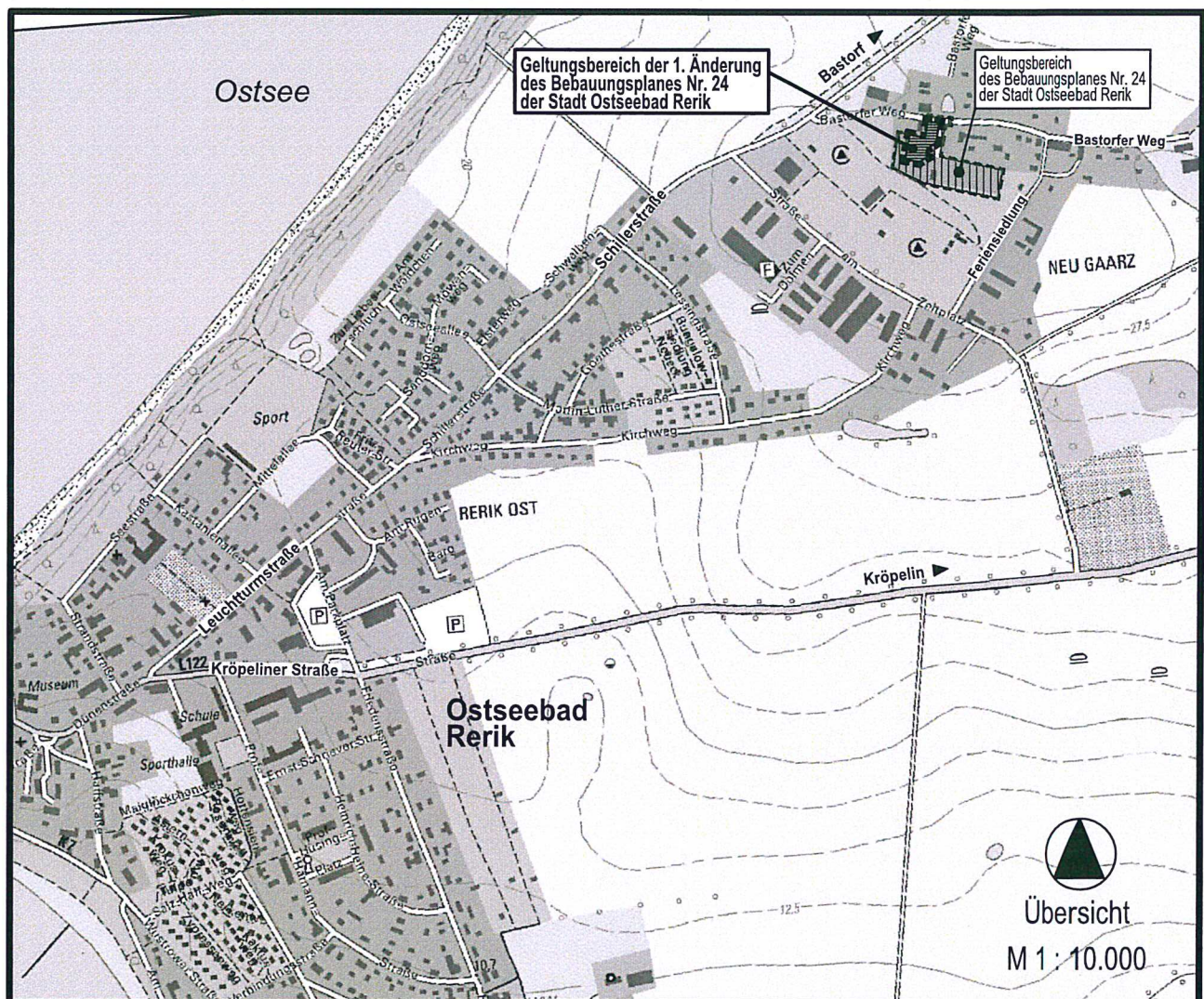


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 DER STADT OSTSEEBAD RERIK FÜR DAS GEBIET AM GUTSHAUS RERIK IN NEU GAARZ Verfahrensaufstellung gemäß § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-60

