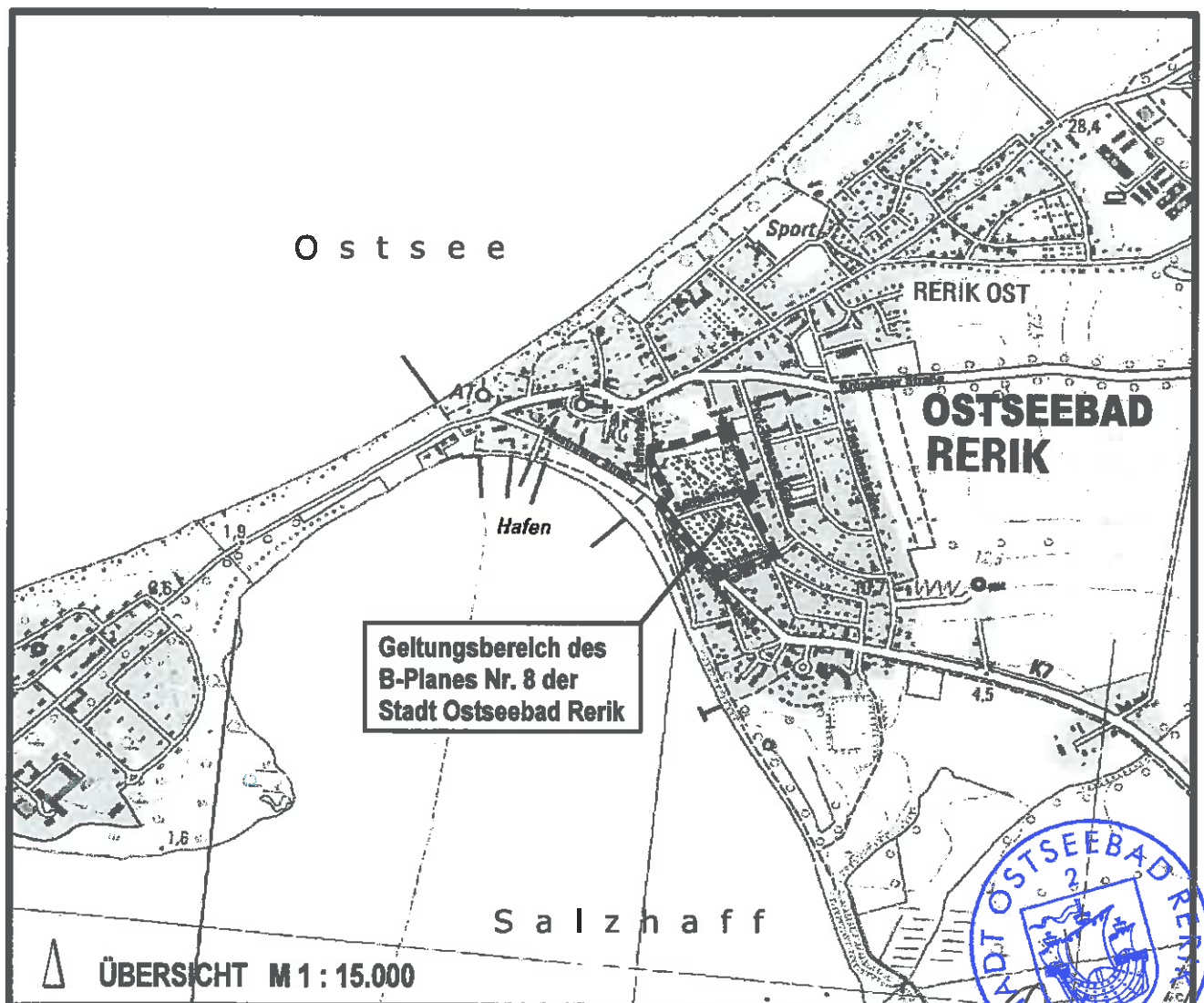


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 DER STADT OSTSEEBAD RERIK FÜR DAS GEBIET SIEDLUNG "AM SALZHAF" im Verfahren nach § 13 BauGB



