

Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Ostseebad Rerik
„Schillerstraße – 30er-Jahre Siedlung“
im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
gemäß § 3c Satz 1 des UVPG

Inhalt

1.	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.1.	Erforderlichkeit der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 des UVPG	3
2.	Merkmale des Vorhabens	4
3.	Standort des Vorhabens	6
4.	Merkmale der möglichen Auswirkungen	9
5.	Zusammenfassung	10

1. Anlass und Aufgabenstellung

Am 27.05.2004 hat die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Schillerstraße – 30er-Jahre-Siedlung“ gefasst. 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.

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um eine Sicherung und den Erhalt des prägenden Siedlungscharakters und den städtebaulichen Strukturen durch die Sicherung der straßenbegleitenden allgemeinen Wohnnutzung.

Ursprünglich war es vorgesehen, im rückwärtigen Bereich der Grundstücke je ein/e Ferienhaus/-wohnung zuzulassen und dies als Sonstiges Sondergebiet festzusetzen.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat ihre Zielsetzungen jedoch nochmals überdacht und beschlossen, auf die Festsetzung eines Sondergebietes in den rückwärtigen Grundstücksbereichen nach der Bestandsermittlung und unter Berücksichtigung des damaligen Referentenentwurfs vom 16.06.2016 zur Änderung des BauGB und der BauNVO zu verzichten. Daher wird nun für den gesamten Plangeltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Bauaufsichtlich genehmigte Nutzungen unterliegen dem Bestandsschutz.

In der 30er-Jahre-Siedlung ist das Nebeneinander von Wohn- und Ferienwohnnutzung auf einem Grundstück historisch gewachsen und in Bereichen vorhanden. Ohne eine Planung ist es der Stadt Ostseebad Rerik derzeit nicht möglich, den prägenden Siedlungscharakter durch die Sicherung der allgemeinen Wohnnutzung straßenbegleitend zu erhalten und zu sichern. Der schrittweisen Veränderung des Gebietscharakters des Plangebietes in ein Erholungs-sondergebiet soll mit der Planung entgegengewirkt werden.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carpports), Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Vorgartenbereich unzulässig. Das charakteristische Ortsbild und den städtebaulich wertvollen Charakter der 30er-Jahre Siedlung zu erhalten, ist Ziel dieser Festsetzung. Aufgrund der Grundstücksgröße ist das Unterbringen von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carpports), Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Vorgartenbereiche gegeben und auch zulässig.

Besonderheit des Plangebiets sind die überwiegend historischen Gebäudeformen mit Einzel- und Doppelhäusern, die als städtebaulich wertvoll einzuordnen sind. Des Weiteren sind die großen, rückwärtigen Grundstücksbereiche zu nennen, auf denen sich teilweise Ferienwohnungen/-häuser als Anbauten an das Wohngebäude oder in separaten Gebäuden befinden.

Aus diesem Grund stellt die Stadt Ostseebad Rerik einen einfachen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB auf.

1.1. Erforderlichkeit der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 des UVPG

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt Ostseebad Rerik.

Für die ursprünglich vorgesehene Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und Sonstiges Sondergebiet ergaben sich die folgenden Werte für die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO: Allgemeines Wohngebiet 13.332 m² (mit GRZ = 0,4 gemäß § 17 BauNVO); Sonstiges Sondergebiet 8.164 m² (mit GRZ = 0,3). Insgesamt betrug die zulässige Grundfläche somit ca. 21.496 m².

Durch die veränderten Planungsziele ergibt sich nun eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet.

Es ergibt sich eine neue zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet von 21.860 m². Im Plangeltungsbereich wurde entsprechend dem vorhandenen Bestand eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt, um im östlichen Bereich ein Heranrücken an das Gewerbegebiet zu vermeiden und gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Gemäß des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB liegt die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m². Somit wäre im Zusammenhang mit der Anlage 2 des BauGB eine überschlägige Prüfung der Umweltbelange notwendig (Vorprüfung des Einzelfalls).

Gemäß der Anlage 1 zum § 3c Satz 1 und 2 UVPG fällt das Vorhaben jedoch auch unter die 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.“ Anzuwenden ist demnach die Nr. 18.7 – Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² (Nr. 18.7.2).