Planungsstand: 07. Juli 2016

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Ostseebad Rerik für das Gebiet „Am Gutshaus Rerik in Neu Gaarz“ – Verfahrensaufstellung gemäß § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Allgemeines	3
1.1 Entwicklungskonzept der Stadt Ostseebad Rerik	3
1.2 Anlass der Planänderung	3
1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
1.4 Kartengrundlage	4
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
1.6 Rechtsgrundlagen	4
2. Planungsziel und Planverfahren	5
2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.2 Planungsziele	5
2.3 Planverfahren	6
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	7
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	7
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	8
3.3 Schutzgebiete	9
4. Naturräumlicher Bestand und vorhandene Bestandsstrukturen	9
4.1 Naturraum und Geologie	9
4.2 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen	10
5. Inhalt des Bebauungsplanes	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4 Anzahl der Wohnungen	13
5.5 Höhenlage	13
6. Artenschutzrechtliche Belange	14
7. Klimaschutz	15
8. Verkehrliche Erschließung	15

9.	Ver- und Entsorgung	15
10.	Flächenbilanz	17
11.	Auswirkungen der Planung	17
12.	Hinweise	17
12.1	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	17
12.2	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	18
12.3	Munitionsfunde	18
12.4	Bodenschutz	18
TEIL 2	Ausfertigung	19
1.	Beschluss über die Begründung	19
2.	Arbeitsvermerke	19

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

1.1 Entwicklungskonzept der Stadt Ostseebad Rerik

Rerik bildet zusammen mit den Gemeinden Carinerland, Alt Bukow, Bastorf, Biendorf, Kirch Mulsow und Am Salzhaff die Verwaltungsgemeinschaft „Amt Neubukow-Salzhaff“ mit Sitz in Neubukow.

Die langfristigen Planungs- und Entwicklungsziele hat die Stadt Ostseebad Rerik in ihrem Flächennutzungsplan dargestellt. Die Entwicklung des Ostseebades Rerik ist aufgrund der Lage und der Größe der Stadt hinsichtlich des Wohnungsbaus, des Gewerbes und der sozialen Infrastruktur auf den Eigenbedarf und Zugewinn durch die touristische Entwicklung orientiert. Das Entwicklungspotential des Ostseebades besteht, durch die Lage in einem Raum mit hervorragender Eignung für Erholung und Fremdenverkehr und in der Erhaltung und Entwicklung einer leistungsfähigen Tourismusbranche. In der Stadt Ostseebad Rerik ist die Entwicklung des Wohnens vorrangig auf den Eigenbedarf der Bevölkerung auszurichten, aber auch in engem Zusammenhang mit dem Bedarf aus der geplanten touristischen Entwicklung des Ostseebades zu betrachten.

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

In der Stadt Ostseebad Rerik wird die Entwicklung des Tourismus unter Berücksichtigung und Nutzung vorhandener Potenziale unter dem Aspekt der Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung des Naturraumes und der damit verbundenen Aktivitäten als vordringlich angesehen. Neben dem Hauptwirtschaftszweig Tourismus sind die Landwirtschaft und die Fischerei zu nennen.

1.2 Anlass der Planänderung

Die Stadt Ostseebad Rerik verfügt über die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Ostseebad Rerik für das Gebiet „Am Gutshaus Rerik in Neu Gaarz“. Der Bebauungsplan soll in einem Teilbereich erstmals geändert werden.