ORIGINAL

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

Planungsstand: 11. Juni 2015

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Ostseebad Rerik für das Gebiet „Siedlung am Salzhaff“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	3
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.2	Kartengrundlage	5
2.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.4	Rechtsgrundlagen	5
3.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Wahl des Planverfahrens	6
4.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	8
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm	8
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	8
4.3	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan	9
4.4	Flächennutzungsplan	10
4.5	Schutzgebiete	10
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	11
5.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
5.2	Naturräumlicher Bestand	13
6.	Planungsziele	13
6.1	Planungsziel	13
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	14
7.1	Maß der baulichen Nutzung	14
7.2	Nachrichtliche Übernahmen	16
7.3	Flächenbilanz	16
8.	Ver- und Entsorgung	16
9.	Auswirkungen der Planung	17
10.	Hinweise	17
10.1	Artenschutzrechtliche Belange	17

10.2	Gewässerschutz	18
10.3	Munitionsfunde	18
10.4	Hinweise zu Versorgungsleitungen	18
10.5	Sonstige Hinweise	18

TEIL 2	Ausfertigung	19
---------------	---------------------	-----------

1.	Beschluss über die Begründung	19
2.	Arbeitsvermerke	19

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

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, Gewerbe und sozialer 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, 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 den letzten Jahren hat die Stadt Ostseebad Rerik als Kurort der Ostseeregion sehr viel in die Entwicklung investiert:

- Sanierung des Ortskernes,
- Erneuerung der abwassertechnischen und verkehrsmäßigen Erschließung,
- Bau von Radwegen,
- Entwicklung und Erschließung von Baugebieten für Ferienwohnen und die allgemeine Dauerwohnnutzung,
- Erweiterung und Gestaltung der Haffpromenade,
- Errichtung einer Aussichtsplattform,
- Errichtung einer Kleinkunstbühne,
- Erneuerung von Gehwegen im Ort.

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.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 8 befindet sich innerhalb der Stadt Ostseebad Rerik östlich der John-Brinckman-Straße und des Salzhaffs.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- nördlich: durch den Maiglöckchenweg von der Haffstraße in Richtung Schule,
- westlich: durch die John-Brinckman-Straße und die rückwärtige Bebauung an der Haffstraße,
- südlich: durch die Verbindungsstraße,
- östlich: durch die rückwärtige Bebauung an der Professor-Hamann-Straße begrenzt durch den Hortensienweg und die privaten Parkplätze am Salzhaffweg.

