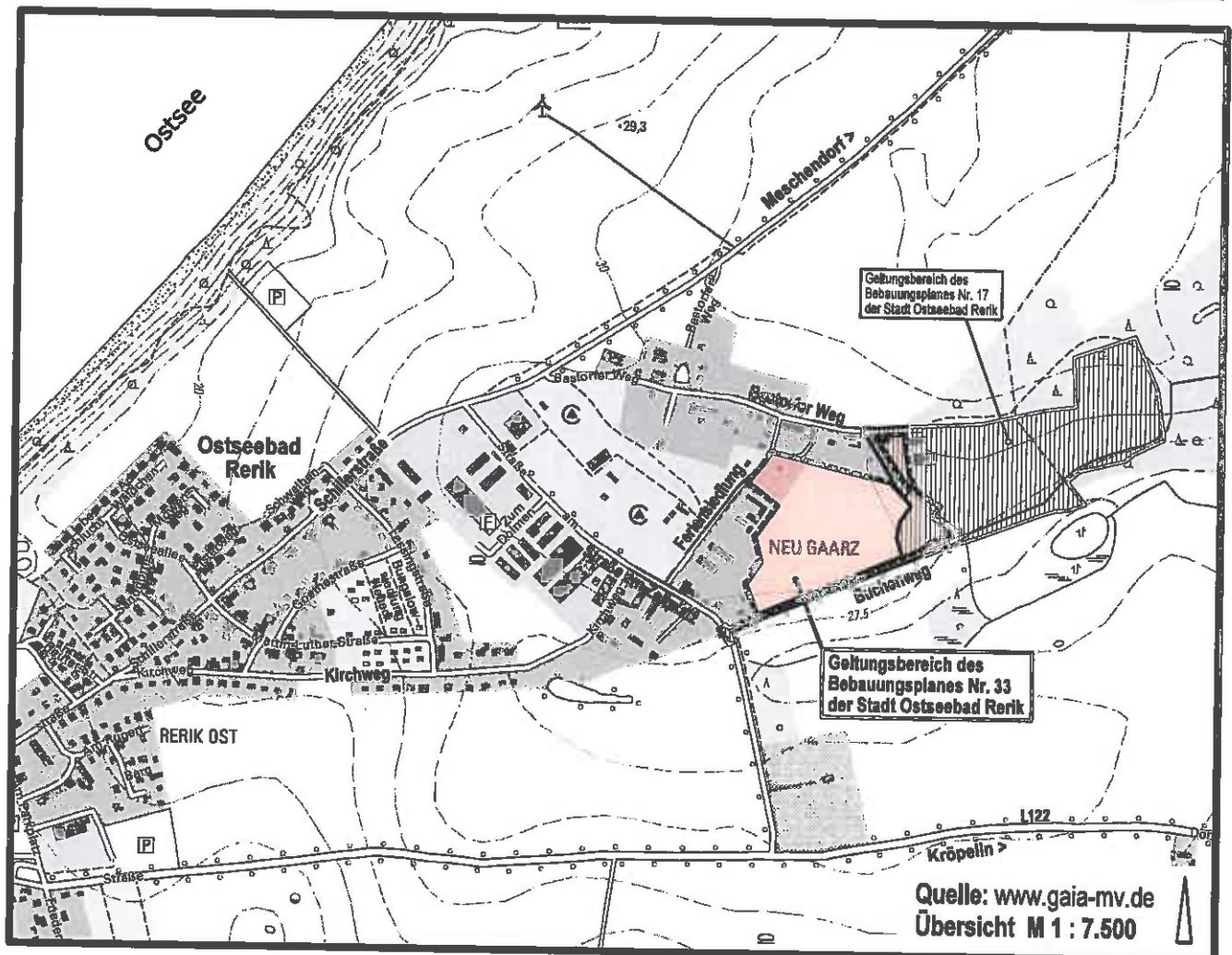


# BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33 FÜR DIE WOHSIEDLUNG AM BUCHENWEG DER STADT OSTSEEBAD RERIK



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 02. Dezember 2021

**SATZUNG**

# B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 für die Wohnsiedlung am  
Buchenweg der Stadt Ostseebad Rerik

## INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

|               |                                                                                                                             |           |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Teil 1</b> | <b>Städtebaulicher Teil</b>                                                                                                 | <b>8</b>  |
| <b>1.</b>     | <b>Planungsgegenstand</b>                                                                                                   | <b>8</b>  |
| 1.1           | Planungsanlass und Planungserfordernis                                                                                      | 8         |
| 1.2           | Abgrenzung des Plangeltungsbereiches                                                                                        | 9         |
| 1.3           | Plangrundlage                                                                                                               | 11        |
| 1.4           | Planverfahren                                                                                                               | 11        |
| 1.5           | Bestandteile des Bebauungsplanes                                                                                            | 12        |
| 1.6           | Wesentliche Rechtsgrundlagen                                                                                                | 12        |
| <b>2.</b>     | <b>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>                                                                   | <b>13</b> |
| 2.1           | Landesraumentwicklungsprogramm                                                                                              | 13        |
| 2.2           | Regionales Raumentwicklungsprogramm                                                                                         | 14        |
| 2.3           | Bevölkerungsentwicklung und -struktur, Wohnraumentwicklung                                                                  | 16        |
| 2.4           | Touristische Entwicklung                                                                                                    | 23        |
| 2.5           | Flächennutzungsplan                                                                                                         | 23        |
| <b>3.</b>     | <b>Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung</b>                                                                       | <b>24</b> |
| 3.1           | Städtebaulicher Bestand                                                                                                     | 24        |
| 3.2           | Planungsrechtliche Ausgangssituation                                                                                        | 25        |
| 3.3           | Naturräumlicher Bestand                                                                                                     | 25        |
| 3.4           | Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale, Altlasten                                                                    | 25        |
| 3.5           | Schutzgebiete-Schutzobjekte                                                                                                 | 26        |
| 3.6           | Technische Infrastruktur                                                                                                    | 26        |
| 3.6.1         | Verkehrsinfrastruktur                                                                                                       | 26        |
| 3.6.2         | Ver- und Entsorgung                                                                                                         | 27        |
| 3.7           | Eigentumsverhältnisse im Plangebiet                                                                                         | 27        |
| <b>4.</b>     | <b>Planungsziele und Planungsalternativen</b>                                                                               | <b>27</b> |
| 4.1           | Planungsziele                                                                                                               | 27        |
| 4.2           | Städtebauliches Konzept                                                                                                     | 28        |
| 4.3           | Ersatz des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17/ 1.Änderung des<br>Bebauungsplanes Nr. 17 in räumlichen Teilbereichen | 30        |
| <b>5.</b>     | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>                                                                                     | <b>35</b> |
| 5.1           | Art der baulichen Nutzung                                                                                                   | 35        |