Anlass ist ein entsprechender Antrag des Grundstückseigentümers. Der östliche Bereich des Bebauungsplanes ist bereits überwiegend bebaut. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 sind auf diesen Flächen Ferienhäuser als Einzelhäuser entstanden. Für den westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 ist ebenfalls ein Sondergebiet – Ferienhausgebiet festgesetzt. Diese Art der baulichen Nutzung bleibt weiterhin städtebauliches Ziel. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist es beabsichtigt, die festgesetzte Baugrenze im Sondergebiet Ferienhausgebiet SO3/FH sowie die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen zu ändern. Auch die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Bauweise sollen angepasst werden, um mehr Bebauungsmöglichkeiten in diesem Bereich zu schaffen. Im Planänderungsbereich sind im geplanten Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Das Konzept der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Plangebiet bleibt erhalten. Das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Nr. 24

bleibt somit bestehen und wird auch zukünftig berücksichtigt. Das Verfahren wird daher als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Der Verfahrensgestaltung als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB wird seitens des Landkreises Rostock grundsätzlich gefolgt.

1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Ostseebad Rerik befindet sich im Ortsteil Neu Gaarz, im Osten der Stadt Rerik, am Bastorfer Weg.

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Gutshaus Rerik“ wird wie folgt begrenzt:

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

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 dient eine Amtliche Kartengrundlage (Lage- und Höhenplan) mit der Bezugshöhe HN, Bezugssystem Lage 42/83, die am 24.11.2009 durch den ÖBVI Dipl.-Ing. Bernau, Vermessungsbüro Hansch & Bernau, 18107 Rostock erstellt wurde.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Ostseebad Rerik besteht aus:

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

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

1.6 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Gutshaus Rerik in Neu Gaarz“ der Stadt Ostseebad Rerik liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- 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 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- 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).

2. Planungsziel und Planverfahren

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Als Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan Nr. 24 in dem hier betrachteten Bereich ein Sondergebiet (SO 3) nach § 10 Abs. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt.

Für die geplanten Doppelhäuser sind entsprechende Baugrenzen vorgesehen.

In der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes Nr. 24 ist für das SO3/FH festgesetzt:

- | | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| - Zahl der Vollgeschosse: | - |
| - Grundflächenzahl: | 0,2, |
| - Bauweise: | offene Bauweise/ nur Doppelhäuser |
| - Traufhöhe als Höchstmaß: | 3,80m, |
| - Firsthöhe als Höchstmaß: | 9,00m |
| - Dachneigung: | 45° - 60° |

Die Art der baulichen Nutzung bleibt wie im Ursprungsplan erhalten. Auch die nordwestlich angrenzende öffentliche Grünfläche bleibt in vollem Umfang erhalten.

2.2 Planungsziele

Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

- geringfügige Änderung der Baugrenzen um optimierte Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen,
- Anpassung der Bauweise, um zukünftig Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen,
- Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen,
- geringfügige Erhöhung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ).

Die Art der baulichen Nutzung bleibt wie im Ursprungsplan festgesetzt erhalten.

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend den Planungszielen für den Geltungsbereich der 1. Änderung angepasst. Textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes, die den Geltungsbereich der 1. Änderung nicht betreffen, entfallen.

Der Hinweis zur Anzeige des Baubeginns der Erdarbeiten bei der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Ursprungsbebauungsplan entfällt für den Geltungsbereich der 1. Änderung, da die rechtliche Grundlage nicht gegeben ist.

Alle anderen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 24, die nicht den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffen, bleiben bestehen.

2.3 Planverfahren

Die Stadt Ostseebad Rerik hat die Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geprüft. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB können Gemeinden das vereinfachte Verfahren für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes anwenden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht vorbereitet oder begründet sein. Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Stadt Ostseebad Rerik ist zu der Einschätzung gekommen, dass die Grundzüge der Planung durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 nicht berührt werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 ist bereits eine Bebauung mit Ferienhäusern auf den betreffenden Grundstücken innerhalb des Änderungsbereiches vorgesehen. Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 entspricht dem SO3/FH des Ursprungsbebauungsplanes. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Es sollen weiterhin Ferienhäuser realisiert werden.