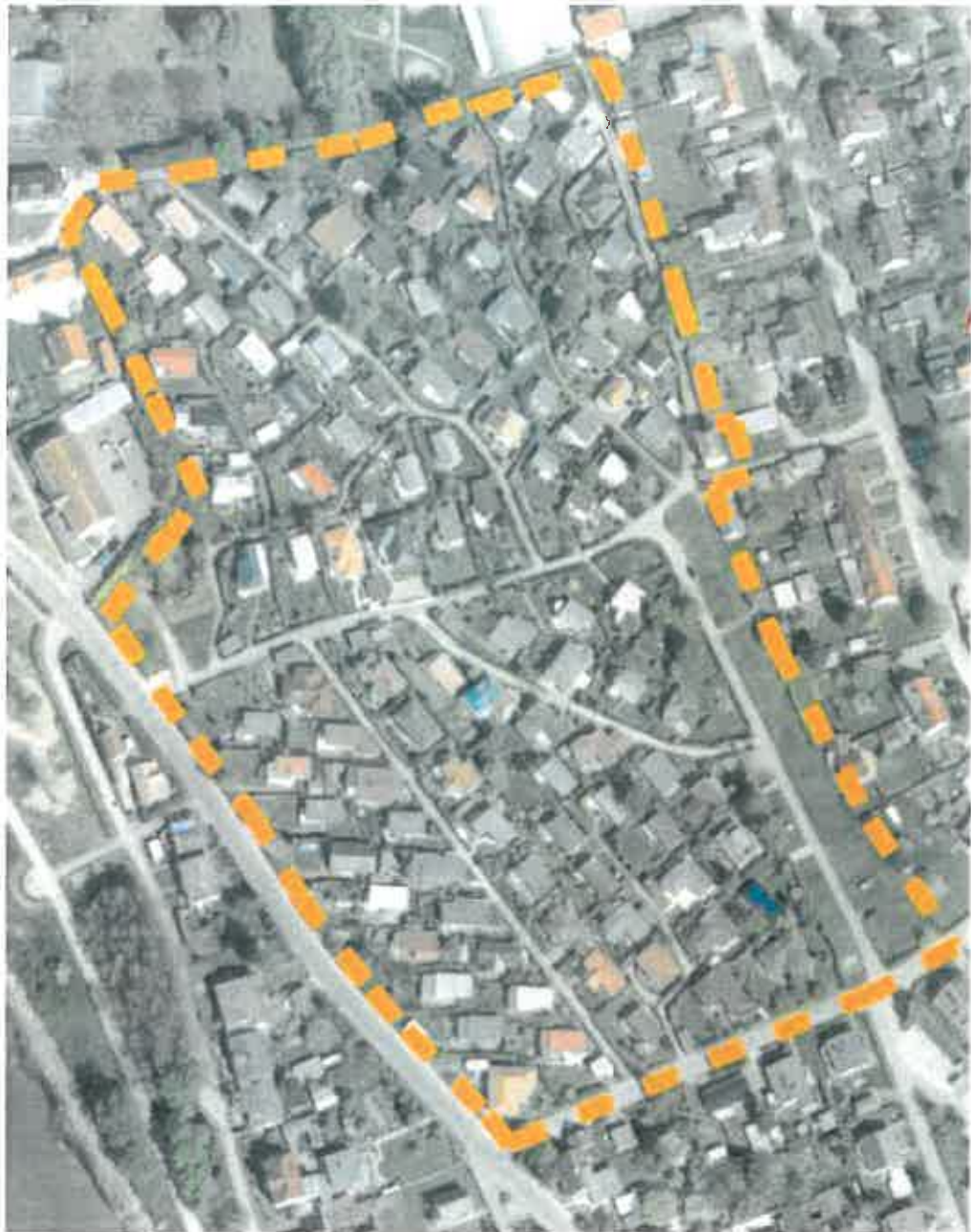


Abb. 1: Lage im Siedlungsbereich

(Quelle: GeoPortal.MV)

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Planzeichnung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 8 dienen ein aktueller Flurkartenauszug auf der Grundlage der ALK (Automatisiertes Liegenschaftskataster) vom 26.11.2014 sowie ein Höhenplan auf der Datengrundlage des Landesamtes für innere Verwaltung. Das Höhenbezugssystem basiert auf DHHN 92 als Höhen über Normalhöhennull (Höhen über NHN).

Die Daten der ALK wurden über den Zweckverband Kühlung durch die Stadt Ostseebad Rerik für die Bearbeitung zur Verfügung gestellt. Das Höhenbezugssystem basiert auf DHHN 92 und wurde von der Stadt Ostseebad Rerik zur Verfügung gestellt und durch den ZVK mit Stand vom 05.02.2015 bestätigt.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Ostseebad Rerik besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1:1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der Verfahrensübersicht.

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

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 26 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 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).
- 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).

- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes M-V zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
- 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 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- Lagerstättengesetz vom 14.12.1934 RGBl. S. 1223 i. d.F. des BGBl. III, 750-1, geänd. Gesetz vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992, 2999).

