsetzungen gesichert. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen wurden durch die Behörde im Plangebiet nicht bekanntgegeben. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.

Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung „Rerik“. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten. Bei Erhöhung des Versiegelungsgrades der Grundstücke sind auf den Grundstücken Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung zu treffen. Diese Maßnahmen sind auch ohne diese Planung erforderlich, wenn im Rahmen des Einfügungsgebotes der Versiegelungsgrad der Grundstücke erhöht wird.

Die Ver- und Entsorgung ist bereits über die vorhandenen Anlagen gesichert. Durch die mögliche Nachverdichtung wird sich gegenüber der Bestandssituation eine geringfügig höhere Versiegelung ergeben. Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Wasser ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der bestehenden Grundstücksnutzungen gering.

Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der geringen Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches ist ein Eingriff in das Landschaftsbild nicht vorhanden bzw. als geringfügig zu bewerten. Das charakteristische Siedlungsgefüge bleibt erhalten. Die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten bleiben in ihrer Höhenentwicklung hinter der vorhandenen prägenden straßenbegleitenden Siedlungsbebauung zurück.

Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale sind im Plangebiet sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Im Plangeltungsbereich wurden Bodendenkmale bekannt gegeben. Es handelt es sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist.

11. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch folgende Straßen erschlossen: Schillerstraße, Lessingstraße, Goethestraße, Martin-Luther-Straße und den Kirchweg.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die öffentlichen Straßen innerhalb des Plangeltungsbereiches haben lediglich eine Bedeutung für den Anliegerverkehr. Neuausweisungen für Verkehrsflächen werden nicht vorgenommen. Die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen bleiben unverändert und sind für den aufzunehmenden Anliegerverkehr ausreichend bemessen. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Rerik vom 11.02.2012 in der entsprechenden Anzahl auf den eigenen Grundstücken vorzuhalten.

Aufgrund der Grundstücksgrößen im Plangeltungsbereich ist das Unterbringen von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Stellplätzen außerhalb der Vorgartenbereiche gegeben und auch zulässig. Die getroffenen Festsetzungen beinhalten ausreichende Regelungsmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr im Plangebiet. Eine zusätzliche Belastung der vorhandenen öffentlichen Straßen wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht erwartet. Die Stadt Ostseebad Rerik geht somit davon aus, dass die Belange des ruhenden Verkehrs mit dieser Planung beachtet werden.

12. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und die Belange der Ver- und Entsorgung sind somit bereits hinreichend geregelt. Die Ver- und Entsorgung der einzelnen Baugrundstücke ist gewährleistet.

Der Zweckverband „Kühlung“ (ZVK) hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die im Plangebiet vorhandenen Grundstücke grundsätzlich mit den Medien Trinkwasser sowie Schmutz- und Niederschlagswasser erschlossen sind.

Bei Bedarf ist die Schaffung von zusätzlichen Hausanschlüssen und Dimensionserweiterungen der Trinkwasserhausanschlüsse möglich. Die Kostentragung erfolgt entsprechend den Satzungen des ZVK durch den jeweiligen Grundstückseigentümer.

Der ZVK weist darauf hin, dass durch die Nachverdichtung in den rückwärtigen Teilgebieten WA 1.2, WA 3.2 und WA 4.2 die Möglichkeit der Entstehung einer zusätzlichen Beitragspflicht für Schmutz- und Trinkwasser entsprechend den Betragssatzungen Wasser und Schmutzwasser entstehen kann.

Der ZVK weist darauf hin, dass durch die Nachverdichtung in den rückwärtigen Teilgebieten WA 1.2, WA 3.2 und WA 4.2 bei Erfordernis Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung auf den Baugrundstücken zu treffen sind. Diese Maßnahmen sind auch ohne diese Planung erforderlich, wenn im Rahmen des Einfügungsgebotes der Versiegelungsgrad der Grundstücke erhöht wird. Eine Versiegelung der Grundstücke ist über das zulässige Maß eines allgemeinen Wohngebietes nicht gegeben.

Planungsgrundlage für die Löschwasserversorgung und den Löschwasserbedarf für den Grundschutz stellt das DVGW- Arbeitsblatt W 405 dar. Die Stadt Ostseebad Rerik ist für den Grundschutz der Löschwasserversorgung verantwortlich.

Die Stadt Ostseebad Rerik wird durch die E.DIS AG mit elektrischer Energie versorgt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen und Leitungen der E.DIS AG. Der bekanntgegebene Leitungs- und Anlagenbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf die Darstellung der Hausanschlussleitungen auf den einzelnen Grundstücken wurde verzichtet, deren Sicherung obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Rechtzeitig vor Beginn von eventuellen Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038294 75 221 erforderlich.