Bestandteil der Änderung sind die Baugrenzen, die Bauweise sowie die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen innerhalb eines Gebäudes. Neben Doppelhäusern sollen zukünftig auch Einzelhäuser zulässig sein. Dadurch entstehen im Ergebnis nur geringfügige städtebauliche Veränderungen. Die beabsichtigte Raumkante bleibt bestehen. Die Grundflächenzahl erhöht sich geringfügig. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird nicht geändert, so dass die Gebäudekubaturen im Wesentlichen gleich bleiben. Durch die Änderungen sollen mehr Möglichkeiten für eine zukünftige Bebauung unter Beibehaltung des städtebaulichen Konzeptes ermöglicht werden. Das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Nr. 24 bleibt somit bestehen. Da die Grundzüge der Planung durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 nicht berührt werden, wird das Planverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Verfahrensgestaltung als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB wird seitens des Landkreises Rostock grundsätzlich gefolgt.

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

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird weiterhin von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeit wurde am Aufstellungsverfahren durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.02.2016 bis zum 02.03.2016 im Amt Neubukow-Salzhaff beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.02.2016 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen des Planverfahrens war maßgeblich die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu regeln. Darüber hinaus wurde die Zulässigkeit von Betriebswohnungen rechtssicher festgesetzt. Die Planunterlagen wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Dies führte nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Im Rahmen des Planverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes war das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 30. Mai 2005 beachtlich. Dieses wird aufgrund geänderter Rahmenbedingungen der Landesentwicklung fortgeschrieben.

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 30. Mai 2005 befindet sich die Stadtgemeinde Ostseebad Rerik:

- in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- in einem Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Teile der Halbinsel Wustrow),
- in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Teile der Halbinsel Wustrow und Strandbereiche),
- in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und
- in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

Zum Punkt „Sicherung bedeutsamer Böden“ war im Entwurf die Änderung der Ausweisung von Vorrangflächen für die Landwirtschaft dahingehend vorgesehen, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen ab einer Bodenwertzahl von 50 nicht mehr in andere Nutzungen überführt werden dürfen. Die Stadt Ostseebad Rerik hat in ihrer Stellungnahme zum Entwurf der Fortschreibung zum Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern dieser Festsetzung widersprochen, da die Festsetzung die Bauflächenentwicklung der Stadt Ostseebad Rerik ggf. einschränken könnte.

Weiterhin hat die Stadt Ostseebad Rerik den Festlegungen als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege widersprochen, da dadurch die Ausweisung eines neuen Naturschutzgebietes am Salzhaff möglich wäre. Das Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege betrifft nicht den Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24.

Das Aufstellungsverfahren der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde mit den Anforderungen des LEP 2005 durchgeführt. Auch mit Wirksamkeit des LEP 2016 ergeben sich keine neuen Anforderungen für den Standort und die Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) vom 22. August 2011 trifft für die Stadt Ostseebad Rerik folgende Aussagen:

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. 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.

Die Gemeinde befindet sich infrastrukturell im Einzugsbereich des Oberzentrums Rostock (ca. 35 km) und gehört administrativ zum Landkreis Rostock (Kreisstadt Güstrow ca. 55 km entfernt). Eine starke Orientierung besonders auch hinsichtlich der sozialen und technischen Infrastruktur gibt es zu den Grundzentren Neubukow und Kröpelin.

Die Ziele der Siedlungsentwicklung werden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock definiert.

Ein Ziel der Siedlungsentwicklung des RREP MM/R ist:

- „Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.“

Ein weiteres Ziel der Siedlungsentwicklung des RREP MM/R für einen küstennahen Raum wie Ostseebad Rerik ist:

- „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. Diese Räume zeichnen sich durch folgende Eigenschaften nach RREP MM/R (2011) aus:

- durch eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage und ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot
- das künftig keine Überlastungserscheinungen zugelassen werden,
- das durch saisonverlängernde Maßnahmen eine bessere Auslastung der vorhandenen Kapazitäten erreicht wird
- das ein vielfältiges, zeitgemäßes und aufeinander abgestimmtes Angebot an Beherbergungs- und Freizeitangeboten und eine hohe Dienstleistungsqualität gegeben sind
- durch dauerhafte und kundenorientierte Qualitäts- und Serviceoptimierung für ein qualitatives Wachstum
- dass Qualitätsmanagement-Systeme als Bestandteil der Qualitätsoffensive verstärkt angewendet werden.