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Wahl des Planverfahrens

Die Stadt Ostseebad Rerik hat am 05. Juli 2012 beschlossen einen Bebauungsplan für das Gebiet „Siedlung am Salzhaff“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang wirksam bekannt gemacht. Für den Plangeltungsbereich wurde eine Satzung über eine Veränderungssperre erlassen. Diese Satzung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Sicherung einer gebietsverträglichen Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes dienen. Das Planungsziel entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Ostseebad Rerik in diesem Bereich und steht dem Interesse der Mitglieder der IG „Salzhaff“ e.V. nicht entgegen. Die Grundsätze der baulichen Gestaltung in der IG „Salzhaff“ e.V. wurden mehrfach in den städtischen Gremien erörtert, letztmalig im Bauausschuss der Stadt Ostseebad Rerik am 19.04.2006. Die Firsthöhe wurde auf 4,50 m festgelegt. Dies ist jedoch nicht durch die bestehende Siedlungsordnung der IG „Salzhaff“ e.V. oder deren Fortschreibung zu erreichen. Die Sicherung der gebietsverträglichen Höhenentwicklung ist nur über eine verbindliche Bauleitplanung realisierbar.

Die Festsetzung der Oberkante der Gebäude (Höhe der baulichen Anlage) ist städtebauliches Planungsziel und soll das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes bewahren und die nachbarschaftlichen Interessen würdigen. Einem Ausufern der Höhe der baulichen Anlagen soll aus städtebaulichen Gründen entgegengewirkt werden. Dem anhaltenden Nutzungsdruck, immer höhere Gebäude zu errichten, wird mit dieser Planung entgegengewirkt.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat die Voraussetzungen für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geprüft und einen Verfahrenswechsel beschlossen. Dieser Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Die getroffene Verfahrenswahl wird seitens der Landkreises Rostock als gerechtfertigt angesehen. Es handelt sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet und der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben welcher sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergibt, wird nicht wesentlich verändert. Der einfache Bebauungsplan ermöglicht die aus städtebaulichen Gründen zu treffenden Festsetzungen bauplanungsrechtlich zu regeln. Die weitere Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich dann nach § 34 BauGB soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen enthält.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB können Gemeinden das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn durch die Aufstellung eines Bauleitplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen nicht vorbereitet oder begründet wird. Das vereinfachte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens sind insofern gegeben, da mit dem vorliegenden Bebauungsplan die vorhandene Bebauungsstruktur erhalten und planungsrechtlich gesichert werden soll und sich durch die getroffenen Festsetzungen lediglich zum Maß der baulichen Nutzung und hierbei nur zur Höhe der baulichen Anlagen auch der vorhandene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Zudem wird ein UVP-pflichtiges Vorhaben nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Von einer 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 wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wurden die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns vom 30. Mai 2005 gelten für die Stadt Ostseebad Rerik folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Das Ostseebad Rerik liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus.
- Teile des Ostseebades Rerik befinden sich in einem Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Teile der Halbinsel Wustrow).
- Teile des Ostseebades Rerik gehören zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Teile der Halbinsel Wustrow und Strandbereiche).
- Das Ostseebad Rerik befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Teile der Stadt Ostseebad Rerik befinden sich in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

4.2 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
- das 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).

Der Umweltbericht zum Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock trifft keine gesonderten Aussagen zum Gebiet der Stadt Rerik. Er übernimmt weitgehend die Informationen zu den Schutzgütern aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R).

Der Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Ostseebad Rerik ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung unter dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden vereinbar. Die Belange der Raumordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. Erfordernisse der Raumordnung stehen den Planungszielen des einfachen Bebauungsplanes nicht entgegen.

4.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Die allgemeinen übergeordneten Aussagen für den Bereich der Stadt Ostseebad Rerik werden durch den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock (GLRP MM/R) von 2007 wie folgt beurteilt:

- 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 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.

4.4 Flächennutzungsplan

Die Stadt Ostseebad Rerik verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist jedoch bei der Beurteilung von Vorhaben gemäß § 34 BauGB nicht heranzuziehen, da es sich hier lediglich um einen vorbereitenden Bauleitplan handelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Siedlungszusammenhang der Stadt Ostseebad Rerik und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist für den Plangeltungsbereich ein Sondergebiet Wochenendhausgebiet dargestellt.