|           |                                                                                                                                                          |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.1.1     | Allgemeine Wohngebiete                                                                                                                                   | 35        |
| 5.2       | Maß der baulichen Nutzung                                                                                                                                | 44        |
| 5.2.1     | Grundflächenzahl                                                                                                                                         | 44        |
| 5.2.2     | Höhe der baulichen Anlagen                                                                                                                               | 44        |
| 5.2.3     | Zahl der Vollgeschosse                                                                                                                                   | 47        |
| 5.3       | Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche                                                                                                                  | 47        |
| 5.4       | Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen                                                                                            | 48        |
| 5.5       | Größe der Baugrundstücke                                                                                                                                 | 50        |
| 5.6       | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden                                                                                                       | 51        |
| 5.7       | Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen                                         | 52        |
| 5.8       | Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten                                                                                                              | 53        |
| <b>6.</b> | <b>Örtliche Bauvorschriften</b>                                                                                                                          | <b>54</b> |
| 6.1       | Vorbemerkung                                                                                                                                             | 54        |
| 6.2       | Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen                                                                                                 | 55        |
| 6.2.1     | Dächer                                                                                                                                                   | 55        |
| 6.2.2     | Außenwände                                                                                                                                               | 56        |
| 6.2.3     | Fenster                                                                                                                                                  | 57        |
| 6.2.4     | Werbeanlagen                                                                                                                                             | 57        |
| 6.3       | Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze                                                                                                           | 57        |
| 6.4       | Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen | 58        |
| 6.4.1     | Abfallbehälter                                                                                                                                           | 58        |
| 6.4.2     | Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken                                                                                                        | 58        |
| 6.4.3     | Einfriedungen                                                                                                                                            | 58        |
| <b>7.</b> | <b>Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</b>                 | <b>59</b> |
| 7.1       | Grünflächen                                                                                                                                              | 59        |
| 7.2       | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft                                                                            | 61        |
| 7.3       | Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                                                                                      | 62        |
| 7.4       | Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern                              | 64        |
| <b>8.</b> | <b>Verkehrliche Erschließung</b>                                                                                                                         | <b>64</b> |
| 8.1       | Motorisierter Individualverkehr                                                                                                                          | 64        |
| 8.2       | Öffentlicher Personennahverkehr                                                                                                                          | 65        |
| 8.3       | Fußläufige Erschließung/ Radverkehr                                                                                                                      | 65        |
| <b>9.</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b>                                                                                                                               | <b>65</b> |
| 9.1       | Trinkwasserversorgung                                                                                                                                    | 65        |
| 9.2       | Abwasserentsorgung - Schmutzwasser                                                                                                                       | 66        |
| 9.3       | Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser                                                                                                                  | 66        |
| 9.4       | Brandschutz/ Löschwasser                                                                                                                                 | 66        |

|               |                                                                   |           |
|---------------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| 9.5           | Elektroenergieversorgung                                          | 67        |
| 9.6           | Gasversorgung                                                     | 67        |
| 9.7           | Telekommunikation                                                 | 68        |
| 9.8           | Abfallentsorgung                                                  | 68        |
| <b>10.</b>    | <b>Flächenbilanz</b>                                              | <b>68</b> |
| <b>11.</b>    | <b>Nachrichtliche Übernahmen</b>                                  | <b>70</b> |
| 11.1          | Bau- und Bodendenkmale                                            | 70        |
| 11.2          | Trinkwasserschutzzone                                             | 71        |
| 11.3          | Gewässerrandstreifen                                              | 71        |
| 11.4          | Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze             | 71        |
| <b>12.</b>    | <b>Hinweise</b>                                                   | <b>72</b> |
| 12.1          | Bodenschutz                                                       | 72        |
| 12.2          | Abfall- und Kreislaufwirtschaft                                   | 72        |
| 12.3          | Munitionsfunde                                                    | 73        |
| 12.4          | Vorbeugender Gewässerschutz                                       | 73        |
| 12.5          | Hinweise zu Versorgungsleitungen                                  | 73        |
| 12.6          | Artenschutz                                                       | 73        |
| 12.7          | Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange                             | 74        |
| 12.8          | Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten                 | 76        |
| 12.9          | Planersatz                                                        | 76        |
| <b>13.</b>    | <b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>                       | <b>77</b> |
| 13.1          | Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung                      | 77        |
| 13.2          | Städtebauliche Auswirkungen                                       | 77        |
| 13.3          | Infrastrukturelle Auswirkungen                                    | 77        |
| 13.4          | Auswirkungen auf die Umwelt                                       | 78        |
| 13.5          | Kosten                                                            | 78        |
| <b>TEIL 2</b> | <b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>                  | <b>79</b> |
| <b>1.</b>     | <b>Einleitung</b>                                                 | <b>79</b> |
| <b>2.</b>     | <b>Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes</b>  | <b>79</b> |
| <b>3.</b>     | <b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>   | <b>79</b> |
| <b>4.</b>     | <b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>     | <b>80</b> |
| 4.1           | Fachgesetze                                                       | 80        |
| 4.2           | Fachpläne                                                         | 83        |
| 4.2.1         | Landesraumentwicklungsprogramm                                    | 83        |
| 4.2.2         | Regionales Raumentwicklungsprogramm                               | 83        |
| 4.2.3         | Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock | 83        |
| 4.2.4         | Landschaftsplan                                                   | 84        |
| 4.3           | Schutzgebiete und Schutzobjekte                                   | 84        |

