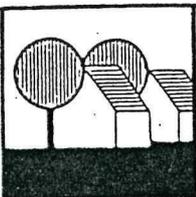
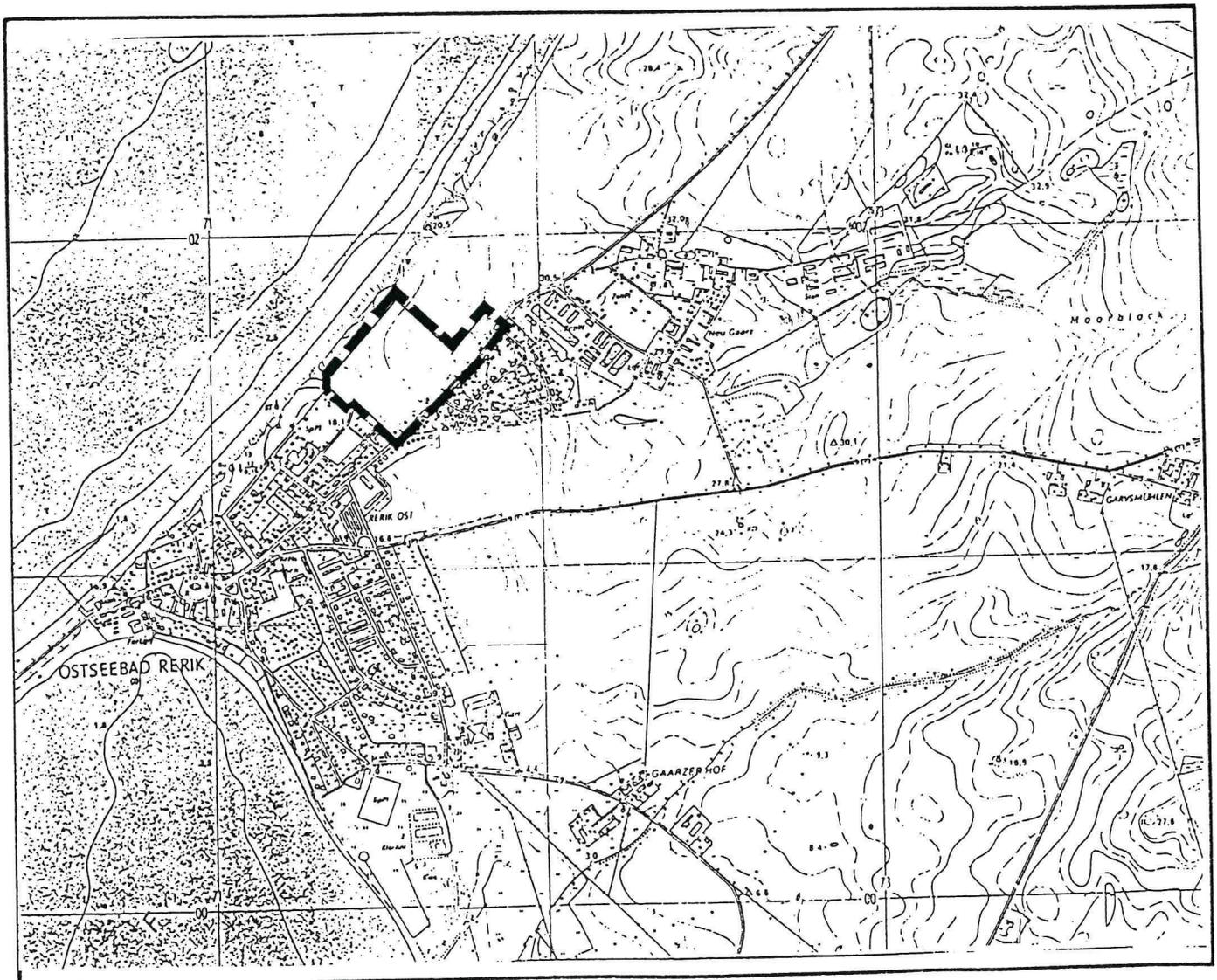


# BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

## DES OSTSEEBADES RERIK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.2 GEBIET NÖRDLICH DER SCHILLERSTRASSE

Gebiet wird begrenzt: - im Norden  
- im Osten  
  
- im Süden  
- im Westen

durch Küstenschutzpflanzung  
durch landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw.  
im wesentlichen durch die Grenze zwischen den  
Flurstücken 64/2 und 68/1  
durch die Schillerstraße  
durch ein Touristikzentrum



Planungsbüro Mahnel

Langer Steinschlag 7      Tel. 03881/750-251  
23936 Grevesmühlen      Fax 03881/750-250

Planungsstand : 03. AUG. 1995

# SATZUNG

# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan Nr. 2 des Ostseebades Rerik im Kreis Bad Doberan

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	<b><u>Allgemeines</u></b>	4
1.1	Langfristiges Planungskonzept der Stadt	4
1.2	Kartengrundlage	4
1.3	Rechtsgrundlagen	5
1.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.	<b><u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2</u></b>	5
3.	<b><u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u></b>	6
4.	<b><u>Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen</u></b>	7
5.	<b><u>Planerische Zielsetzungen</u></b>	8
6.	<b><u>Inhalt des Bebauungsplanes</u></b>	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
6.4	Nutzungsschablonen für die Baugebiete	11
6.5	Flächennutzungen	11
6.6	Flächennachweis	12
6.7	Kapazitäten	12
7.	<b><u>Baugestalterische Festsetzungen</u></b>	12
8.	<b><u>Erschließung</u></b>	14
8.1	Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung	14
8.2	Stellplätze auf öffentlichem und privatem Grund	17
9.	<b><u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft, Ausgleichsbilanzierung</u></b>	18
9.1	Allgemeine Aussagen	18
9.2	Festsetzungen zur Grünordnung sowie Beschreibung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	18
9.3	Überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	20

<b>10.</b>	<b><u>Ver- und Entsorgung des Baugebietes</u></b>	<b>22</b>
10.1	Wasserversorgung	22
10.2	Versorgung mit elektrischer Energie	22
10.3	Gasversorgung	23
10.4	Fernsprechversorgung	23
10.5	Abwasserentsorgung	24
10.5.1	Schmutzwasserentsorgung	24
10.5.2	Oberflächenentsorgung	24
10.6	Feuerschutzeinrichtungen	25
10.7	Müllbeseitigung	26
<b>11.</b>	<b><u>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen</u></b>	<b>26</b>
11.1	Verkehrslärm von der Schillerstraße	27
11.2	Sportlärm	27
11.3	Gewerbelärm	28
11.4	Schutz vor Geruchsbelästigungen	29
11.5	Ansiedlung nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen	29
<b>12.</b>	<b><u>Altlasten</u></b>	<b>29</b>
<b>13.</b>	<b><u>Sonstige Festsetzungen</u></b>	<b>30</b>
13.1	Waldschutzabstand - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	30
13.2	Gewässerschutzzone - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	30
13.3	Wasserflächen	31
13.4	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen	31
13.5	Sichtflächen - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	31
13.6	Werbeanlagen	32
13.7	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind	32
<b>14.</b>	<b><u>Bodenordnung und soziale Maßnahmen</u></b>	<b>32</b>
<b>15.</b>	<b><u>Realisierung des Bebauungsplanes</u></b>	<b>33</b>
<b>16.</b>	<b><u>Bodendenkmalpflege</u></b>	<b>33</b>
<b>17.</b>	<b><u>Hinweise</u></b>	<b>35</b>
17.1	Trinkwasserschutzzone	35
17.2	Munitionsfunde	35
17.3	Landschaftsschutzgebiet	35
17.4	Belange des Schiffsverkehrs	35