Abb. 2: Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan

4.5 Schutzgebiete

Der gesamte Bereich des Salzhaffs trägt den Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes. Neben dem Salzhaff liegen die Halbinsel Wustrow, ausgenommen sind bebaute Bereiche, sowie südöstlich angrenzende

Küstenstreifen im Landschaftsschutzgebiet LSG „Salzhaff“. Das LSG hat eine Gesamtfläche von ca. 2.200 ha. Der Schutz, die Pflege und die Entwicklung der charakteristischen Küstenlandschaft ist das Ziel des Landschaftsschutzgebietes. Das Plangebiet selbst berührt die Flächen des LSG nicht.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeit besteht kein verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan. Das Plangebiet stellt sich als bebauter Bereich innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Ostseebad Rerik dar und beurteilt sich nach § 34 BauGB als eine im Zusammenhang bebaute Ortslage.

Das Plangebiet wird überwiegend als Wochenendhausgebiet genutzt und ist entsprechend durch eine kleinteilige Bebauung geprägt. Erweiterungen und Erneuerungen wurden vorgenommen. Es handelt sich um eine Bungalowsiedlung aus „DDR-Zeiten“ mit 108 Bungalows. Neben einigen Neubauten sind folgende DDR Bungalowtypen in der Siedlung (teilweise bereits mit Um- und Anbauten) vorhanden:

B22	22 qm,
B34	34 qm,
Party 101	37 qm,
Party 111	43 qm.



Abb. 3 Beispiel Bungalowtyp B 34

Die Mehrzahl der Gebäude und die innere Erschließung des Plangebietes sind auf eine Wochenendhausnutzung ausgelegt. Die Grundstücke sind sämtlich bebaut mit Gebäuden in unterschiedlicher Kubatur und Nutzung.

Im Rahmen von Umbauten und Erweiterungen sind aus Sicht der IG „Salzhaff“ e.V. und der Stadt Ostseebad Rerik Gebäudehöhen realisiert worden, die dem städtebaulichen Erscheinungsbild und dem Charakter der Siedlung entgegenstehen. Für die nunmehr vorhandene Bebauung wird grundsätzlich von Bestandsschutz ausgegangen.

Der Plangeltungsbereich weist einen Höhenunterschied von West nach Ost von ca. 10 m auf. Dabei ist ein Blick auf das Salzhaff von vielen Grundstücken aus gegeben.



Foto 1: einheitliches Erscheinungsbild im Zypressenweg



Foto 2: Maßstabsprengender Baukörper im Hortensienweg

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die John-Brinckmann-Straße und die Verbindungsstraße. Innerhalb des Plangebietes befinden sich untergeordnete Erschließungswege, die das Erreichen der Grundstücke grundsätzlich ermöglichen. Stellplätze für die Eigentümer befinden sich auf den dafür vorgesehenen Stellplatzanlagen am Salzhaffweg.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde im Plangebiet nicht bekannt.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet nimmt Flächen des Siedlungsbereiches ein, die siedlungstypisch versiegelt sind und intensiv genutzt werden. Die Freiflächen der Grundstücke sind gärtnerisch gestaltet und weisen einen hohen Anteil an Bepflanzungen auf.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziel

Ziel der Planung ist es, eine städtebaulich geordnete bauliche Entwicklung des Bestandes zu ermöglichen, die der vorhandenen Bebauung gerecht wird.

Das vordringliche Planungsziel der Stadt Ostseebad Rerik besteht in der städtebaulichen Regelung der Höhenentwicklung im Plangebiet. Es handelt sich hierbei um ein hangfälliges Plangebiet mit Höhenveränderungen von Grundstück zu Grundstück und teilweise auf einem Baugrundstück selbst. Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch den Blick auf das Salzhaff und auch vom Salzhaff auf das ansteigende und bebaute Gelände. Eine Höhengestaltung ohne städtebauliche Steuerung führt zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Hierbei handelt es sich um die Sicherung und Verbesserung der bestehenden städtebaulichen Situation im Plangebiet.