|           |                                                                                                                                                  |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5.</b> | <b>Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b>                                                                            | <b>86</b> |
| <b>6.</b> | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>                                                                                         | <b>88</b> |
| 6.1       | Abgrenzung des Untersuchungsrahmens                                                                                                              | 88        |
| 6.2       | Bewertungsmethodik                                                                                                                               | 89        |
| 6.3       | Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)                                                                                   | 90        |
| 6.3.1     | Schutzgut Tiere                                                                                                                                  | 90        |
| 6.3.2     | Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt                                                                                                      | 91        |
| 6.3.3     | Schutzgut Fläche                                                                                                                                 | 93        |
| 6.3.4     | Schutzgut Boden                                                                                                                                  | 93        |
| 6.3.5     | Schutzgut Wasser                                                                                                                                 | 94        |
| 6.3.6     | Schutzgut Klima/Luft                                                                                                                             | 95        |
| 6.3.7     | Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild                                                                                                            | 96        |
| 6.3.8     | Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt                                                                            | 96        |
| 6.3.9     | Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter                                                                                                     | 97        |
| 6.4       | Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung                                                                   | 97        |
| 6.5       | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung                                                                   | 97        |
| 6.5.1     | Schutzgut Tiere                                                                                                                                  | 97        |
| 6.5.2     | Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt und Biotope                                                                                             | 99        |
| 6.5.3     | Schutzgut Fläche                                                                                                                                 | 100       |
| 6.5.4     | Schutzgut Boden                                                                                                                                  | 102       |
| 6.5.5     | Schutzgut Wasser                                                                                                                                 | 104       |
| 6.5.6     | Schutzgut Klima/ Luft                                                                                                                            | 105       |
| 6.5.7     | Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete                                                                                                             | 106       |
| 6.5.8     | Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild                                                                                                            | 106       |
| 6.5.9     | Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt                                                                            | 107       |
| 6.5.10    | Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter                                                                                                     | 108       |
| 6.5.11    | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern                                                                                                       | 109       |
| 6.5.12    | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern                                                               | 110       |
| 6.5.13    | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie                                                              | 110       |
| 6.5.14    | Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes                           | 110       |
| 6.5.15    | Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität                                                                                                        | 110       |
| 6.5.16    | Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind | 110       |
| 6.5.17    | Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt                                                                      | 111       |
| 6.5.18    | Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten                                                                                   | 111       |
| 6.5.19    | Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels                                | 111       |
| 6.5.20    | Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe                                                                                       | 111       |

|               |                                                                                                                                                                                                                   |            |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>7.</b>     | <b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</b>                                                                                                                         | <b>111</b> |
| 7.1           | Aussagen zum Artenschutz                                                                                                                                                                                          | 111        |
| 7.2           | Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung                                                                                                                                                                                  | 115        |
| 7.2.1         | Gesetzliche Grundlagen                                                                                                                                                                                            | 116        |
| 7.2.2         | Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen                                                                                                                                                                  | 117        |
| 7.2.3         | Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes                                                                                                                                                            | 117        |
| 7.2.4         | Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes                                                                                                                                                                    | 128        |
| 7.2.5         | Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand                                                                                                                                             | 131        |
| 7.2.6         | Ermittlung des Kompensationsumfanges                                                                                                                                                                              | 151        |
| 7.2.7         | Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)                                                                                                                                                                   | 151        |
| 7.2.8         | Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Baumrodungen (Baum-Nr. 36 und 37 sowie auf Baugrundstück 2 gemäß Abwägung)                                                                                               | 152        |
| 7.3           | Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen                                                                                                                    | 155        |
| 7.4           | Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen                                                                                                                                                       | 157        |
| 7.5           | Externe Ausgleichsmaßnahmen                                                                                                                                                                                       | 157        |
| <b>8.</b>     | <b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>                                                                                                                                                    | <b>157</b> |
| <b>9.</b>     | <b>Zusätzliche Angaben</b>                                                                                                                                                                                        | <b>158</b> |
| 9.1           | Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben                                                                | 158        |
| 9.2           | Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans                                                                                          | 159        |
| 9.3           | Allgemein verständliche Zusammenfassung                                                                                                                                                                           | 160        |
| 9.4           | Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden                                                                                            | 162        |
| <b>TEIL 3</b> | <b>Ausfertigung</b>                                                                                                                                                                                               | <b>163</b> |
| <b>1.</b>     | <b>Beschluss über die Begründung</b>                                                                                                                                                                              | <b>163</b> |
| <b>2.</b>     | <b>Arbeitsvermerke</b>                                                                                                                                                                                            | <b>163</b> |
| <b>TEIL 4</b> | <b>Anhang</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>164</b> |
| Anlage 1:     | Geotechnischer Bericht und Gründungsempfehlung, Bauvorhaben B-Plan Nr. 33, Erschließung zum Wohn- und Ferienhausgebiet, HSW Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, 18055 Rostock, vom 28.06.2019. | 164        |
| Anlage 2:     | Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 14.06.2020.                   | 164        |
| Anlage 3:     | Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen.                                                                                                                                          | 164        |