Gleichzeitig befinden sich große Teile des Ostseebades Rerik (Bereiche nördlich der L 122 und Bereiche westlich der K 7) im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege (LSG Kühlung und LSG Salzhaff). Der südwestliche Teil der Halbinsel Wustrow ist Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (NSG Wustrow).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP M-V) vom 30. Mai 2005 und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011 beurteilt. Im Ergebnis der raumordnerischen Prüfung hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock mitgeteilt, dass Erfordernisse der Raumordnung den Planungszielen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

3.3 Schutzgebiete

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

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

4. Naturräumlicher Bestand und vorhandene Bestandsstrukturen

Der naturräumliche Bestand wurde innerhalb des Planverfahrens zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 24 der Stadt Ostseebad Rerik beschrieben. Änderungen sind seitdem nicht bekannt.

4.1 Naturraum und Geologie

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

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

Hydrologisch gehört das Gemeindegebiet zum unmittelbaren Einzugsbereich der Ostsee. Der ungedeckte Grundwasserleiter tritt südöstlich des Stadtkerns bei einem Flurabstand < 2 m auf. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Der > 10 m mächtige bis an die Oberfläche anstehende Geschiebemergel ist nur südlich von Rerik von ca. 2 m mächtigem Feinsand bedeckt. Im Strandbereich der Ostseeküste und des Salzhaffs sind holozäne brakisch-marine Sande vorhanden.

Nach Aussagen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ist der obere Grundwasserleiter entsprechend der Hydrogeologischen Karte im Wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet. Daher besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der Hydrogeologischen Karte >10 m. Oberflächennah kann saisonbedingt Schicht-, Sicker- bzw. Stauwasser auftreten.

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

4.2 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Gutshauses Rerik im Ortsteil Neu Gaarz. Es wird durch den Bastorfer Weg im Norden begrenzt. Das Plangebiet grenzt im Osten an die Verkehrsfläche mit einer Wendeanlage. Die Verkehrsfläche mitsamt der Wendeanlage ist als geschotterter Weg angelegt. Im östlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes wurden bereits 5 Einzelhäuser für eine Ferienhausnutzung umgesetzt. Ein weiteres Ferienhaus befindet sich im Bau. In südlicher Richtung des Änderungsbereiches befindet sich das Gutshaus, dass als Ferienhaus genutzt wird. Der Änderungsbereich ist derzeit durch Rasenflächen mit Siedlungsgebüsch im Nordosten geprägt. Südwestlich anschließend befinden sich ebenfalls Siedlungsgrünflächen. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Campingplatz.



Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 und der 1. Änderung (Darstellung verkleinert, ohne Maßstab, Quelle: veränderte Darstellung nach: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>)

5. Inhalt des Bebauungsplanes

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

Sondergebiet – Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung hat sich im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 24 für den Änderungsbereich der 1. Änderung nicht geändert.

Innerhalb des Sondergebietes Ferienhausgebiet SO3/FH sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Innerhalb des Gebietes sind untergeordnete Einrichtungen der touristischen Infrastruktur (Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke) zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes Ferienhausgebiet SO3/FH sind nur zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Einrichtungen für Sport, Fitness, Sauna, Wellness.