18.	<u>Anmerkungen zur Planzeichnung</u>	35
18.1	Öffentliche Parkplätze	35
18.2	Einzelbaumstandorte	36
18.3	Darstellung von Gemeinschaftsanlagen ohne Normcharakter	36
18.4	Sichtflächen	36
19.	<u>Beschluß über die Begründung</u>	37
20.	<u>Arbeitsvermerke</u>	37

## 1. Allgemeines

### 1.1 Langfristiges Planungskonzept der Stadt

Zur Darstellung ihrer langfristigen Planungsziele stellt die Stadt Rerik den Flächennutzungsplan auf. Ihre Hauptfunktion wird die Stadt im Bereich des Fremdenverkehrs entwickeln. Für die Stadt Rerik ist daneben auch die Entwicklung des Wohnens wichtig.

Da Bauflächen bzw. Baulücken nicht mehr verfügbar sind, ist die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nicht mehr gesichert. Die Stadt Rerik steht somit unter dem Druck, Wohnbauflächen bereitzustellen.

Bis in die 30er Jahre hinein beschränkte sich das bebaute Gebiet des damaligen Bauern- und Fischerdorfes Alt Gaarz auf den Kernbereich der heutigen Stadt Rerik. Infolge der Ansiedlung militärischer Anlagen dehnten sich die Wohnbauflächen besonders nach Süden und teilweise auch nach Nordosten aus. Ausgenommen blieb bei der Entwicklung nach Nordosten der Bereich zwischen der Siedlung Neu Gaarz und der Ostseeküste. Dieser Bereich stellt ein potentielles Entwicklungsgebiet für die Stadt Rerik dar.

Obwohl künftig auf der Halbinsel Wustrow neben Flächen für die Entwicklung des Fremdenverkehrs auch Wohnbauflächen zur Verfügung stehen werden, sieht es die Stadt als notwendig an, den Bereich nordöstlich des Stadtkerns zu entwickeln, um den derzeit bestehenden Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum decken zu können.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 soll der Bereich nördlich der Schillerstraße im Anschluß an die vorhandene Bebauung unter Beachtung von Abständen zur Steilküste bzw. zur Uferlinie und zum Küstenschutzwald für eine Erweiterung der städtischen Wohnbauflächen vorbereitet werden. Es sind Bestätigungen bezüglich der begründeten Unterschreitung gesetzlich geregelter Abstände zur Uferlinie bzw. zum Wald durch die zuständigen Behörden erforderlich. (Sh. dazu Ausführungen der Begründung unter 13.1 und 13.2)

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefaßt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- Im Norden durch die Küstenschutzpflanzung,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. im wesentlichen durch die Grenze zwischen den Flurstücken 64/2 und 68/1,
- im Süden durch die Schillerstraße und
- im Westen durch ein Touristikzentrum

### 1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 2 des Ostseebades Rerik dient eine Amtliche Plangrundlage im Maßstab M 1 : 1.000, die durch das Vermessungsbüro Dipl. Ing. Brekenfelder, ÖBV-Anwärter, Rostock, im Juli 1994 erstellt (und beglaubigt) wurde.

Es wurde ein lokaler Höhenbezug gewählt. Alle Katasterangaben beziehen sich auf die bei Auftragserteilung vorliegenden Unterlagen und Kenntnisse über die alten Grenzverläufe.

Sie sind vorbehaltlich bis zur Übernahme durch das Katasteramt bzw. bis zum Abschluß des Grenzfeststellungs- bzw. Flurstücksverfahrens.

Die Kartenlage wurde - außerhalb des Plangeltungsbereiches - in nordwestliche Richtung um Darstellungen aus der vergrößerten Flurkarte - Kliff, Böschung, Wasserlinie - ergänzt.

Die Wasserlinie, die mit Datum vom 31.03.1992 vermessen wurde, wurde von einer Kartengrundlage, die durch das Vermessungsbüro J. Uliczka, J. Vogel und U. Stock erstellt wurde, übernommen.

Auf der Grundlage des dargestellten Höhenrasters wurden die Höhenlinien konstruiert.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 2 des Ostseebades Rerik wurde nach Artikel 8 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. II, S. 885) mit Wirkung vom 3. Oktober 1990 und bis zum 1. Mai 1993 auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I, S. 1093), aufgestellt. Seit dem 1. Mai 1993 gilt das BauGB mit den Änderungen durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Dem Bebauungsplan liegt weiter die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zugrunde.

In der Planzeichnung werden die Darstellungen entsprechend der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV1990) vom 22. Januar 1991 (BGBl. I, Nr. 3) vorgenommen.

Der Ausarbeitung des Planentwurfs wurde weiterhin das Gesetz über die Landesbauordnung M-V vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) zugrundegelegt.

### 1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 2 des Ostseebades 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 die Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

## 2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2

Das Ostseebad Rerik ist eine wichtige Bädergemeinde an der mecklenburgischen Ostseeküste. Hervorzuheben ist die besonders reizvolle Lage zwischen der Ostsee und dem Salzhaff sowie der vorgelagerten Halbinsel Wustrow.

Rerik wird seine Hauptfunktion im Bereich des Fremdenverkehrs entwickeln. Touristische Strukturen sind bereits in Ansätzen vorhanden. Für die weitere

Entwicklung des Fremdenverkehrs sollen vorwiegend Flächen innerhalb des Ortsgefüges und auf der Halbinsel Wustrow genutzt werden.

Im Zuge einer späteren Nutzung der Halbinsel Wustrow werden dort auch Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Zur Decken des gegenwärtigen Bedarfs an Wohnraum muß die Stadt jedoch kurzfristig Wohnbauflächen für den Bau von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern bereitstellen.

Der Wohnungsbedarf aus der Gemeinde selbst entsteht u.a. durch:

- fehlende bzw. unzureichende Wohnungen,
- den Wunsch der Einwohner nach verbesserter Wohnqualität,
- das Bedürfnis nach individueller Gestaltung der eigenen Wohnverhältnisse.

Desweiteren wird der Trend zu immer kleineren Haushalten auch bei gleichbleibender Einwohnerzahl zu einem zusätzlichen Wohnungsbedarf führen.

Mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen soll auch der Abwanderung ansässiger Einwohner - insbesondere der jüngeren Bevölkerungsgruppen - entgegengewirkt werden.

Weiterhin wird aufgrund der ruhigen und landschaftlich reizvollen Lage des Ostseebades Rerik mit einer Zuwanderung von Einwohnern gerechnet.