- Anlage 4: Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) „Abbruch von Ferienhäusern im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik“, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 25.10.2019. 164

| ABBILDUNGSVERZEICHNIS                                                                                                                                                                     | SEITE |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Abb. 1: Abgrenzung Plangeltungsbereich Vorentwurf                                                                                                                                         | 10    |
| Abb. 2: Abgrenzung Plangeltungsbereich Entwurf mit Überlagerungsbereich                                                                                                                   | 10    |
| Abb. 3: Einwohnerentwicklung von 2001-2015 der Stadt Ostseebad Rerik                                                                                                                      | 16    |
| Abb. 4: Einwohnerentwicklung von 2009-2019 der Stadt Ostseebad Rerik (eigene Darstellung)                                                                                                 | 17    |
| Abb. 5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung von 2001-2015 Stadt Ostseebad Rerik                                                                                                            | 17    |
| Abb. 6: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose für die Stadt Ostseebad Rerik                                                                                                                 | 18    |
| Abb. 7: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose Kinder- und Jugendalter                                                                                                                       | 19    |
| Abb. 8: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose Haupterwerbsalter                                                                                                                             | 19    |
| Abb. 9: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose Seniorenalter                                                                                                                                 | 20    |
| Abb. 10: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen (eigene Darstellung)                                                                                                                       | 21    |
| Abb. 11: Darstellung des Plangebietes auf der rechtswirksamen 2. Änderung als (1. Berichtigung) des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Rerik, bisherige und geänderte Darstellung  | 24    |
| Abb. 12: Städtebauliches Konzept auf dem Luftbild                                                                                                                                         | 29    |
| Abb. 13: Städtebauliches Konzept -Vorentwurf                                                                                                                                              | 30    |
| Abb. 14: Darstellung Überlagerungsbereich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17                                                                                                     | 31    |
| Abb. 15: Darstellung Überlagerungsbereich in der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17                                                                                 | 31    |
| Abb. 16: Darstellung der Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes                                                                                                                         | 70    |
| Abb. 17: Standorte für 4 Ausgleichspflanzungen, Kartengrundlage: Ausführungsplanung Los 3 – Grünanlagen zum Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik, Stand: 03.02.2015             | 75    |
| Abb. 18: Darstellung Überlagerungsbereich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17                                                                                                     | 76    |
| Abb. 19: Darstellung der internationalen Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete) in der Umgebung des Plangebietes Plangebiet rot dargestellt                                                 | 84    |
| Abb. 20: Darstellung der nationalen Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet (LSG) und Naturschutzgebiet (NSG)) in der Umgebung des Plangebietes Plangebiet rot dargestellt                 | 85    |
| Abb. 21: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope, Plangebiet rot dargestellt                                                                                                       | 86    |
| Abb. 22: naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen                                                                                                          | 118   |
| Abb. 23: Auszug Planzeichnung Planungstand Vorentwurf                                                                                                                                     | 132   |
| Abb. 24: Auszug Planzeichnung Planungstand Entwurf                                                                                                                                        | 132   |
| Abb. 25: Auszug Planzeichnung B-Plan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik, Planungstand Beschlussvorlage Entwurf 2019, Rodung von 3 Bäumen am Soll und 2 Bäumen am Gewässer 2. Ordnung 5/2/11 | 134   |

|                                                                                                                                                                                                         |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Abb. 26: Auszug Planzeichnung B-Plan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik, Planungsstand Entwurf, Rodung von 2 Bäumen am Soll und 1 Baum am Gewässer 2. Ordnung 5/2/11                                      | 135 |
| Abb. 27: Auszug Planzeichnung Planungsstand Entwurf mit Kennzeichnung der zum Erhalt festgesetzten Bäume (grün) und der künftig fortfallenden (zu rodender) Bäume (rot) mit Baumnummer                  | 137 |
| Abb. 28: Pflanzplan für Ausgleichpflanzungen, für zu rodende Bäume geschützt nach § 18 NatSchAG M-V und Bäume ohne Schutzstatus, im Plangebiet                                                          | 148 |
| Abb. 29: Standorte für 4 Ausgleichpflanzungen außerhalb des Plangebietes, Kartengrundlage: Ausführungsplanung Los 3 – Grünanlagen zum Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik, Stand: 03.02.2015 | 149 |

| TABELLENVERZEICHNIS                                                                                                                | SEITE |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Tab. 1: Flächenverteilung im Geltungsbereich                                                                                       | 69    |
| Tab. 2: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)                                                       | 119   |
| Tab. 3: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)                           | 119   |
| Tab. 4: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotope (§ 20 = geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V) | 120   |
| Tab. 5: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“                                                          | 124   |
| Tab. 6: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)                                                           | 125   |
| Tab. 7: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“                                             | 126   |
| Tab. 8: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“    | 126   |
| Tab. 9: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen (Wirkzonen)                                     | 126   |
| Tab. 10: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung                                                                                | 127   |
| Tab. 11: Multifunktionaler Kompensationseingriff                                                                                   | 127   |
| Tab. 12: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)                                 | 128   |
| Tab. 13: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Rodungen                                                                          | 145   |
| Tab. 14: Gesamtbilanzierung                                                                                                        | 152   |
| Tab. 15: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Rodungen gemäß Abwägung                                                           | 153   |