Die Umbauten und Erweiterungen der vorhandenen einheitlichen Bungalowtypen waren überwiegend mit den Bestrebungen der Grundstückseigentümer verbunden, einen immer besseren Ausblick auf das Salzhaff zu erlangen.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat sich bereits 1999 und 2006 mit der baulichen Gestaltung im Gebiet der IG „Salzhaff“ e.V. auseinandergesetzt und entsprechende Festlegungen insbesondere zur Firsthöhe getroffen. Eine grundsätzliche und für jeden Grundstückseigentümer verbindliche Regelung konnte mit der Siedlungsordnung jedoch nicht erreicht werden.

Eine Höhengestaltung ohne städtebauliche Steuerung beeinträchtigt im Kurort Ostseebad Rerik das Orts- und Landschaftsbild. Planungsziel ist es, dieser beginnenden Beeinträchtigung entgegen zu steuern und langfristig wieder eine Verbesserung zu erreichen. Ein Ausufern der Höhe der baulichen Anlagen soll aus städtebaulichen Gründen unter Beachtung des hängigen Geländes begrenzt werden.

Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet und die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes soll der Bestandssicherung und der städtebaulichen Sicherung der Höhenentwicklung dienen. Der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung bereits ergibt, wird nicht wesentlich verändert. Es wird lediglich eine Regelung des Maßes der baulichen Nutzung, hier Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Im Übrigen soll die weitere Zulässigkeit von Bauvorhaben wie bisher auch nach § 34 BauGB geregelt werden. Unterschiedliche Nutzungsbegehren und Ausnutzungswünsche für die Baugrundstücke sind über das Einfügungsgebot im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung zu beurteilen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Es werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur maximal zulässigen Firsthöhe getroffen. Hingegen wird auf Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und der Grundflächenzahl – Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen verzichtet, da sich hierfür aus dem formulierten Planziel keine Notwendigkeit ergibt.

Eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Wochenendhausgebiet sieht die Stadt Ostseebad Rerik nicht als gegeben an. Im Plangebiet sind bereits genehmigte Ferienhäuser vorhanden. Darüber hinaus hat die Stadt Ostseebad Rerik bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung eines Sondergebietes Wochenendhausgebiet die Einhaltung der Vorgabe des § 17 Abs. 1 BauNVO – Festsetzung einer maximalen GRZ und GFZ von 0,2 – sicherzustellen bzw. festzusetzen. Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO gilt nicht für Wochenendhausgebiete. Die Einhaltung der Vorgaben des § 17 Abs. 2 BauNVO ist in dem Plangebiet auch aufgrund erteilter Baugenehmigungen und des vorhandenen Bestandes nicht durchsetzbar.

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich daher im Übrigen nach § 34 BauGB, d.h. im Wesentlichen nach dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung.

7.1 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)**

Höhe der baulichen Anlage

In dem hangfälligen Plangebiet mit Höhenveränderungen von Grundstück zu Grundstück und teilweise auf einem Baugrundstück selbst wurde für jedes Grundstück der untere Bezugspunkt als Höhenbezugspunkt über NHN auf dem Grundstück selbst festgelegt. Eine Vermessung des Plangebietes und das Einmessen der Firsthöhen sind nicht erfolgt. Unter Berücksichtigung des vorhandenen hängigen Geländes werden die Höhenfestsetzungen unter Bezug auf die Geländepunkte hier grundstücksbezogen über NHN festgesetzt. Auf diesen Bezugspunkt ist die jeweilige absolute Höhenfestsetzung zu beziehen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe begrenzt. Die gewählten Maße nehmen Bezug auf die vorhandenen Gebäude. Hierbei geht die Stadt Ostseebad Rerik von der prägenden Bebauung der Bungalowsiedlung aus. Einzelne Gebäude können durch Umbauten bzw. Neubauten derzeit eine höhere Firsthöhe aufweisen als nunmehr festgesetzt ist. Diese Gebäude unterliegen dem Bestandschutz. Ohne städtebauliche Steuerung der Höhenentwicklung entfalten diese Gebäude eine Vorbildwirkung. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist somit gegeben. Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe über dem jeweils festgelegten Bezugspunkt trägt dazu bei, eine „Überhöhung“ der baulichen Anlagen zu regeln und der Orts- und Landschaftsbild schützenden Funktion gerecht zu werden.