Die bisher unbebauten Flächen nordöstlich der Ortslage Rerik zwischen der Schillerstraße und dem Küstenschutzwaldstreifen bieten sich als Wohnungsbauerweiterungsflächen an. Die Stadt stellt den Bebauungsplan Nr. 2 auf, um dort kurzfristig planungsrechtliche Voraussetzungen für die unterschiedlichen Wohnformen zu entwickeln. Die Stadt sieht es derzeit nicht als realistisch an, andere Flächen planungsrechtlich für eine Bebauung vorzubereiten, da lediglich auf dieser Fläche eine Umsetzung der Planungsabsichten möglich ist.

Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Vorbereitung des B-Plangebietes hat sich die Stadt Rerik auch mit der Inanspruchnahme von landschaftlich genutzten Flächen auseinandergesetzt. Es wurde andere Standorte für die Realisierung eines Wohngebietes untersucht. Aufgrund verschiedener Gründe, insbesondere auch von Eigentumsverhältnissen, lassen sich andere städtebaulich geeignete Flächen derzeit nicht realisieren. Für die weitere Entwicklung der Stadt ist jedoch die Ausweisung und Realisierung des Wohngebietes erforderlich. Es gibt eine Vielzahl von bauwilligen Bürgern in der Stadt Rerik.

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

Nach dem Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern befindet sich die Stadtgemeinde Rerik:

- überwiegend in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege,
- in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung,
- in einem Raum mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen.

Im Entwurf für das Regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock werden den Gemeinden entsprechend ihrer Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden. Danach ist die Stadt Rerik dem Unterzentrum Kühlungsborn zugeordnet und gehört zu dessen Nahbereich.

Das Ostseebad Rerik entwickelt seine Hauptfunktion im Fremdenverkehr. Daneben ist die Entwicklung der Wohnfunktion ein wesentliches Entwicklungsziel der Gemeinde. Als Nebenfunktion wird die Entwicklung des regionalspezifischen Gewerbes betrachtet.

In dem in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Rerik werden Bauflächen für eine künftige Entwicklung in erster Linie östlich bzw. nordöstlich des Stadtkerns von Rerik dargestellt. Auf Flächen der Halbinsel Wustrow ist seitens der Stadt derzeit zwar kein Zugriff möglich, die Stadt Rerik hat zur Entwicklung der Halbinsel jedoch bereits planerische Überlegungen entwickelt und in einem Entwicklungskonzept dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 2 berücksichtigt diese Entwicklungstendenz, indem er Wohngebietsflächen in der Fortführung der bestehenden Bebauung in nordöstliche Richtung ausweist. Raumordnerisch wird eine Zunahme der Wohnbauflächen für höchstens 150 WE im Rahmen des Eigenbedarfs befürwortet.

Im Rahmen der weiteren Arbeit am Flächennutzungsplan der Stadt sollen die Darstellungen desselben entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 konkretisiert werden; damit die beiden Planungen in Übereinstimmung gebracht werden.

Da nicht damit zu rechnen ist, daß der Flächennutzungsplan kurzfristig Rechtswirksamkeit erlangt, wird der Bebauungsplan Nr. 2 gemäß § 8 (4) BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

#### 4. Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 befindet sich nordöstlich des Reriker Stadtkerns im Anschluß an die vorhandene Bebauung zwischen der Schillerstraße und dem Küstenwaldstreifen. Die Fläche wird derzeit größtenteils noch landwirtschaftlich genutzt.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“. Die Bebauung der Flächen innerhalb des Plangebietes bedarf der Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet. Diese wurde durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bad Doberan in Aussicht gestellt.

Der Bereich um Rerik liegt innerhalb des Neubukower Beckens, welches durch flachwellige bis kuppige Grundmoränen bestimmt wird. Das Relief des Plangebietes weist Höhenunterschiede bis zu 11 m auf. Der höchste Punkt liegt im Osten mit einer Höhe von etwa 55 m (lokales Höhensystem) und fällt von dort kontinuierlich in westliche Richtung auf etwa 44 m (lokales Höhensystem) ab. Wegen des gleichmäßigen Gefälles in westliche Richtung sind die Höhenunterschiede im Bereich der Ackerfläche jedoch optisch kaum wahrnehmbar.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Gebäude. Auf der südöstlichen Seite der Schillerstraße liegt die in den 30er Jahren entstandene und aus eingeschossigen Doppelhäusern bestehende Siedlung Neu Gaarz. Auf der Nordwestseite der Schillerstraße befinden sich stadtauswärts außerhalb des Plangeltungsbereiches drei Einzelhäuser in ortsbildfremden Erscheinungsformen - mit Flachdächern und hohen Sockelbereichen.

Der an das Plangebiet angrenzende Teil der bestehenden Ortslage entlang der Leuchtturmstraße, die hier die Verlängerung der Schillerstraße stadteinwärts bildet, ist nur in einer Blocktiefe entlang der Straße bebaut. Im nordwestlichen Teil befindet sich - angrenzend an die parallel zum Küstenschutzwald

verlaufende Seestraße - ein Sportplatz. Zwischen Sportplatz und genannter Bebauung an der Leuchtturmstraße ist im Bereich Mittelallee und Fritz-Reuter-Straße keine Bebauung vorhanden. In dem unmittelbar an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 südwestlich angrenzenden Bereich ist in einer Tiefe von etwa 60 m eine ortsuntypische Bebauung vorzufinden.

Der Großgrünbestand innerhalb des Plangeltungsbereiches ist gering. Innerhalb des Plangebietes sind überwiegend Ackerflächen vorhanden. Entlang der Schillerstraße besteht ein etwa 15 m breiter erhaltenswerter Gehölzstreifen, der vorwiegend aus Pappeln gebildet wird, und hier praktisch die zweite Staffel der Küstenschutzgehölze darstellt. Der ehemals parallel zu diesem Gehölzbestand vorhandene Streifen von Kleingärten wurde bereits aufgegeben und beräumt.

Nördlich bzw. nordwestlich grenzt das Plangebiet an das vorgelagerte maximal 70 m breite Küstenschutzgehölz. Es ist Teil des etwa 2,5 km langen Streifens, der parallel zur Steilküste verläuft. Ein sehr schmaler Streifen dieses Gehölzes liegt aufgrund einer bestehenden Flurstücksgrenze auch innerhalb - im westlichen Teil - des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 und ist entsprechend als Waldfläche dargestellt.

Das Planungsgebiet liegt in einer ebenen bis flach wellig Grundmoränenlandschaft der Weichselkaltzeit. Der oberflächennahe geologische Untergrund setzt sich nach Archivunterlagen des Geologischen Landesamtes aus > 10 m mächtigem Geschiebemergel zusammen, der eine steife bis feste Konsistenz aufweist. Geschiebemergel ist ein generell tragfähiger, jedoch frostempfindlicher Boden. Die hangende Verwitterungszone neigt zu Staunässebildung. Die hydrologische Karte weist im Planungsraum den Grundwasserleiter 4 aus, der unmittelbar unter dem Geschiebemergel verbreitet ist. Er ist vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Das gespannte Grundwasser pegelt sich unter Beeinflussung auf einen Ruhewasserspiegel von > 10 m unter Flur ein. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Westen.

## 5. Planerische Zielsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 will die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf den Bedarf orientierte Erweiterung der Wohnbauflächen in Rerik schaffen.