Innerhalb des Sondergebietes Ferienhausgebiet SO3/FH können Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Betreuung von Ferienwohnungen eines Betreibers dienen und diesen gegenüber in der Geschossfläche untergeordnet und den zu betreuenden Ferienwohnungen zugeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat sich mit der hinreichenden Bestimmtheit der Festsetzung zu Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen beschäftigt. Es ist das Ziel der Stadt Ostseebad Rerik ausnahmsweise Betriebswohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zuzulassen. Es soll gewährleistet werden, dass die Betreuung der Ferienwohnungen vor Ort und im Gebiet erfolgen kann, sofern es sich um mehrere Ferienwohnungen eines Betreibers handelt. Dabei wird bestimmt, dass es sich hierbei um eine Betriebswohnung, die den zu betreuenden Ferienwohnungen gegenüber in der Geschossfläche untergeordnet und den zu betreuenden Ferienwohnungen zugeordnet ist, handeln muss. Es wurde zunächst in Anlehnung an die BauVNO auf die Tatbestandsmerkmale des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zurückgegriffen. Eine zahlenmäßige Beschränkung der Betriebswohnungen ist nicht durch eine Rechtsgrundlage gedeckt. Ein Abstellen auf die Grundfläche und die Baumasse, als Begriffe in der BauNVO, sind aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik in diesem Gebiet und für die beabsichtigte Ausnahmeregelung nicht geeignet und somit wird nunmehr auf den in der BauNVO geregelten Begriff der Geschossfläche hierbei abgestellt. Eine ausnahmsweise Zulassung ist nur in wenigen Ausnahmen gegeben und unterliegt dem Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Betriebswohnungen soll entsprechend dem Ursprungsplan erhalten werden.

Innerhalb des Sondergebietes Ferienhausgebiet SO3/FH sind unzulässig:

- Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet der 1. Änderung durch die Festsetzung

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

Die maximal zulässige GRZ wird auf 0,3 festgesetzt und erhöht sich dadurch geringfügig gegenüber dem Ursprungsplan mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,2. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden mit 3,80 m und 9,00 m wie im Ursprungsplan beibehalten.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil des Bebauungsplanes.

Innerhalb des Gebietes SO3/FH ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich. Im Ursprungsbebauungsplan waren nur Doppelhäuser zulässig.

Eine maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird wie im Ursprungsplan nicht festgesetzt. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird durch die Festsetzung der First- und Traufhöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung geregelt und begrenzt.

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

Als Bauweise ist wie im Ursprungsbebauungsplan die offene Bauweise festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Es wurden ausnahmsweise Regelungen zu einer geringfügigen Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen der Hauptgebäude getroffen.

Überschreitungen der Baugrenzen sind für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Breite von maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge zulässig.

Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde die Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile zusätzlich in der Breite auf ein Drittel der Gebäudelänge begrenzt.

Im Ursprungsbebauungsplan sind die Baugrenzen für den Geltungsbereich der 1. Änderung Gebiet SO3/FH für die Doppelhäuser relativ eng gefasst. Die Baugrenzen werden mit der vorliegenden 1. Änderung geringfügig um 138 m² erweitert. Dadurch ist im nördlichen Teilbereich des SO3/FH eine größere

Gebäudekubatur möglich, im südwestlichen Teilbereich sind zwei Einzelhäuser oder ein Doppelhaus bzw. Mehrfamilienhaus möglich.

Für das SO3/FH ist zu beachten, dass innerhalb des Plangebietes Bedachungen zulässig sind, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme nicht widerstandsfähig sind (Reetdach). Für diese Gebäude mit Reetdacheindeckungen sind die nach § 32 Abs. 2 LBauO M-V vorgeschriebenen Abstände von Gebäuden mit „weichen Bedachungen“ zu anderen Gebäuden und Grundstücksgrenzen zu beachten und einzuhalten.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist im Ursprungsplan innerhalb des Gebiets SO3/FH je Doppelhaushälfte auf maximal 1 Wohnung begrenzt.

Entsprechend der Angebotsplanung der Stadt Ostseebad Rerik sollen dem Bauherren mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 verschiedene Bauformen und dementsprechend auch mehr Möglichkeiten für die Anzahl der Wohnungen je Gebäude gegeben werden.

Dementsprechend gelten folgende Festsetzungen:

- im Teilbereich Nord sind im SO3/FH je Einzelhaus maximal 4 Wohnungen oder je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.
- im Teilbereich Süd sind im SO3/FH je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte maximal 3 Wohnungen zulässig.
- Ausnahmsweise ist im Teilbereich Süd des SO3/FH ausschließlich nur ein Einzelhaus mit maximal 6 Wohnungen zulässig.