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

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

Bei der Planung von konkreten Pflanzmaßnahmen im Bereich von öffentlichen Flächen, sind diese vor Ausführung mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Stadt Ostseebad Rerik wird durch die HanseGas GmbH mit Gas versorgt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen und Leitungen der HanseGas GmbH. Der bekanntgegebene Leitungs- und Anlagenbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf die Darstellung der Hausanschlussleitungen auf den einzelnen Grundstücken wurde verzichtet, deren Sicherung obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen und ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist die GDMcom bei Erfordernis mindestens 4 Wochen vorher durch den Bauausführenden erneut zu beteiligen.

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Rostock.

13. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 20 beträgt ca. 6,65 ha. Für den einfachen Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m²]	
Baugebietsflächen Allgemeines Wohngebiet		
▪ WA 1.1	8.710,1	54.641,3
▪ WA 1.2	1.229,2	
▪ WA 2.1	2.286,7	
▪ WA 2.2	2.408,0	
▪ WA 3.1	1.460,8	
▪ WA 3.2	1.455,6	
▪ WA 3.3	849,1	
▪ WA 3.4	454,5	
▪ WA 4.1	9.968,6	
▪ WA 4.2	9.875,0	
▪ WA 4.3	4.056,9	
▪ WA 5	11.886,8	
Verkehrsflächen		
▪ Straßenverkehrsfläche	5.959,4	5.959,4
Grünflächen		
▪ Private Grünfläche ZB Hausgarten	5.903,4	5.903,4
Gesamtfläche des Plangebietes		66.504,1

14. Auswirkungen der Planung/ Abwägung

Das Planungsziel der Stadt Ostseebad Rerik besteht in der Sicherung der straßenbegleitenden dauerhaften Wohnnutzung und dem Erhalt der städtebaulichen Strukturen der 30-er Jahre-Siedlung. Eine städtebauliche Nachverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist Ziel der Stadt. Unter Berücksichtigung der Ausweisung der Stadt Ostseebad Rerik als Tourismusschwerpunktraum besteht die städtebauliche Zielsetzung, Ferienhäuser/ Ferienwohnungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zuzulassen und somit den bereits vorhandenen Bestand zu beachten. Das Nebeneinander der Wohnnutzung und der Feriennutzung auf einem Grundstück ist im Bereich der 30er-Jahre Siedlung historisch gewachsen und soll gesichert werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Planung wird den Belangen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

Rechnung getragen. Mit dem Bebauungsplan erfolgt die Sicherung der städtebaulich wertvollen 30er- Jahre Siedlung. Es werden Festsetzungen zu Ferienwohnungen und Zweitwohnungen zur Sicherung der allgemeinen Wohnnutzung im Plangebiet und des Wohnstandortes in der Stadt Ostseebad Rerik getroffen. Durch die Planung sind insgesamt keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen

Einem Verdrängen der Hauptwohnnutzung soll entgegengewirkt und der Wohnstandort als solcher gestärkt werden. Die Planung dient durch die angestrebte Nachverdichtung und die Sicherung der Dauerwohnnutzung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und trägt zur Sicherung der sozial stabilen Bevölkerungsstrukturen innerhalb der Stadt Ostseebad Rerik bei.

Die Befürchtung der Stadt Ostseebad Rerik, dass das Plangebiet in ein Ferien- und Zweitwohngebiet kippen könnte, ist durchaus begründet.

Ferienwohnungen sind somit im gesamten Plangeltungsbereich je nach ihrer Einordnung ausnahmsweise zulässig. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen insbesondere den vorhandenen Bestand an Ferienwohnungen und lassen diese, je nach Möglichkeit innerhalb des gesamten Plangebietes, ausnahmsweise zu.

Darüber hinaus ist aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik eine Regelung zum Ausschluss von Zweitwohnungen erforderlich. Die Stadt Ostseebad Rerik hat sich mit den grundsätzlich unterschiedlichen städtebaulichen Auswirkungen von Hauptwohnungen und Zweitwohnungen auseinandergesetzt. Es handelt sich bei Hauptwohnungen und Zweitwohnungen um unterschiedliche Anlagentypen, die in der Stadt real vorhanden sind und von denen unterschiedliche städtebauliche Wirkungen ausgehen. Die Stadt Ostseebad Rerik geht davon aus, dass die ermittelten Zweitwohnungen gemäß Melderegister in der gering vorhandenen Anzahl noch einer untergeordneten Zweitwohnungsnutzung gleichkommen und die städtebaulichen Zielsetzungen von dem vorhandenen Bestand auch langfristig nicht gefährdet werden. Hierbei wäre hilfsweise auf den Bestandsschutz abzustellen und die Zulässigkeit von Zweitwohnungen für die Zukunft auch innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes auszuschließen.