## **Teil 1                    Städtebaulicher Teil**

---

### **1.        Planungsgegenstand**

#### **1.1      Planungsanlass und Planungserfordernis**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 sowie die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die geplante Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf einer im Siedlungszusammenhang gelegenen und zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Stadt Ostseebad Rerik beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung im östlichen Bereich des Stadtgebietes am Buchenweg fortzuführen. Die Fläche im Siedlungszusammenhang zwischen der vorhandenen Bebauung an der Straße „Am Zeltplatz“ und an der Straße „Feriensiedlung“ und der Ferienanlage Rerik-Ost (Bebauungsplan Nr. 17) soll für eine Dauerwohnnutzung und in einem Übergangsbereich für eine Dauerwohnnutzung mit untergeordnetem und eigentümerbezogenem Ferienwohnen planungsrechtlich vorbereitet werden. Mit der Entwicklung des Gebietes ist die LGE Landesgrunderwerb M-V mbH betraut. Städtebauliche Verträge zwischen der Stadt Ostseebad Rerik und der LGE Landesgrunderwerb M-V mbH liegen vor. Die Stadt Ostseebad Rerik sieht die städtebauliche Entwicklung des Gebietes als Potenzial für ihre weitere positive Entwicklung.

Mit der Erschließung der neuen Wohnbaufläche kann ein Beitrag zur Deckung der Wohnraumversorgung in der Stadt Ostseebad Rerik geleistet werden. Für die Stadt Ostseebad Rerik besteht der dringende Bedarf der Schaffung von zusätzlichen Kapazitäten für die Dauerwohnnutzung, da in zunehmendem Maße ein Verdrängen durch eine schleichende Umnutzung der Dauerwohnungen durch Ferienwohnungen und Zweitwohnungen in der Stadt zu verzeichnen ist. Für die Stadt Ostseebad Rerik sind die Angebote im Dauerwohnbereich zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen zwingend notwendig. Aus diesem Grund hat die Stadt Ostseebad Rerik bereits Bebauungspläne zur Sicherung der vorhandenen Dauerwohnnutzung innerhalb des Stadtgebietes aufgestellt.

Der neue Wohnstandort beansprucht landwirtschaftlich genutzte Flächen, die bereits von Bebauung umgeben sind. Die Fläche wird über den angrenzenden Buchenweg erschlossen werden. Eine städtebauliche Integration dieser Fläche in das Siedlungsgefüge der Stadt Ostseebad Rerik ist infrastrukturell und verkehrlich gegeben. In der Umgebung des Plangebietes sind Ferienutzungen und Wohnnutzungen vorhanden. Unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes am östlichen Rand der Stadt wird neben der Entwicklung der Dauerwohnnutzung das Ziel verfolgt, im Übergangsbereich zur Feriensiedlung-Ost eine Dauerwohnnutzung mit einer eigentümerbezogenen und untergeordneten Feriennutzung vorzusehen. Die Stadt Ostseebad Rerik beabsichtigt insbesondere junge Familien anzusiedeln und eröffnet mit der Einordnung einer untergeordneten Ferienwohnung je Hauptwohnung in einem Teilbereich des Plangebietes eine zusätzliche Einnahme- und Finanzierungsmöglichkeit für die Bauwilligen. Es besteht in der Stadt Ostseebad Rerik die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung insbesondere im Segment des individuellen Eigenheimbaus und somit sieht die Stadt ein Entwicklungspotenzial an diesem Standort.

Der Standort befindet sich zwischen vorhandener Wohnbebauung und einem Ferienhausgebiet, so dass eine städtebauliche Arrondierung der vorhandenen Bebauungen mit der Planung gewährleistet wird.

Die Stadt Ostseebad Rerik verfügt derzeit innerhalb des Stadtgebietes und innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne nur noch über vereinzelt für die Wohnnutzung geeignete Baugrundstücke. Diese Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Eine Bebauung dieser Grundstücke mit Ferienwohnungen kann aufgrund der Lage nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Entwicklungspotenziale innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 25 sind bis auf 5 Grundstücke, die sich in privatem Eigentum befinden, ausgeschöpft.

Derzeit befindet sich der Bebauungsplan Nr. 28 „Postacker“ in Aufstellung. Hierbei handelt es sich um die städtebauliche Entwicklung einer an das Ortszentrum angrenzenden Fläche. Mit der Planung wird ein anderes, nachgefragtes Segment der Wohnnutzung abgedeckt. Flächen für den individuellen Wohnungsbau im Segment des Eigenheimbaus können mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan nicht abgedeckt werden.