Im Folgenden wird daher eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG für den Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Ostseebad Rerik im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

2. Merkmale des Vorhabens

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

Nr.	Kriterium	Bewertung unerheblich (-) erheblich (+)
2.1	Größe des Vorhabens	-
	Der Plangeltungsbereich ist ca. 6,65 ha groß und verteilt sich wie folgt auf die Nutzungstypen: Allgemeines Wohngebiet ca. 5,46 ha, Straße ca. 0,6 ha und private Grünfläche ca. 0,6 ha. Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der die bestehende straßenbegleitende Wohnnutzung sichern soll, sowie eine Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücken innerhalb des Siedlungsbereichs zulässt. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Es wird im gesamten Plangeltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Nutzung von eigentümerbezogenen Ferienwohnungen/Ferienhäuser in den rückwärtigen Grundstücksbereichen in dem Plangeltungsbereich, ist ausnahmsweise zulässig. Der bereits vorhandene baugenehmigte Bestand ist zu berücksichtigen.	
2.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	-
	Da nur eine Nachverdichtung, jedoch keine großflächige zusätzliche Bebauung vorgesehen ist, erfolgt auch keine relevante Nutzung oder Gestaltung der genannten Schutzgüter.	
2.3	Abfallerzeugung	-
	Sofern Abfälle im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes anfallen, sind die Anforderungen von Gesetzen und Verordnungen einzuhalten.	

2.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	-
	Umweltverschmutzung und Belästigung durch Baumaßnahmen sind nicht zu erwarten, da die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten als relativ gering einzustufen sind. Die für die bauliche Nachverdichtung in Anspruch genommenen Flächen sind als anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzustufen. Das charakteristische Siedlungsgefüge bleibt erhalten. Neuausweisungen für Verkehrsflächen werden nicht vorgenommen und führen somit zu keinen wesentlichen Lärmbelastigungen. Die geringfügig stärkere verkehrliche Frequentierung, bedingt durch die mögliche Nachverdichtung, wird als nicht erheblich eingestuft. Lediglich kurzfristige Belästigungen, z.B. durch Baulärm, sind möglich.	
2.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	-
	Für das Plangebiet und die Umgebung entsteht durch die Sicherung der Art der baulichen Nutzung kein über das allgemeine Maß hinausgehendes Unfallrisiko.	

3. Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

Nr.	Kriterium	Bewertung unerheblich (-) erheblich (+)
3.1	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	-
	Das Plangebiet ist bereits bebaut und stellt sich als städtebaulich schützenswerte Siedlung der 30er-Jahre dar. Im Plangebiet sind überwiegend historische Gebäudeformen als Doppel- und Einzelhäuser vorhanden. An die Hauptgebäude schließen sich Anbauten mit allgemeiner Wohnnutzung oder vereinzelter Ferienhausnutzung an. Als Besonderheit des Plangebietes sind die großen rückwärtigen Grundstücksbereiche zu nennen. Diese Nutzungsstruktur ist historisch gewachsen.	
3.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	-
	<p>Der Erhalt des Siedlungscharakters der 30er-Jahre Siedlung mit seiner kleinräumigen Struktur ist städtebauliches Ziel der Stadt und begründet den Ausschluss von flächenintensiven Nutzungen. Der Bebauungsplan lässt eine weitere bauliche Entwicklung (Nachverdichtung) auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu. Diese darf jedoch den Siedlungscharakter und die städtebauliche Gebietsstruktur nicht nachhaltig verändern. Eine Bebauung der Vorgartenbereiche ist grundsätzlich auszuschließen. Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden nachfolgend betrachtet.</p> <p>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Natur) Aufgrund der Lage im bereits bebauten Innenbereich ist nicht mit dem Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Potentielle Lebensräume stellen die Gartenflächen dar, in denen mit Arten des Siedlungsbereichs zu rechnen ist. Die biologische Vielfalt ist entsprechend relativ gering ausgeprägt. Durch eine Nachverdichtung im Innenbereich können weitere freie Flächen versiegelt werden. Dies wird aufgrund der hohen Vorbelastung und der Lage im Innenbereich als unerheblich gewertet.</p> <p>Schutzgut Boden Im Plangebiet stehen aufgrund der Siedlungsnutzung keine natürlich gewachsenen Böden an. Das natürliche Bodengefüge ist durch die anthropogene Nutzung gestört. Die Böden sind überwiegend versiegelt. Eine zusätzliche, geringfügige</p>	