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

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

Die Erhöhung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten dient der Stärkung des Tourismus in der Stadt Ostseebad Rerik. Die Planung reagiert damit auf die hohe Nachfrage nach Ferienwohnungen in der Stadt Ostseebad Rerik. Die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgung können mit der Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte im Plangebiet weiterhin gewährleistet werden.

5.5 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für die Ermittlung der Höhenlage werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 konkrete Höhenbezugspunkte in den jeweiligen Baufenstern festgelegt. Diese werden für die Höhenentwicklung der Gebäude als untere Bezugspunkte bestimmt. Die zulässige Sockelhöhe darf wie bisher

geregelt, maximal 0,30 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Die Sockelhöhe wird als Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk definiert. Diese Definition gilt auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Ostseebad Rerik.

Die oberen Bezugspunkte für die Traufhöhe und die Firsthöhe werden gemäß Ursprungsbebauungsplan übernommen. Zur Rechtseindeutigkeit werden in den textlichen Festsetzungen die oberen Bezugspunkte zusätzlich präzisiert.

6. Artenschutzrechtliche Belange

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verstoßen. Im Jahr 2009 galt dazu folgende rechtliche Grundlage: § 42 Abs. 1 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und § 42 Abs. 5 BNatSchG.

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

Die Prüfung ergab folgendes Ergebnis:

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

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

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

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

Sollten innerhalb des 1. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 24 neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

7. Klimaschutz

Mit der Realisierung der Bebauung im Änderungsbereich ist eine unbedeutende Veränderung des Kleinklimas in dem überplanten Bereich zu erwarten. Es werden lediglich zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten mit einer Fläche von 138 m² geschaffen. Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

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

8. Verkehrliche Erschließung

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

9. Ver- und Entsorgung

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

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurden die Belange der Ver- und Entsorgung mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die innere Erschließung des Plangebietes ist in Umsetzung eines Erschließungsvertrages erfolgt. Die Anlagen der Trinkwasserversorgung wurden durch den Zweckverband Kühlung übernommen. Bei den Anlagen der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung handelt es sich um private Grundstücksentwässerungsanlagen. Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung hat Auswirkungen auf die zu erhebenden Anschlussbeiträge.

Entgegen den Darstellungen der Niederschlagswasserbeseitigung im Ursprungsbebauungsplan ist das anfallende Niederschlagswasser nicht über den vorhandenen Teich abzuleiten. Dies wird nunmehr berücksichtigt.

Im Zuge der Planung zur Erschließung des Bebauungsplanes wurde ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben, welches die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens für das anfallende Niederschlagswasser im Bereich des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes prüfte. Dabei wurde festgestellt, dass die anstehenden Böden nur sehr langsam oder geringfügig eine Versickerung ermöglichen. Parallel dazu wurde geprüft, ob eine Versickerung auf Teilflächen möglich ist und welche technischen Anlagen dazu erforderlich sind.

Gemäß den Empfehlungen des Baugrundgutachtens sind Rigolen auf den Grundstücken und am Straßenrand anzuordnen, welche eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ermöglichen und gleichzeitig eine Pufferung für das überschüssige Niederschlagswasser darstellen. Durch diese Anlagen wird ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers aufgefangen und kann zeitversetzt versickern. Dies trifft ausschließlich für den Normalregen zu.

Bei einem 20-jährigen Regenereignis muss eine Restmenge von ca. 10 l/s anderweitig entsorgt werden. Für die überschüssige Menge von 10 l/s war eine Ableitung über den Bastorfer Weg nicht möglich. Der einzige Anschlusspunkt an einen Regenwasserkanal war die Straße Am Zeltplatz. Dort befindet sich ein vorhandener Kanal des Zweckverbandes Kühlung. Für eine Einleitung in den Kanal in der Straße Am Zeltplatz muss das innerhalb des Plangebietes anfallende überschüssige Niederschlagswasser mittels Hebeanlage und Druckrohrleitung vom Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 bis zur Straße Am Zeltplatz, gepumpt werden. Aus diesem Grund wurde innerhalb der Fahrbahn des Bebauungsplanes eine Freigefälleleitung DN 200 verlegt, welche an einem Pumpwerk endet. Ab hier erfolgte die Verlegung der Druckrohrleitung, parallel zum Bastorfer- und Meschendorfer Weg, in Richtung zur Straße Am Zeltplatz. Somit ist abgesichert, dass auch bei größeren Regenereignissen die überschüssigen Regenwassermengen, welche über die Rigolen im Plangebiet nicht gleich versickert werden können, ordnungsgemäß dem öffentlichen Regenwasserkanal in der Straße Am Zeltplatz zugeführt werden.