Durch den Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die zukünftige Entwicklung im Plangeltungsbereich geschaffen werden.---

Nach eingehender Diskussion hat sich die Stadt dafür entschieden, im Gegensatz zu früheren Planungsgedanken, die vorhandene Seestraße nicht zu verlängern. Bei ehemals beabsichtigter Verlängerung sollte die Seestraße gleichzeitig als Erschließungsstraße für das neue Baugebiet genutzt werden. Aufgrund des unvermeidbaren Eingriffs in die Küstenschutzpflanzung sowie des Durchgangsverkehrs, der mit der Verlängerung der Seestraße verbunden gewesen wäre, wurde darauf verzichtet. Gleichzeitig hätte eine befriedigende Lösung für die weitere Nutzung des Sportplatzes gefunden werden müssen. Das Baugebiet wird über Anbindungen an die Schillerstraße erschlossen. Somit kann insgesamt ein verkehrsberuhigtes Gesamtkonzept gewährleistet werden.

Kurze Verbindungen zu den bereits bebauten Ortsbereichen sollen nur über die vorgesehenen Geh- und Radwege möglich sein. Anbindungen sind über die westlich im Plangebiet gelegene Grünfläche auf den Küstenwanderweg, die Mittelallee und auf die Schillerstraße möglich. Durch diese westlich gelegene öffentliche Parkanlage kann ein interessanter Kommunikationsbereich entstehen,

der vielfältige Wegebeziehungen zur gewachsenen Ortslage offen läßt. Die Zielsetzung besteht in der Ausgestaltung eines verkehrsberuhigten Wohngebietes.

Es ist das vorrangige Ziel der Stadt, ein Wohngebiet zur Deckung des Eigenbedarfs an Wohnungen und für den erwarteten Zuzug von Einwohnern zu entwickeln.

Die Planung soll sich im wesentlichen auf die im südwestlichen Bereich an die bestehende Bebauung angrenzenden Flurstücke 64/2 und 63/2 beschränken. Im nordöstlichen Bereich ist durch Einbeziehung des Flurstücks 66 eine bauliche Verbindung zu den vorhandenen drei Einzelhäusern vorgesehen. Um eine beidseitige Bebauung entlang der Planstraße „H“ zu ermöglichen, wurden Teile des Flurstücks 68/1 in die Planung einbezogen. Auch ein Straßenanschluß für eine spätere Erschließung und Entwicklung des angrenzenden Flurstücks 68/1 wird durch Festsetzungen in der Planzeichnung vorgesehen bzw. die Möglichkeit dafür wird offengehalten.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird das zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern festgesetzten W-Gebiete als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzten E-Gebiete werden zu überwiegenden Teilen als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO und teilweise auch als Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Es wird darauf verzichtet, Sondergebiete oder Mischgebiete zur Erweiterung gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten auszuweisen. Das Ziel ist, für das W-Gebiet alle Möglichkeiten, die der § 4 Abs. 2 BauNVO bietet, zu nutzen. Darüberhinaus ist es erklärter Wille der Stadt, ein angenehmes Wohnumfeld planungsrechtlich sicherzustellen. Soweit es planungstechnisch sinnvoll ist - unter Berücksichtigung des angrenzenden Sportplatzes und der südlich verlaufenden Schillerstraße - werden die E-Gebiete als Reine Wohngebiete ausgewiesen; in den anderen Fällen als Allgemeine Wohngebiete.

Darüberhinaus wird festgesetzt, daß für das W-Gebiet die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise zulässige Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig ist.

Andererseits werden jedoch für das W-Gebiet die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO für allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Für die als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesenen E-Gebiete - E1, E2, E5, E7, E8, E9, E10 - werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO für allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstelle) aus o.g. Gründen der Absicherung eines ruhigen Wohnumfeldes ausgeschlossen.

Die übrigen E-Gebiete - E3, E4, E6 - werden als Reine Wohngebiete ausgewiesen. Damit kann die Stadt Rerik ihre Planungshoheit bzw. Entscheidung über die ausnahmsweise Zulässigkeit der Ansiedlung nach § 3 Abs. 3 BauNVO im Genehmigungsverfahren wahrnehmen und die Grundlagen für ein ruhiges Wohnumfeld schaffen.

Die Stadt Rerik geht davon aus, daß damit den Grundstücken ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Die Entwicklung des Beherbergungsgewerbes soll sich auf Klein- und Mittelbetriebe konzentrieren, um einer breiten Einwohnerschicht die Möglichkeit zu geben, ihre Einkommensgrundlage im Fremdenverkehr zu erhalten.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl,
- der Geschoßflächenzahl, für mehrgeschossige Gebäude,
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der maximalen Traufhöhe und
- der maximalen Firsthöhe

festgesetzt.

Die unterschiedlichen Festsetzungen werden dabei nach Erfordernis miteinander kombiniert.

Die nach der BauNVO für die Grundflächenzahl zulässigen Höchstwerte werden im größten Teil des Plangebietes (in allen E-Gebieten) unterschritten. Damit soll der Anteil der versiegelten Flächen möglichst gering gehalten werden. Lediglich in den W-Gebieten, in denen eine mehrgeschossige Bebauung zulässig ist, werden die nach BauNVO zulässigen Höchstwerte ausgeschöpft, um hier eine optimale Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in allen E-Gebieten, d.h. im überwiegenden Teil des Plangebietes, auf ein Vollgeschoß begrenzt. Nur in den W-Gebieten werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Zusätzlich ist in den E- und E-Gebieten der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoß möglich

Dies entspricht den örtlichen Gegebenheiten und den Zielvorgaben für die Wohnbebauung in der Stadt Rerik. Zurm Ortsrand hin wird damit eine ausschließlich eingeschossige Bebauung vorgeschrieben.

Durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen soll zusätzlich zur Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse eine sehr extensive Ausnutzung der Baukörperhöhe vermieden werden. Zusätzlich werden dem Ortsbild entsprechende maximale Höhen des Erdgeschoßfußbodens für die E- und W-Gebiete festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes wird auch an die Errichtung von Tiefgaragen auf den Baugrundstücken gedacht. Hinsichtlich der Art zulässiger baulicher Nutzung sind Tiefgaragen in den ausgewiesenen Gebieten zulässig. Sie sind in den WA- bzw. WR-Gebieten gemäß BauNVO jedoch auf den notwendigen Bedarf beschränkt (§ 12 Abs. 1 und 2 BauNVO). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird geregelt, daß die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, auf die zulässige Geschoßflächenzahl gemäß § 21a BauNVO nicht anzurechnen sind.

Um ein ansprechendes Siedlungsbild zu gestalten, werden Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen getroffen.

## 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt.

Damit sollen auch in den W-Gebieten überdimensionierte Gebäudelängen ausgeschlossen werden und eine der Ortsrandlage gemäße aufgelockerte und

kleinteilige Bebauung garantiert werden, die sich an der vorhandenen und für Rerik typischen Villenstruktur orientiert. Zusätzlich werden in den baugestalterischen Festsetzungen, Festsetzungen zur Baukörpergliederung getroffen und maximale Gebäudelängen bzw. -tiefen festgesetzt.