Die Nachfrage an Eigenheimbauplätzen in der Stadt Ostseebad Rerik besteht nach wie vor. Es gilt das Grundzentrum zu stärken und einen Bevölkerungsrückgang zu vermeiden. Die Fläche ist geeignet, die Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu erfüllen und den Bedarfen im Segment des individuellen Wohnungsbaus gerecht zu werden. Aufgrund der am Standort bestehenden Flächenverfügbarkeit ist eine zeitnahe Realisierung der geplanten Bebauung gegeben. Die notwendigen Infrastrukturen im Stadtgebiet sind vorhanden und für eine langfristige Nutzung ausgelegt. Die Sicherung des Eigenbedarfs und eine maßvolle über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung bildet für die Stadt Ostseebad Rerik eine wesentliche Voraussetzung für die Stärkung des Grundzentrums.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 und die parallele 4. Änderung des Flächennutzungsplans sind erforderlich, da sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich befindet und der Flächennutzungsplan naturbelassene Grünflächen und in einem untergeordneten Teilbereich sonstige Sondergebiete, die der Erholung dienen, darstellt. Die angestrebte städtebauliche Entwicklung kann somit nur auf der Grundlage einer entsprechenden Bauleitplanung erfolgen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

## **1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 befindet sich im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Ostseebad Rerik. Östlich an das Plangebiet grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 Ferienanlage Rerik-Ost an. Westlich und nördlich befindet sich vorhandene Wohn- und Ferienhausbebauung.

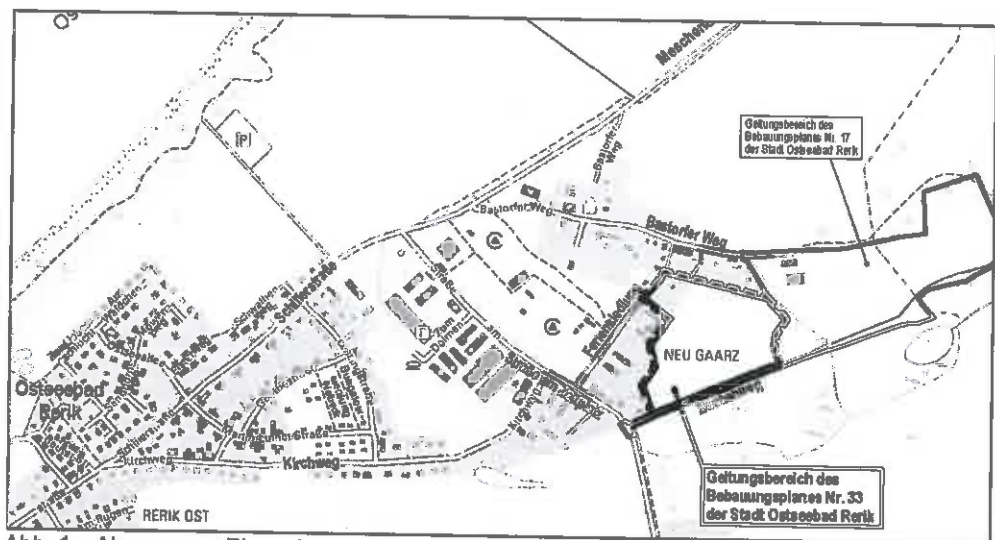


Abb. 1: Abgrenzung Plangeltungsbereich Vorentwurf  
Quelle: © Geobasis-DE/M-V 2019

Der Plangeltungsbereich wurde mit den Entwurfsunterlagen geändert und um Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 und der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes erweitert. Die Überlagerungsflächen sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

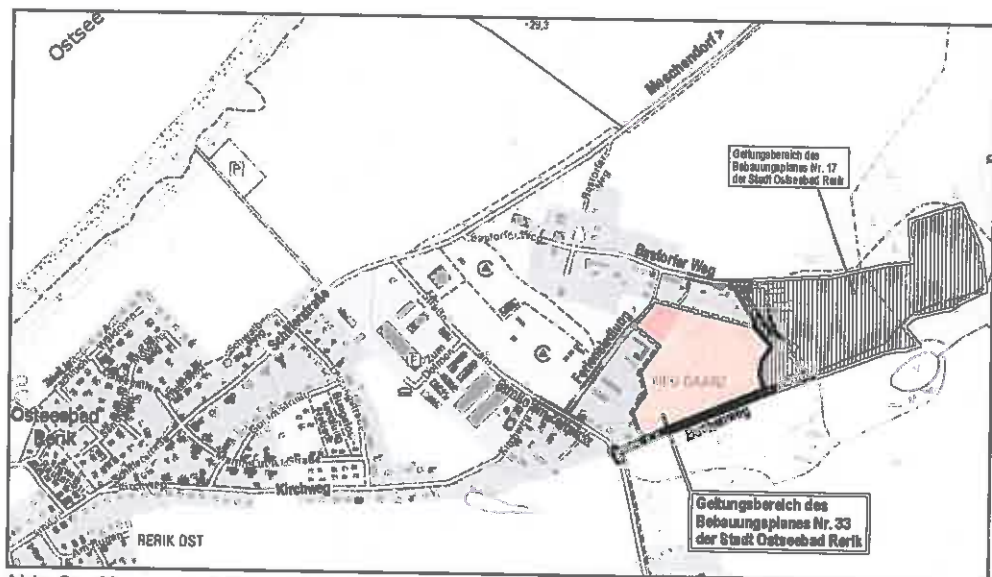


Abb. 2: Abgrenzung Plangeltungsbereich Entwurf mit Überlagerungsbereich  
Quelle: © Geobasis-DE/M-V 2019

Das Plangebiet mit dem Überlagerungsbereich hat eine Größe von ca. 4,05 ha. Der Überlagerungsbereich beträgt ca. 0,53 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 umfasst die Flurstücke 52/2, 286, 287, 359, 360 der Flur 1 der Gemarkung Rerik Ost. Der Überlagerungsbereich mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 umfasst die Flurstücke 289, 290, 293 und teilweise das Flurstück 291.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung am „Bastorfer Weg“ Nr. 3/3b, Nr. 4, Nr. 4a und Nr. 4b und den „Bastorfer Weg“,
- im Osten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Eichenweg Nr. 4, Nr. 5, Nr. 10, Nr. 11 und das offene Gewässer II. Ordnung,
- im Süden: durch den „Buchenweg“,
- im Nordwesten: durch die Straße „Feriensiedlung“,
- im Westen: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke an der Straße „Feriensiedlung“ Nr. 4a und Nr. 6
- im Südwesten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke an der Straße „Am Zeltplatz“ Nr. 2 und Nr. 6b.