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dem vorhandenen Bestand fügt sich in die Umgebungsnutzung der angrenzenden bebauten Bereiche ein, sodass keine beachtlichen negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse in der Umgebung des Plangebiets zu erwarten sind. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion innerhalb des Plangebietes und der Umgebung werden nicht erwartet. Die Verträglichkeit zu der Umgebungsbebauung ist somit weiterhin gewährleistet. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt ein Heranrücken der Wohnbebauung an das im Bestand vorhandene Gewerbegebiet nicht. Die gutachterlichen Untersuchungen wurden hierzu geführt. Die mit der möglichen Nachverdichtung verbundene, unwesentlich stärkere verkehrliche Frequentierung, wird als nicht erheblich eingeschätzt. Es werden hauptsächlich Zielverkehre erfolgen. Die Ziele der Nachverdichtung und der Innenentwicklung sind hier vorrangige Belange.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan ermöglicht eine behutsame Nachverdichtung im bereits erschlossenen und mit Infrastruktureinrichtungen ausgestatteten Innenbereich. Dadurch können in gewissem Umfang Bauflächen im Außenbereich vermieden und somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden.

Die Stadt Ostseebad Rerik beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan den Siedlungsbereich der 30er Jahre Siedlung zu bewahren und attraktiv zu gestalten. Aus diesem Grund hat die Stadt für diese Siedlung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ein attraktiver Bereich für dauerhaftes Wohnen zeichnet sich in der Regel dadurch aus, dass die Wohnnutzung gestärkt wird. Die Stadt Ostseebad Rerik hat ein Gebiet festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient, damit wird der Wohnstandort gestärkt und das Gebiet für eine Wohnnutzung attraktiver gemacht. An anderer Stelle im Stadtgebiet wurden explizit Ferienhausgebiete für eine reine Feriennutzung deshalb ausgewiesen.

Erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von städtebaulicher Bedeutung

Das städtebauliche Ziel besteht im Erhalt und der Bewahrung der städtebaulichen Qualität der Siedlung der 30er Jahre. Dies beinhaltet die Sicherung der vorhandenen straßenbegleitenden dauerhaften Wohnnutzung verbunden mit einer Regelung von ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen zur Sicherung des vorhandenen Wohnstandortes.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll den städtebaulich wertvollen Charakter der 30er- Jahre Siedlung erhalten und eine Bebauung der Vorgartenbereiche grundsätzlich ausschließen. Die Festsetzung der Baugrenzen wurde unter Würdigung des städtebaulichen Bestandes, dem Erhalt der Siedlungsstruktur und der Bewahrung von Erweiterungsmöglichkeiten bei Beibehaltung der städtebaulichen Struktur getroffen. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken wurden unter Berücksichtigung der geprägten Vorgartenbereiche und der städtebaulichen Strukturen beachtet. Dies waren unter anderem Belange, die aus dem Stellungnahmeverfahren zum Vorentwurf berücksichtigt wurden; insbesondere die Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche.

Straßenbegleitend wurde dem öffentlichen Belang – Erhalt der gartenstadtähnlichen Siedlungsstruktur – umfänglich Rechnung getragen. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche tragen den privaten Belangen nach Erweiterungsmöglichkeiten Rechnung und berücksichtigen zusätzlich den baugenehmigten Bestand an Hauptnutzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Eine städtebauliche Regelung wurde zudem notwendig, da in einzelnen Bereichen eine Überformung der Siedlungsstrukturen bereits erfolgt ist und eine Vorbildwirkung somit entstanden ist.

Der Erhalt der städtebaulichen Struktur der Grundstücke mit Vorgarten-Haupthaus-Anbauten-Garten ist aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik ein schützenswerter Belang der Allgemeinheit zum Erhalt der gartenstadtähnlichen Siedlungsstruktur.

Die typische Grundstücksstruktur der ortsbildprägenden Siedlung, bestehend aus Vorgarten-Wohnhaus-Anbauten-Garten soll erhalten werden. Verdichtungsmöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gegeben.

Prägend für den Siedlungscharakter ist das Siedlungshaus und eine Nachverdichtung mit einer zusätzlichen Hauptnutzung i.d.R. in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und ausnahmsweise zurückgesetzt in den seitlichen Grundstücksbereichen. Den Vorrang hat hierbei die vorgeprägte einheitliche Siedlungsstruktur. Die Vorgartenbereiche sind prägendes Element der vorhandenen gartenstadtähnlichen Siedlungsstruktur.

Eine Nichtdurchführung der Planung hätte zur Folge, dass ein Verdrängen der straßenbegleitenden dauerhaften Wohnnutzung durch eine Ferien- und Zweitwohnungsnutzung im unbeplanten Innenbereich erfolgen kann, was langfristig zu einer Veränderung des Siedlungsbereiches und zu neuen Nutzungsstrukturen führen würde.

Belange des Umweltschutzes

Die Planung trägt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden insbesondere durch die Nachverdichtung des Siedlungsbereiches in besonderer Weise Rechnung.