In den E-Gebieten wird die Bebauung auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone und betonte Eingangsbereiche sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

Außer den Nebenanlagen zur Hobbytierhaltung, wie z.B. für Hunde und Katzen, sind Nebenanlagen zur Kleintierhaltung innerhalb des Plangebietes unzulässig. Sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern dies nicht durch gesonderte Festsetzungen unzulässig ist bzw. ausgeschlossen wird, jedoch nur mit einer Überschreitung der Baugrenze von maximal 2,00 m.

Die straßenseitige Baugrenze darf nur für Nebenanlagen zur Einhausung bzw. Einfriedung der Müllbehälterstandorte überschritten werden, sofern nicht Flächen für Nebenanlagen oder Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen sind.

Garagen und überdachte Stellplätze müssen, soweit nicht gesondert Flächen für Nebenanlagen dafür ausgewiesen sind, mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Für die W-Gebiete gilt, daß die den Planstraßen abgewandten bzw. zu diesen senkrecht stehenden Baugrenzen durch Nebenanlagen für Gemeinschaftsstellplätze oder Spielplätze um maximal 7,00 m überschritten werden dürfen.

Diese begrenzenden Festsetzungen decken sich mit dem Anliegen, die Nutzung der Grundstücke nicht unzumutbar einzuschränken; andererseits aber auch damit, das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen.

#### **6.4 Nutzungsschablonen für die Baugebiete**

Für die in der Planzeichnung dargestellten Baugebiete  
 - E-Gebiete für Einzel- und Doppelhäuser und  
 - W-Gebiete für mehrgeschossige Wohngebäude  
 gelten die Festsetzungen der jeweils für das Baugebiet zutreffenden Nutzungsschablone.

Die Nutzungsschablone enthält die in den Punkten 6.1 bis 6.3 der Begründung aufgeführten Festsetzungen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind die Nutzungsschablonen in der Planzeichnung außerhalb des Plangeltungsbereiches angeordnet.

#### **6.5 Flächennutzungen**

Über die unter Punkt 6.1 beschriebenen baulichen Nutzungen von Flächen hinaus werden in der Planzeichnung weitere Nutzungen festgesetzt:

- Verkehrsflächen, als Straßen bzw. verkehrsberuhigte Bereiche,
- Grünflächen,
- Wasserflächen und
- Flächen für Wald.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen vorgenommen:

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, Bereich innerhalb des Gewässerschutzstreifens,
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Waldschutzabstandsflächen und Sichtflächen,
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

## 6.6 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 10,12 ha (überschläglich ermittelt).

Diese gliedert sich wie folgt:

- Allgemeine Wohngebiete		7,34 ha
- Verkehrsflächen	- Straße	0,51 ha
- Verkehrsflächen	- besondere Zweckbestimmung, Geh- und Radwege	0,53 ha
- Grünflächen		1,61 ha
- Wasserflächen		0,06 ha
- Flächen für Wald		0,07 ha
S u m m e		10,12 ha

## 6.7 Kapazitäten

Bei Realisierung des Baugebietes ist damit zu rechnen, daß in den festgesetzten Wohngebieten auf bisher unbebauten Flächen ca. 67 Grundstücke für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in den E-Gebieten sowie in den zulässigen 2-geschossigen Wohngebäuden der W-Gebiete - unter der Annahme, daß hier 8 Gebäude zu je 8 Wohnungen entstehen - darüberhinaus noch ca. 64 Wohnungen geschaffen werden können.

Die Grundstücksgrenzen sind zur besseren Orientierung in den E-Gebieten ohne Normcharakter dargestellt. Unter Berücksichtigung eines prozentualen Anteils von 20 % an Doppelhäusern in den E-Gebieten können somit etwa 144 Wohneinheiten entstehen. Damit liegt die Gesamtkapazität unter der, die durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung für diesen Standort mit 150 Wohneinheiten bestätigt wurde.

Darüber geben die in tabellarischer Form zusammengefaßten Aufstellungen zu städtebaulichen Zahlen und Fakten genaueren Aufschluß.

## 7. Baugestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit sicherstellen und dennoch für den einzelnen Bauherren einen größtmöglichen Spielraum gewährleisten.

Um eine kleinteilige Baustruktur in der betrachteten Ortsrandlage zu sichern, wird die Länge der Hauptbaukörper in den W-Gebieten auf 20 m und die Tiefe auf maximal 13 m begrenzt. Verbindungsbauten werden als Leichtkonstruktionen zugealssen. Weiterhin wird festgesetzt, daß Gebäude von mehr als 15 m Länge mit einer maximalen Höhe von 3,50 m durch Vor- und/oder Rücksprünge zu gliedern sind. Die maximale Giebelbreite von senkrechten Vorbauten an Hauptgebäuden in den W-Gebieten wird auf 10 m begrenzt.

# STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND FAKTEN

## 1./FLÄCHENBILANZ

FLÄCHEN	HA		%
<b>BAUGEBIETE</b>			
W-GEBIETE	1,30		
E-GEBIETE	5,36		
<b>GESAMT</b>		6,66	65,81
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>			
PARKANLAGE	0,71		
SPIELPLÄTZE	0,17		
SCHUTZGRÜN	1,27		
<b>GESAMT</b>		2,15	21,25
<b>WASSERFLÄCHEN</b>			
REGENRÜCKHALTEBECKEN	0,1		
<b>GESAMT</b>		0,1	0,99
<b>WALDFLÄCHEN</b>			
WALDFLÄCHEN	0,07		
<b>GESAMT</b>		0,07	0,70
<b>STRASSENVERKEHRSFLÄCHE</b>			
VERKEHRSFLÄCHEN			
PLANSTRASSE A - C	0,59		
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH			
PLANSTRASSE D - H	0,51		
GEH+ RADWEG	0,04		
<b>GESAMT</b>		1,14	11,26
<b>FLÄCHEN INSGESAMT</b>		<b>10,12</b>	<b>100</b>

## 2. BILANZ DER BAUGEBIETE

BAUGEBIETE	FLÄCHEN IN HA	GRUNDSTÜCKE	WOHNEINHEITEN
<b>I. WOHNBAUFLÄCHEN</b>			
W-GEBIETE W1	1,3	8	64
W - gesamt	1,3	8	64
E-GEBIETE : E1	1,11	16	(bei 20% Anteil an Doppelhäusern)
E2	0,60	7	
E3	0,81	6	
E4	0,79	6	
E5	0,16	2	
E6	0,43	6	
E7	0,48	8	
E8	0,30	5	
E9	0,32	5	
E10	0,36	6	
E - gesamt	5,36	67	80
<b>BAUGEBIETE INSGESAMT</b>	<b>6,66</b>	<b>83</b>	<b>144</b>

Der Bereich der festgesetzten zulässigen Dachneigungen für die Hauptgebäude zwischen 38° und 48° sowie die Einschränkung der Dacheindeckungsmaterialien, Dachformen und -farben entspricht den örtlichen Gegebenheiten in Rerik. Die Dachüberstände werden sowohl traufseitig wie giebelseitig begrenzt. Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind unzulässig. Die Beschränkung der Größe der Dachaufbauten soll den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses nicht entstehen lassen. Für freistehende Garagen und Nebengebäude sind Dachneigungen zwischen 25° und 45° zulässig.