### **1.3 Plangrundlage**

Als Plangrundlage für den Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik dient der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Lothar Bauer/ Kerstin Siwek (ÖbVI) vom 07.07.2017 im Höhensystem DHHN92 und dem Lagesystem ETRS89.

### **1.4 Planverfahren**

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat am 09.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Das Planverfahren wird als zweistufiges Regelverfahren durchgeführt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 sind im Flächennutzungsplan als naturbelassene Grünflächen dargestellt. Insofern ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes in ihrer Sitzung am 09.05.2019 beschlossen und für das frühzeitige Beteiligungsverfahren bestimmt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.08.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Amt Neubukow-Salzhaff, Bauamt, Panzower Landweg 1, 18233 Neubukow in der Zeit vom 15.08.2019 bis zum 16.09.2019 unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit haben Stellungnahmen abgegeben. Die vorgetragenen Belange wurden geprüft. Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Beteiligung aus dem Vorentwurf ergänzt.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 09.06.2020 die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes gebilligt und zu Auslegung bestimmt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 27.08.2020 bis einschließlich 08.10.2020 in der Amtsverwaltung des Amtes Neubukow-Salzhaff, Bauamt, statt. Der Auslegungszeitraum wurde aufgrund der Einschränkungen durch die COVID-19-Pandemie für einen Zeitraum von 6 Wochen bestimmt. Die Planunterlagen waren während der Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet verfügbar. Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgern zu den Entwurfsunterlagen während der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

Mit Schreiben vom 31.08.2020 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Verbände zu den Entwurfsunterlagen wurden in einer Abwägungstabelle zusammengefasst und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Nach Prüfung und Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich Klarstellungen zu Ferienwohnungen und Zweitwohnungen und zum festgesetzten und zu berücksichtigenden Wurzelschutzbereich des vorhandenen Baumbestandes. Mit der Vorlage der technischen Planung wird für den unteren Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen zur Verbesserung der Bestimmtheit der Festsetzung die Gradientenhöhe gewählt.

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat in der Sitzung am 24.06.2021 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und die Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Dies führte nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen. Die Beschlussfassung für den Satzungsbeschluss wurde auf dieser Grundlage vorbereitet.

Der Verfahrensabschluss ist in den Verfahrensvermerken dokumentiert.

### **1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik besteht aus:

- Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung,
- Textliche Festsetzungen im Text Teil B zum Bebauungsplan sowie der  
- Verfahrensübersicht.

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

### **1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- 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).
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

## **2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

### **2.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele (**Z**) der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze (**G**) sind im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Stadt Ostseebad Rerik gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Stadt Ostseebad Rerik ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) als Zentraler Ort definiert (vgl. Anhang 1 – Übersicht der Zentralen Orte und deren Nahbereiche (Stand 31.12.2015)). Zentrale Orte stellen danach die Knotenpunkte des Versorgungsnetzes, in denen Einrichtungen der Daseinsvorsorge für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung gebündelt werden, dar. Für die Stadt Ostseebad Rerik ist kein Nahbereich ausgewiesen.

Das LEP Programmsatz 3.2 (1) (G) legt die Aufgaben der Zentralen Orte fest. Demnach übernehmen diese eine Bündelungsfunktion und dienen u. a. als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise gemäß LEP Programmsatz 4.2 (1) (**Z**) auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Zentrale Orte sollen in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teils räumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können. Der Innenentwicklung ist der Vorrang einzuräumen. In den Gemeinden sind gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) (**Z**) die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies

nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Das LEP Programmsatz 3.1.2 (1) **(Z)** legt die räumliche Abgrenzung des Stadt-Umland-Raumes Rostock in der Grundkarte der räumlichen Ordnung fest. Die Stadt Ostseebad Rerik befindet sich außerhalb des Stadt-Umland-Raumes Rostock.

Die Planung entspricht den genannten Zielen und Grundsätzen des LEP M-V. Der geplante Standort befindet sich zwischen vorhandener Wohnbebauung und der vorhandenen Feriennutzung im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine von Bebauung umgebene, verinselte Fläche, die noch landwirtschaftlich genutzt wird. Es handelt sich um eine kleinteilige Fläche, die durch den Buchenweg von zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen getrennt ist. Mit dem Bebauungsplan Nr. 33 erfolgt eine Inanspruchnahme von ca. 3,1 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche und nur ein geringer Teil davon besitzt eine Wertigkeit von mehr als 50 Bodenpunkten. Aufgrund der Größe des Plangebietes unter 5 ha wird in Bezug auf die mögliche Betroffenheit von landwirtschaftlichen Flächen mit einer Wertzahl  $\geq 50$  aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung<sup>1</sup> von keiner Raumbedeutsamkeit ausgegangen. Das Plangebiet schließt an drei Seiten an bebaute Bereiche innerhalb des Siedlungszusammenhangs an und erfüllt in angemessener Weise die raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich einer Konzentration der weiteren Wohnflächenentwicklung innerhalb der Zentralen Orte sowie einer nachhaltigen Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher, wirtschaftlicher und technischer Infrastruktur. Dies dient der Stärkung der Zentralen Orte und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes.