	<p>Versiegelung durch Nachverdichtung wird daher als unerheblich gewertet.</p> <p>Schutzgut Wasser Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III der Trinkwasserschutzzone „Rerik“. Der Grundwasserflurabstand beträgt >10 m und das Grundwasser ist somit vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. Erhebliche Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan Nr. 20 sind nicht zu erwarten.</p> <p>Schutzgut Landschaft Das Plangebiet liegt im städtebaulichen Innenbereich, sodass das Landschaftsbild durch die Bebauung geprägt ist. Der Bebauungsplan Nr. 20 sieht eine Nachverdichtung im Rahmen der bestehenden Bebauung vor, sodass das charakteristische Siedlungsgefüge erhalten bleibt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind daher nicht zu erwarten.</p>	
3.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
3.3.1	Natura2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	-
	<p>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. Das FFH-Gebiet „Kühlung“ (DE 1836-302) befindet sich ca. 4,5 km östlich des Plangebietes. Durch den Bebauungsplan Nr. 20 sind durch die Sicherung des Bestandes und eine mögliche Nachverdichtung im Innenbereich keine Auswirkungen auf die Natura2000-Gebiete zu erwarten.</p>	
3.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 3.3.1 erfasst	-
	<p>In etwa 4,4 km Entfernung südwestlich befindet sich das Naturschutzgebiet „Wustrow“ (N 141). Auswirkungen sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.</p>	
3.3.3	Nationalparks und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 3.3.1 erfasst	-
	<p>Es sind keine Nationalparke oder Nationale Naturmonumente in relevanter Nähe vorhanden.</p>	
3.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG	-
	<p>Es sind keine Biosphärenreservate in relevanter Nähe vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ befindet sich in etwa 100 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes. Das LSG „Salzhaff“ in etwa 900 m Entfernung südwestlich. Auswirkungen werden als unerheblich bewertet, da sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans im Vergleich zur bestehenden Situation nur geringfügige Änderungen ergeben werden.</p>	

3.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	-
	Es befinden sich keine Naturdenkmäler innerhalb des Plangebietes.	
3.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 BNatSchG	-
	Es befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, innerhalb des Plangebietes.	
3.3.7	Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG	-
	Innerhalb des Plangebietes oder in relevanter Nähe befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop.	
3.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 WHG, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	-
	Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Rerik“ in der Schutzzone III. Auswirkungen darauf entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 20 nicht. Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.	
3.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	-
	Solche Gebiete sind im Umkreis des Plangebiets nicht vorhanden.	
3.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	-
	Die Stadt Ostseebad Rerik ist als Grundzentrum im RREP MMR (2011) aufgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 20 stärkt die Funktion der Stadt als Grundzentrum.	
3.3.11	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	-
	Es sind keine Bau- und Kulturdenkmäler im Plangebiet bekannt. Im Plangeltungsbereich wurden Bodendenkmale bekannt gegeben. Die bekanntgegebenen Bodendenkmale werden nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen und dargestellt. Es handelt 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 der Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt ist. Dies gab das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege in seiner Stellungnahme vom 01.12.2016 bekannt.	

4. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter Nummer 2 und 3 aufgeführten Kriterien zu beurteilen, insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

Nr.	Kriterium	Bewertung unerheblich (-) erheblich (+)
4.1	dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	-
	Mögliche Auswirkungen beschränken sich auf das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Ostseebad Rerik (Innenbereich gemäß § 34 BauGB). Der Bereich ist bereits bebaut. Der Bebauungsplan regelt eine zulässige Nachverdichtung und sichert den straßenbegleitenden Bestand der Wohnnutzung. Die Bevölkerung ist nicht negativ betroffen.	
4.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	-
	Es liegen keine grenzüberschreitenden Auswirkungen vor.	
4.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	-
	Mögliche Auswirkungen werden, wenn überhaupt als geringfügig bewertet.	
4.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	-
	Mögliche Auswirkungen sind unwahrscheinlich.	
4.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	-
	Eine mögliche Nachverdichtung ist voraussichtlich dauerhaft, jedoch grundsätzlich reversibel.	

5. Zusammenfassung

Nach der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 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. Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Ostseebad Rerik:

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