Bei der Gestaltung der Außenwände wird eine relativ große Spanne an Möglichkeiten zugelassen. Dies steht im Einklang mit dem im Ort bereits vorhandenen Spektrum.

Für Fenster wird festgesetzt, daß in der Regel stehende Rechteckformate zu verwenden sind. Fenstergliederungen sind bei Glasflächen von mehr als 1,00 m<sup>2</sup> erforderlich.

Um große Differenzen in der Höhenlage der Gebäude zu vermeiden, wird die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens bei Einzel- und Doppelhäusern sowie die Höhenlage des Eingangspodestes bei mehrgeschossigen Gebäuden auf maximal 0,60 m bzw. 0,30 m in Bezug auf die mittlere Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils eingegrenzt.

Im Interesse einer raumwirksamen Gebäudestellung wird innerhalb der E-Gebiete die angestrebte Hauptfirstrichtung dargestellt. Auf die Festsetzung der Hauptfirstrichtung wird in den W-Gebieten verzichtet, um die Möglichkeiten der Bebauung nicht zu sehr vorzuschreiben. Damit ist in den W-Gebieten gleichzeitig eine geringere Einflußnahme auf die städtebauliche Ausgestaltung verbunden - durch „lockere“ Festsetzungen. Durch Festsetzungen der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die der Erschließung der Gebäude im W1-Gebiet dienen sollen, ist die Grundlage für die Ausbildung hofartiger Situationen gegeben.

Zur Unterstreichung des Gestaltungskonzeptes werden auch Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen.

## **8. Erschließung**

### **8.1 Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schillerstraße. Die innere verkehrliche Erschließung soll über ein neu zu bauendes Straßennetz - bestehend aus Straßen und verkehrsberuhigten Bereichen - erfolgen. Die Zufahrt zum Plangebiet soll über eine Anbindung an die Schillerstraße, die sich gegenüber der von Südosten einmündenden Martin-Luther-Straße befindet, gesichert werden. Hier soll eine einfache Kreuzung entstehen.

Die Haupteerschließungsstraße (Planstraße „A“) führt als Stichstraße in nordöstliche Richtung in das Baugebiet. Von dieser Straße zweigt eine weitere Stichstraße (Planstraße „B“) nach Süden ab und erschließt den für eine mehrgeschossige Bebauung vorgesehenen Bereich des W-Gebietes und die südlich im E1-Gebiet gelegenen Gebäude bzw. Grundstücke. Die einzelnen im W1-Gebiet gelegenen Wohnbereiche sollen über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen werden. Die Stellplätze sollen auf Gemeinschaftsanlagen errichtet werden, so daß ruhige und von Stellplätzen getrennte Wohnbereiche entstehen können.

An der äußersten nordöstlichen Ecke des Plangeltungsbereiches wird ein weiterer Anschluß an die Schillerstraße geplant (Planstraße „C“) - gegenüber der Lessingstraße. Dieser dient in erste Linie einer möglichen Erschließung der sich nordöstlich an das Plangebiet anschließenden Fläche, die bei zukünftigem Bedarf noch für Wohnbebauung erschlossen werden könnte.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 werden von dieser Einbindung über einen verkehrsberuhigten Bereich nur die Teilflächen E13 und E14 erschlossen. Zukünftig kann auch an dieser Einmündung eine einfache Kreuzung entstehen.

Die Erschließung der Teilflächen E1 bis E8 erfolgt von den Planstraßen „A“ und „B“ bzw. über zusätzlich angebundene verkehrsberuhigte Bereiche, die als Stichstraßen ausgebildet sind. Die stichartig ausgebildeten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit Wendeanlagen beendet.

Um das Befahren der verkehrsberuhigten Bereiche für Entsorgungs- und Feuerwehrfahrzeuge zu ermöglichen, werden die Wendeanlagen mit Kantenlängen von 20 m vorgesehen. Für die von den Stichwegen erschlossenen Grundstücken wird die Bereitstellung der Mülltonnen am Entsorgungstag vorausgesetzt. Es ist davon auszugehen, daß im Havariefall, der durch die zwischen den Baugebieten E7, E8, E9 und E10 gelegene Grünfläche durch Fahrzeuge befahren werden kann. Ausnahmsweise soll auch eine Befahrbarkeit für Müllentsorgungsfahrzeuge, denen der Wendekreis an den Planstraßen „G“ und „H“ nicht ausreicht, möglich sein. Ansonsten ist eine Trennung der Verkehrsflächen von Grünflächen und verkehrsberuhigter Fläche durch Poller erforderlich.

Die Planstraßen „A“ und „C“ sind mit einem Regelquerschnitt von 11,75 m festgesetzt. Sie bestehen aus einer 4,75 m breiten Fahrbahn, die beidseits von 2,00 m breiten Streifen zum Anpflanzen von Bäumen bzw. zum Parken begleitet wird. An beiden Seiten werden jeweils Flächen für 1,50 m breite Gehwege vorgesehen. Die Planstraße „B“ ist mit einem Regelquerschnitt von 10,00 m festgesetzt. Im Unterschied zu den Planstraßen „A“ und „C“ ist entlang dieser Straße nur ein einseitiger Parkstreifen vorgesehen.

Die in einer Breite von 6,50 m festgesetzten verkehrsberuhigten Erschließungsflächen - Planstraßen „D“, „E“, „F“, „G“ und „H“ - haben eine 3,00 m breite Fahrgasse, die auf der einen Seite von einem 2,00 m breiten Streifen zum Anpflanzen von Bäumen bzw. zum Parken und auf der anderen Seite von einem 1,50 m breiten - und im Ausweichfall befahrbaren - Gehweg wechselseitig begleitet wird und die als Mischverkehrsfläche in einer Ebene ausgebaut werden soll.

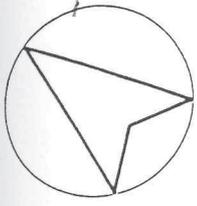
Dieser sparsame und platzsparende Ausbau zwingt zu einer langsamen und vorsichtigen Fahrweise. Eine Ausweichen im Begegnungsfall wird durch den 2,00 m breiten verschiedenartig auszubildenden Randstreifen ermöglicht.

Die Stichwege werden in einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Sie besitzen eine 3,00 m breite Mischverkehrsfläche, die von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrzeugen gleichzeitig genutzt wird. Für das Ausweichen steht der verbleibende 2,00 m breite Bereich zur Verfügung, der ebenfalls wechselseitig ausgebildet werden soll.

Über das beschriebene Netz der Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist die Erschließung des Plangebietes gesichert. Darüberhinaus werden Möglichkeiten für eine zukünftige Erweiterung nach Norden bzw. Nordosten durch die ausgewiesenen verkehrsberuhigten Bereiche offengehalten.