Mit der Planung richtet die Stadt Ostseebad Rerik ihre Entwicklung auf die Erneuerung und Fortentwicklung innerörtlicher Bereiche, wodurch sie gleichzeitig dem in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB verankertem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt und trägt darüber hinaus zum Schutz des Außenbereiches bei.

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Es wird sich durch die mögliche Nachverdichtung gegenüber der Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben. Da jedoch die Funktionsfähigkeit des Bodens aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der bestehenden Grundstücksnutzungen beeinträchtigt ist und der zu erwartende Eingriff relativ gering ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen wird aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen nicht erheblich beeinträchtigt.

Aufgrund der Lage im bereits bebauten Innenbereich ist nicht mit dem Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Potentielle Lebensräume stellen die privaten Gartenflächen und angrenzende öffentliche Grünflächen dar, in denen mit Arten des Siedlungsbereichs zu rechnen ist. Die biologische Vielfalt ist entsprechend relativ gering ausgeprägt. Die vorhandenen unversiegelten städtebauliche prägenden Grünflächen werden durch Festsetzungen gesichert.

Im Zuge der überschlägigen Prüfung der Umweltbelange wurde eingeschätzt, dass zusätzliche Versiegelungen nicht als erheblich zu bewerten sind. Die Flächen des Plangeltungsbereiches sind städtebaulich vorgeprägt und bereits überwiegend bebaut. In diesem konkreten Fall wird auch unter Anwendung dessen, dass die rückwärtigen Grundstücke Baugenehmigungen nach § 34 Abs. 1 BauGB erfahren, davon ausgegangen, dass zusätzliche

Ausgleichsanforderungen hier nicht bestehen bzw. nicht erforderlich werden, hierzu gelangt die Stadt Ostseebad Rerik vergleichbar § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches ist ein Eingriff in das Landschaftsbild nicht gegeben. Das charakteristische Siedlungsgefüge bleibt erhalten. Die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten bleiben in ihrer Höhenentwicklung hinter der vorhandenen prägenden straßenbegleitenden Siedlungsbebauung zurück.

15. Nachrichtliche Übernahmen

15.1 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Im Plangeltungsbereich wurden Bodendenkmale bekannt gegeben.

Es handelt es sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

Für Bodendenkmale die bei Erdarbeiten zufällig neu Funde entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erfolgt durch die zuständige untere Denkmalschutzbehörde bzw. durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

15.2 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Rerik. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone III sind zu beachten.

15.3 Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Rerik

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Rerik in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.02.2012.

16. Hinweise

16.1 Bodenschutz

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

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

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

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

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig.

16.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

16.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

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

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

16.4 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze

Westlich und außerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Höhenfestpunkt (Nivellementpunkt 2. Ordnung). Nördlich des Plangeltungsbereiches im Bereich des Weges an der Steilküste befindet sich ein Lagefestpunkt (Trigonometrischer Punkt 3. Ordnung). In der Örtlichkeit sind Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet (vermarkt). Die Vermessungsmarken (Höhen- und Lagefestpunkte) sind gemäß Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V vom 16. Dezember 2016 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt und dürfen nicht in ihrer Lage entfernt oder verändert werden. Lagefestpunkte haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25,00 m wichtige unterirdische Festpunkte.

16.5 Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

17. Planverwirklichung

17.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

17.2 Erschließungskosten

Bei der Realisierung der Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung entstehen der Stadt Ostseebad Rerik keine Kosten, da es sich hier um eine

bereits bestehende Siedlung handelt und eine Neuordnung hinsichtlich Grunderwerb und Herstellung von Erschließungsanlagen nicht vorgenommen wird.

Durch eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Teilgebieten kann die Möglichkeit der Entstehung einer zusätzlichen Beitragspflicht für Schmutz- und Trinkwasser entsprechend den Betragssatzungen Wasser und Schmutzwasser entstehen kann. Es erfolgt eine Nacherhebung von Anschlussbeiträgen für Schmutz- und Trinkwasser.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Ostseebad Rerik für den Bereich „Schillerstraße – 30er-Jahre“ wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 02.08.2018 gebilligt.

Ostseebad Rerik, den 15.08.18

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



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Ostseebad Rerik durch:

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

TEIL 3 Anlagen

1. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Nach der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß (Anlage 2 des BauGB und in Verbindung mit § 3c Satz 1 UVPG) ergeben sich hinsichtlich der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 20 der Stadt Ostseebad Rerik im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, da die für die bauliche Nachverdichtung in Anspruch genommenen Flächen als anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzuschätzen sind. Aufgrund der Lage im Innenbereich sind zusätzliche Versiegelungen nicht als erheblich zu bewerten.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden.

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist Anlage zu dieser Begründung mit gesondertem Inhaltsverzeichnis.