Die Orts- und Landschaftsbild schützende Funktion der Höhenfestsetzung steht bei dieser städtebaulichen Planung im Vordergrund. Aufgrund der kleinteiligen

Bebauung des Plangebietes, teilweise ist hierbei die Einhaltung des Grenzabstandes unterschritten, sowie durch nicht ausreichend vorhandene Frei- und Distanzflächen zu den Nachbargrundstücken, kommt in diesem speziellen Planungsfall der Höhenfestsetzung ausnahmsweise eine nachbarschützende Wirkung zu. Umbauten und Erweiterungen der vorhandenen Bausubstanz dürfen sich nicht nachteilig auf Belichtung und Besonnung der Grundstücke sowie auf die allgemeine Lebensqualität der Menschen im Plangebiet auswirken. Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe grenzt für die Nachbarn eine mögliche Beeinträchtigung auf ein erkennbares Maß ein.



Foto 3: Maßstabsprengender Baukörper im Nelkenweg

Die Firsthöhe für Hauptgebäude darf maximal 4,50 m über dem Höhenbezugspunkt betragen. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (festgesetzter grundstücksbezogener Höhenbezugspunkt) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante als First gilt.

Technische Aufbauten dürfen die festgesetzte maximale Firsthöhe entsprechend den Erfordernissen von Regelwerken überschreiten. Eine entsprechende Ausnahmeregelung wurde getroffen.

Es werden abweichende Festsetzungen zur Firsthöhe/ Oberkante Gebäude für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie für Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO getroffen. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die der Hauptnutzung dienen und die sollen in der Kubatur hinter den Hauptgebäuden zurück bleiben.

7.2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Grundwasserfassung Rerik. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind einzuhalten.

Gemäß § 136 Abs. 1 des Landeswassergesetzes M-V bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen.

7.3 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße	
Gesamtfläche des Plangebietes		51.016, 90m ²

8. Ver- und Entsorgung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein bereits bebauter Bereich innerhalb der Ortslage überplant. Es handelt sich hier um die Feinsteuerung in einem Bereich der sich nach § 34 BauGB beurteilt und für den die Erschließung bereits gesichert ist. Das Plangebiet ist vollständig bebaut und Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden und werden genutzt. Die gesicherte Erschließung richtet sich nach der jeweiligen örtlichen Situation und den konkreten Anforderungen des jeweiligen Vorhabens und des Baugrundstückes. Aufgrund der bisherigen Praxis der Baugenehmigungsbehörde hinsichtlich der Erteilung von Baugenehmigungen ist von einer gesicherten Erschließung des Plangebietes auszugehen. Die Erschließungsmodalitäten wurden zwischen dem ZVK und der IG „Salzhaff“ e.V. geregelt. Die innergebietsliche Erschließung ist in der Satzung des Vereins geregelt und somit ist von einer gesicherten Erschließung des Plangebietes auszugehen.

Baugenehmigungen wurden aufgrund der gesicherten Erschließung grundsätzlich erteilt, da sich der Plangebietsbereich in der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur der Stadt befindet und Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt wurden. Eine Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Erschließungsanlagen ist bei Bedarf zwischen der Stadt Ostseebad Rerik, der IG „Salzhaff“ e.V. und dem Zweckverband Kühlung abzustimmen und zu realisieren.