# DES OSTSEEBADES RERIK

## GEBIET NÖRDLICH DER SCHILLERSTRASSE

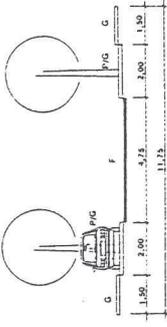


OSTSEE

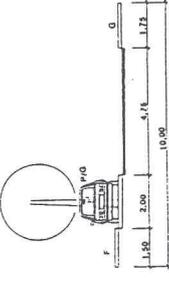
Mischplanung vom 31.03.1982

### EMPFEHLUNG FÜR STRASSENPROFILE

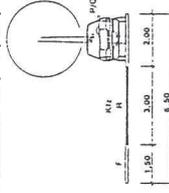
Planstraße "A" und "C"



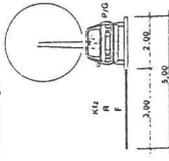
Planstraße "B"



Planstraße "D", "E", "F", "G" und "H"

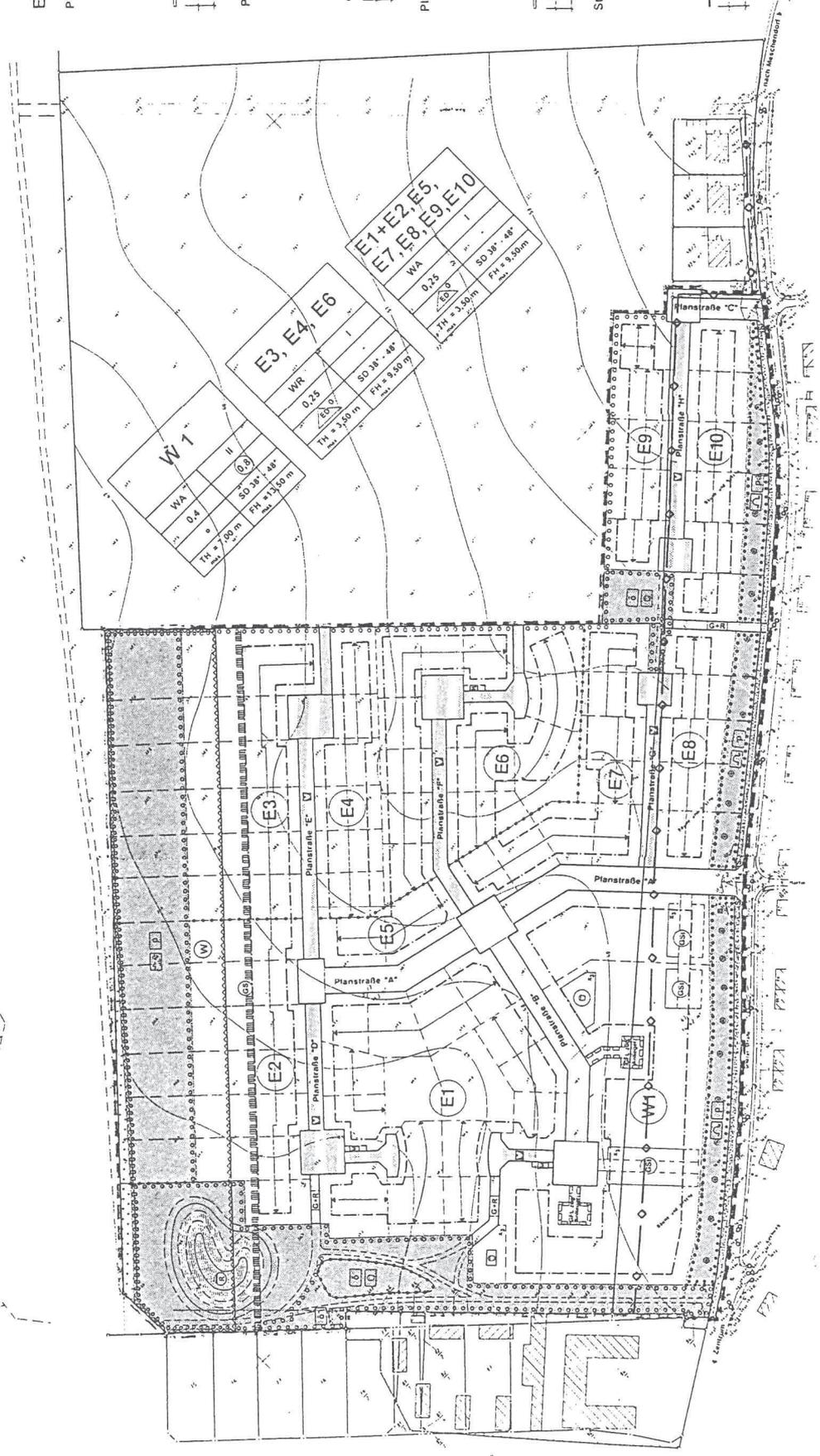


Stichwege



### LEGENDE

- Kfz Kfz-Abfuhr
- T Tümpel
- F Fußgänger
- P öffentliche Parkfläche
- G Anpflanzung von Bäumen / Grünanlagegrün



Für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden die o.g. Ausführungen zu Straßenprofilen in der Planzeichnung als Empfehlung dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Geh- und Radwege festgesetzt. Darüberhinaus werden in öffentlichen Grünflächen Geh- und Radwege ohne Normcharakter dargestellt. In Text - Teil B - werden Festsetzungen zur Ausgestaltung der Geh- und Radwege getroffen. Über das Geh- und Radwegenetz ist die Voraussetzung für eine fußläufige Anbindung an den Ortskern und in den vorgelagerten Küstenschutzwald - Erholungswald - bzw. an den Strand gegeben. Desweiteren ist die Anbindung an nördlich bzw. nordöstlich gelegenen Erweiterungsflächen offengehalten.

Obwohl davon auszugehen ist, daß bei der Planung der Verkehrsanlagen die entsprechenden einschlägigen DIN angewendet werden, wird darauf hingewiesen, daß alle Straßen und Wege im öffentlichen Bereich nach DIN 18024, Blatt 1, behindertengerecht anzulegen bzw. auszubauen sind.

In der Perspektive sollte darüber nachgedacht werden, im äußeren Bereich der Schillerstraße eine ÖPNV-Haltestelle einzurichten, da mit der weiteren Entwicklung Reriks sicherlich verbesserte ÖPNV-Bedingungen gerade für diesen Teil der Ortslage notwendig sind.

## 8.2 Stellplätze auf öffentlichem und privatem Grund

Nach der Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern sind die erforderlichen Stellplätze - unter Bezug auf die geschaffene bzw. beabsichtigte Wohnungsanzahl - auf dem jeweiligen Baugrundstück in entsprechender Anzahl nachzuweisen und herzurichten.

Das planerische Konzept ist derart aufgebaut, daß der neben dem privaten Bedarf anstehende öffentliche Bedarf an Parkplätzen entlang der geplanten Straßen und verkehrsberuhigten Bereichen abgedeckt werden kann.

Die öffentlichen Parkplätze können auf den dafür - gemäß empfohlener Straßenprofile - vorgesehenen Flächen hergestellt werden. Die Parkplatzstreifen bzw. Parkplätze sind durch Anpflanzungen zu gliedern. Es ist zu beurteilen, daß der öffentliche Verkehrsraum ausreichend für die Aufnahme des entstehenden Bedarfs an öffentlicher Stellfläche bemessen ist.