Energieversorgung

Die Stadt Ostseebad Rerik wird durch die E.DIS.AG mit Elektroenergie versorgt. Die im Plangeltungsbereich bekannt gegebenen Leitungsbestände werden in den Planunterlagen dargestellt.

Es sind die allgemeingültigen Hinweise des Versorgungsträgers zu beachten. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten unterrichtet werden. Eine Kabeleinweisung durch den Meisterbereich ist erforderlich. Somit wird sichergestellt, dass sich die Bauherren bei Baumaßnahmen bei den zuständigen Ver- und Entsorgern über den Verlauf von Leitungen zu unterrichten haben.

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.

10. Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sind ca. 0,2 ha enthalten. Diese entfallen auf:

Nutzung		Fläche in m²	
Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO3/FH)		1.660	
Summe Geltungsbereich		1.660	
Bebaubare Fläche SO3/FH	Ursprungsbebauungsplan Nr. 24	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24	
Bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenze im Teilbereich Nord	192,1	244 m ²	
Bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenze im Teilbereich Süd	251	337 m ²	
Bebaubare Fläche SO3/FH gesamt	443,1 m²	581 m²	
Differenz 1. Änderung BP Nr. 24		137,9 m²	

Die Baugrenzen beinhalten eine bebaubare Fläche von 581 m². Die Baugrenzen im Ursprungsbebauungsplan innerhalb des SO3/FH beinhalteten eine bebaubare Fläche von 443 m². Im Vergleich zum Ursprungsplan vergrößert sich die bebaubare Fläche um 138 m². Durch die Festsetzung der GRZ von 0,3 ist eine Ausnutzung der Baugrenze nicht vollständig gegeben.

11. Auswirkungen der Planung

Durch die Erweiterung der Baugrenzen im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan ist eine Fläche von 138 m² zusätzlich bebaubar. Dadurch wird die Versiegelung innerhalb des Baugebietes SO3/FH moderat erhöht. Weiterhin sind neben Doppelhäuser nun auch Einzelhäusern umsetzbar. Durch die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen sind nun je Einzel- oder Doppelhaus 3 bzw. 4 Wohnungen realisierbar. Die Beanspruchung der Freiflächen im SO3/FH wird durch eine höhere Anzahl von möglichen Wohnungen unerheblich leicht erhöht.

12. Hinweise

12.1 **Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) 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.

12.2 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Die Stadt Ostseebad Rerik hat im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Ostseebad Rerik (rechtskräftig) keine Hinweise zu Altlasten erhalten. Sollten Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Rostock als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

12.3 Munitionsfunde

Das Landesamt für Katastrophenschutz hat mitgeteilt, dass für die Fläche des Bebauungsplangebietes Nr. 24 der Stadt Ostseebad Rerik (rechtskräftig) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit keine Erkundungs- und Handlungsbedarf. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, diese unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet 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.

12.4 Bodenschutz

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür gesorgt werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

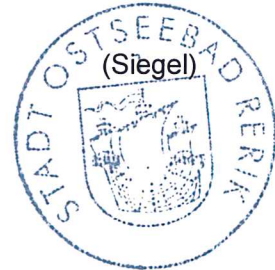
TEIL 2 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Gutshaus Rerik in Neu Gaarz“ der Stadt Ostseebad Rerik wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik am 07.07.2016 gebilligt.

Stadt Ostseebad Rerik, den.....18.08.16.....

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



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Ostseebad Rerik durch das:

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