Nach derzeitiger und bisheriger Genehmigungspraxis soll das Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken versickern. Es handelt sich um ein vollständig bebautes Gebiet und eine Baurechtsmehrung erfolgt mit dieser Planung nicht, so dass die Beseitigung des Niederschlagswassers für die vorhandene Bebauung bereits geregelt ist. Für ggf. zulässige Erweiterungen im Rahmen des Einfügungsgebotes wäre auch die Beseitigung des Niederschlagswassers nachzuweisen.

Die gesicherte Entwässerung des Teiches ist beabsichtigtes Ziel der Stadt Ostseebad Rerik und des ZVK. Damit werden durch die Stadt Ostseebad Rerik und den ZVK auch Voraussetzungen und bessere Bedingungen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gesamtheitlich geschaffen. Die

erforderlichen Abstimmungen werden bereits geführt. Die Ableitung des im vorhandenen Teich zusammenlaufenden Niederschlagswassers kann durch eine bereits vorgestellte Kanalneubauvariante realisiert werden kann.

Eine langfristige Verbesserung der vorhandenen Erschließung entspricht den Zielen der Stadt Ostseebad Rerik. Hierbei sind der Generalentwässerungsplan der Stadt und die gesamtstädtischen Zielsetzungen, in die das Plangebiet eingebunden ist sowie die Belange der IG „Salzhaff“ e.V. zu berücksichtigen. Eine Verbesserung der Erschließungssituation insbesondere die Ableitung des Regenwassers ist ein langfristiges Ziel unter Beachtung eines gesamtstädtischen Konzeptes. Ein Anschluss der am Rand des Plangebietes liegenden Grundstücke an die zentralen Anlagen des ZVK bedarf eines Antrages der Grundstückseigentümer unter Beachtung der satzungsrechtlichen Regelungen des ZVK und der IG „Salzhaff“ e.V. Die Entscheidung hierbei obliegt dem ZVK in Abstimmung mit der Stadt Ostseebad Rerik und der IG „Salzhaff“ e.V.

Die Klärung der trink- und abwassertechnischen Erschließung entsprechend den heutigen Anforderungen an den Stand der Technik bedarf einer komplexen Lösung zwischen der Stadt, der IG „Salzhaff“ e.V. und dem ZVK unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Konzeptes. Für das Plangebiet ist derzeit aufgrund der Praxis der Genehmigungsbehörde im Zusammenhang mit den bereits erteilten Baugenehmigungen von einer gesicherten Erschließung auszugehen.

9. Auswirkungen der Planung

Durch den einfachen Bebauungsplan sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die städtebaulichen Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen wirken sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Darüber hinaus handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet und der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben welcher sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergibt, wird durch den einfachen Bebauungsplan nicht wesentlich verändert. Ein Ausgleichserfordernis besteht in Gebieten nach § 34 BauGB nicht. Der Eingriff ist bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

10. Hinweise

10.1 Artenschutzrechtliche Belange

Es handelt sich hierbei um eine bestandsorientierte Planung, die lediglich Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen trifft. Untersuchungen zum Artenschutz sind aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde für die bestandsorientierte Planung nicht erforderlich. Mit einem geplanten Umbau oder Abriss der im Plangebiet vorhandenen Gebäude darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht, Beseitigung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig.

Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden.

Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

10.2 Gewässerschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 LWaG sind bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Hierbei handelt es sich um einen Hinweis zum vorbeugenden Gewässerschutz.

10.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. 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.

10.4 Hinweise zu Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

10.5 Sonstige Hinweise

Anforderungen an gesetzliche Bestimmungen anderer Fachgesetze sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Soweit 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 §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

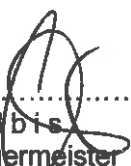
Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Ostseebad Rerik für das Gebiet „Siedlung am Salzhaff“ wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 11.06.2015 gebilligt

Ostseebad Rerik, den 12.06.2015


.....
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
mahnel@pbm-mahnel.de