Es wird davon ausgegangen, daß in allen Gebieten ausreichende Möglichkeiten zur Abdeckung des privaten Stellplatzbedarfs bestehen. Für das Gebiet W1 werden mögliche Standorte für Gemeinschaftsanlagen ohne Normcharakter dargestellt. Aus den Darstellungen ohne Normcharakter wird die gestalterische Absicht erkennbar, die Mehrfamilienhäuser hofartig zu gruppieren. Dies wird durch die platzartige Ausbildung der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zusätzlich unterstrichen. Gleichzeitig soll Spielraum für zukünftig eventuell veränderte Gestaltungsabsichten bei der Ausgestaltung der einzelnen Teile des Baugebietes W1 verbleiben; dadurch, daß die Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze im W1-Gebiet nicht festgesetzt werden.

Für die grünordnerische Einbindung der Gemeinschaftsstellplätze sind die Festsetzungen unter Text - Teil B - verbindlich. In den E-Gebieten sind die Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen.

Für die Errichtung der Stellplätze sind die in Text - Teil B - genannten Befestigungsarten zu verwenden.

## 9. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft, Ausgleichsbilanzierung

### 9.1 Allgemeine Aussagen

Die Landschaft um Rerik liegt innerhalb der Küstenzone Mecklenburgs und gehört zum Grenzbereich zwischen den Landschaftseinheiten Neubukower Becken und Halbinsel Wustrow und Kühlung. Der Ort Rerik liegt an der maximal 100 m breiten Nahtstelle zwischen der nehrungsartigen Insel Wustrow und dem Festland. Das Plangebiet für den B-Plan befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“.

Das Plangebiet umfaßt eine bisher unbebaute ausgeräumte Ackerfläche am nordöstlichen Ortsrand von Rerik zwischen der Schillerstraße im Süden sowie einer bis etwa 70 m breiten Küstenschutzpflanzung nordwestlich des Plangebietes. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen setzen sich nordöstlich des Planungsraumes weiter fort. Am Randbereich des Ackers zur Schillerstraße bestand in jüngster Vergangenheit kleingärtnerische Nutzung. Unmittelbar nördlich der Schillerstraße steht ein durchschnittlich 15 m breiter und überwiegend aus Pappeln bestehender Gehölzstreifen, der als weitere Küstenschutzpflanzung in 2. Reihe zu betrachten ist.

Mit seiner südwestlichen Grenze grenzt das Plangebiet an ortsuntypische Bebauung. Die außerhalb des Plangebietes vorhandene küstenparallele einseitige Bebauung südöstlich der Seestraße hält zur Uferlinie der Ostsee einen Abstand von 120 - 140 m.

Das Plangebiet fällt von Ost nach West kontinuierlich von 55 m auf 44 m ab (lokaler Höhenbezug). Im Bereich der Ackerfläche sind die Reliefunterschiede jedoch optisch kaum wahrnehmbar.

Die heutige Ackerlandschaft wäre ohne anthropogenen Einfluß am Standort von subatlantischen Perlgras-Buchenwäldern als potentiell natürlicher Vegetation bestimmt.

Die nahe Ostsee ist zwar nicht einsehbar, aber durch den Küstenschutzgehölzstreifen markiert. Vom Plangebiet existieren Blickbeziehungen zur Ortsrandkulisse Reriks mit dem markanten Kirchturm.

Der überwiegende Flächenanteil des Plangebietes wird von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen eingenommen, die hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum nur untergeordnete Bedeutung besitzen. Hervorzuheben sind die am Rand des Plangebietes vorhandenen Gehölzpflanzungen aufgrund ihrer Lebensraumfunktion sowie als Küstenschutzgehölz.

### 9.2 Festsetzungen zur Grünordnung sowie Beschreibung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zielsetzung der Planung ist die umweltgerechte Gestaltung der geplanten Siedlungsfläche, um die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Eine vollständige Vermeidung von Beeinträchtigungen ist mit der Zielsetzung, für das Gebiet planungsrechtliche Voraussetzungen zur Errichtung neuer Siedlungsgebiete zu schaffen, nicht vereinbar. Deshalb müssen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen realisiert werden, durch welche beeinträchtigte Funktionen innerhalb des Natur- und Landschaftshaushalts ausgeglichen bzw. ersetzt werden können.

Innerhalb der textlichen Festsetzungen - Teil B des Bebauungsplanes - werden folgende Festsetzungen zur Grünordnung getroffen:

- Festlegung der Arten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Ausgestaltung öffentlicher und privater Grünflächen,
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern an Straßen und in verkehrsberuhigten Bereichen,
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern,
- Gestaltung des Regenwasserreinigungsbeckens (Regenwasserrückhaltebeckens),
- Anpflanzung auf den Baugrundstücken,
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Stellplatzflächen,
- Pflege und Realisierung von Anpflanzungen.

An der nördlichen/nordwestlichen Plangebietsgrenze ist innerhalb des festgesetzten flächenhaften Schutzgrüns durch die anliegenden Grundstückseigentümer eine naturnahe Ergänzungspflanzung des bestehenden Küstenschutzgehölzes aus heimischen standortgerechten Arten vorzusehen. Diese ist so zu gestalten, daß am Rand der Pflanzung, grundstückszugewandt, möglichst noch ein Krautsaum verbleibt.

Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte öffentliche Grünfläche am Südwestrand des Plangebietes ist mit Gehölzen und offenen Wiesenflächen auszugestalten. Innerhalb dieses Parkbereiches ist als Wasserfläche die Vorbehaltsfläche für eine Regenwasserreinigungsbecken dargestellt. Die Böschungen werden in der Planzeichnung teils der mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesenen Grünfläche zugeordnet.

Der Küstenschutzgehölzstreifen an der Schillerstraße ist in seiner flächenmäßigen Ausdehnung zu erhalten und zu entwickeln. Die teilweise älteren Pappeln sind aufgrund ihres fortgeschrittenen Alters oder schlechten Gesundheitszustandes durch Bäume heimischer standortgerechter Arten gemäß Festsetzung zu ersetzen. Vorhandene Lücken sollten durch Ergänzungspflanzungen geschlossen werden.

Darüberhinaus werden zusätzlich Festsetzungen über die Einfriedung von Grundstücken getroffen. Es wird auf die Anpflanzung von Laubholzhecken orientiert.

Für die Gestaltung innerhalb der Vorgartenbereiche sollen auch Ziergehölze und einzelne Koniferen zulässig sein.

Zwischen den Baugebieten E7 und E9 sowie E8 und E10 wird Fläche für ein Spielplatz ausgewiesen. Die Festsetzungen werden derart vorgenommen, daß der nördliche Teil der Fläche nördlich des Weges, der die Baugebiete E7, E8, E9 und E10 miteinander verbindet, ausgewiesen wird. Der südliche Teil, der die Wegeverbindung aufnimmt, wird als Parkanlage ausgewiesen. Damit soll ausreichender Schutz für die auf dem Spielplatz spielenden Kinder gegeben sein. Die Befahrung des Weges, der die Baugebiete E7, E8, E9 und E10 miteinander verbindet, soll für Entsorgungszwecke und Havarien ermöglicht sein.

Im Rahmen der Grünflächengestaltung ist für alle Spielflächen vorzusehen, daß diese nicht mit Pflanzen, die giftige Blätter, Blüten, Früchten oder andere gefährliche Elemente besitzen, besetzt werden.