## **2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R LVO M-V vom 22. August 2011) ausgeformt. Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Planung von Bedeutung.

Die Stadt Ostseebad Rerik ist gemäß RREP MMR 3.2.2.(1) **(Z)** als Grundzentrum ohne eigenen Nahbereich eingestuft und dem Mittelbereich Bad Doberan und dem Oberzentrum Rostock zugeordnet. Durch die dezentrale Lage im näheren Verflechtungsraum erhält die Stadt keinerlei Umlandfunktionen, was eine Orientierung auf den Eigenbedarf hinsichtlich Wohnungsbau, Gewerbe und Entwicklung sozialer Infrastruktur bedeutet.

Unter diesem Gesichtspunkt sind folgende Grundsätze und Ziele des RREP MM/R zu beachten.

- Die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden (Programmsatz 4.1 (1) (G)).
- Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der

<sup>1</sup> Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Stellungnahme vom 18.09.2019

Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (Programmsatz 4.1.(3) **(Z)**).

- 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 (Programmsatz 4.1 (1) (G)).

Die vorliegende Planung entspricht den genannten Zielen und Grundsätzen des RREP MM/R. Die geplante bauliche Entwicklung soll innerhalb der Siedlungslage des Grundzentrums Ostseebad Rerik erfolgen. Die Fläche ist bereits von drei Seiten mit Bebauung umgeben und über den Buchenweg an das innerörtliche Verkehrssystem angebunden. Baulücken und Verdichtungspotenziale sind in der Stadt überwiegend ausgeschöpft. Für die innerörtliche Baufläche in Angrenzung an den Sportplatz befindet sich der Bebauungsplan Nr. 28 in Aufstellung. Die Fläche dient der Arrondierung des Ortszentrums. Im Weiteren hat die Stadt Ostseebad Rerik Bebauungspläne aufgestellt, die einer Verdrängung der Dauerwohnnutzung durch Ferienwohnungen entgegenwirken. Die Wohnbauflächenentwicklung ist ein wichtiger Bestandteil der Stärkung der Grundzentren. Neben der Sicherung des Eigenbedarfs ist für die Stärkung des Grundzentrums Rerik eine über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung zu beachten. Grundzentren sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik gerecht werden.

Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für die Stadt Ostseebad Rerik innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus einen Tourismusschwerpunktraum an der Küste (RREP MM/R Programmsatz 3.1.3 (2) **(G)**) dar. Die Stadt Ostseebad Rerik soll sich als traditioneller Kur- und Erholungsort aufgrund der bereits vorhandenen speziellen Infrastruktur als Standort des Gesundheits- und Wellnesstourismus entwickeln (RREP MM/R Programmsatz 3.1.3 (8) **(G)**). Die vorliegende Planung beinhaltet eine untergeordnete Ausweisung von Ferienwohnungen in Verbindung mit der Dauerwohnnutzung und entspricht den Grundsätzen des RREP MM/R.

Die Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen, wie auch in Rerik, sollen bedarfsorientiert erhalten und qualitativ verbessert werden (RREP MM/R Programmsatz 6.3 (2) **(G)**). Der gesundheitsorientierte Tourismus stellt für die Stadt einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar.

Die durch die Siedlungszäsuren bezeichneten Freiräume sind von Bebauung freizuhalten (RREP MM/R Programmsatz 4.1 (6) **(Z)**). Für die Stadt Ostseebad Rerik befindet sich die festgelegte Siedlungszäsur im Bereich des Wustrower Halses und wird mit der Planung berücksichtigt.

Das Grundzentrum Rerik wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 als Wohnstandort unter Berücksichtigung der Anforderungen eines Tourismusschwerpunktraumes gestärkt und weiterentwickelt. Es gilt den Wohnstandort Rerik zu stärken und einem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken sowie für die Beschäftigten in der Stadt Ostseebad Rerik insbesondere in der Tourismusbranche und dem gesundheitsorientierten Tourismus, entsprechenden Wohnraum anbieten zu können.

Im Ergebnis der Prüfung und unter Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange ist der Bebauungsplan Nr. 33 sowie die damit



verbundene 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.<sup>2</sup>

## 2.3 Bevölkerungsentwicklung und -struktur, Wohnraumentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung der sich verändernden Altersstruktur ist für die Entwicklung und damit für die räumliche Planung der Stadt Ostseebad Rerik von zentraler Bedeutung. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, die Zahl der Haushalte und damit verbunden die sich ändernden Wohnraumansprüche dienen als Grundlage für den künftigen und notwendigen Wohnbauflächenbedarf und die weitere Siedlungsentwicklung. Darüber hinaus ist die Siedlungsentwicklung unter dem Gesichtspunkt der Tourismusentwicklung an der Ostseeküste zu berücksichtigen.

### Bisherige demographische Entwicklung

Die Bevölkerung ist in der Stadt Ostseebad Rerik von 2001 bis 2013 stets gesunken. Das bedeutet ein Rückgang von 9 %. In den Jahren 2014 und 2015 sind Einwohnergewinne zu verzeichnen, die sich vor allem durch Zuzug aus der gesamten Bundesrepublik ergaben. Bei dem Zuzug aus dem Ausland handelt es sich überwiegend um ausländische Arbeitskräfte.<sup>3</sup>

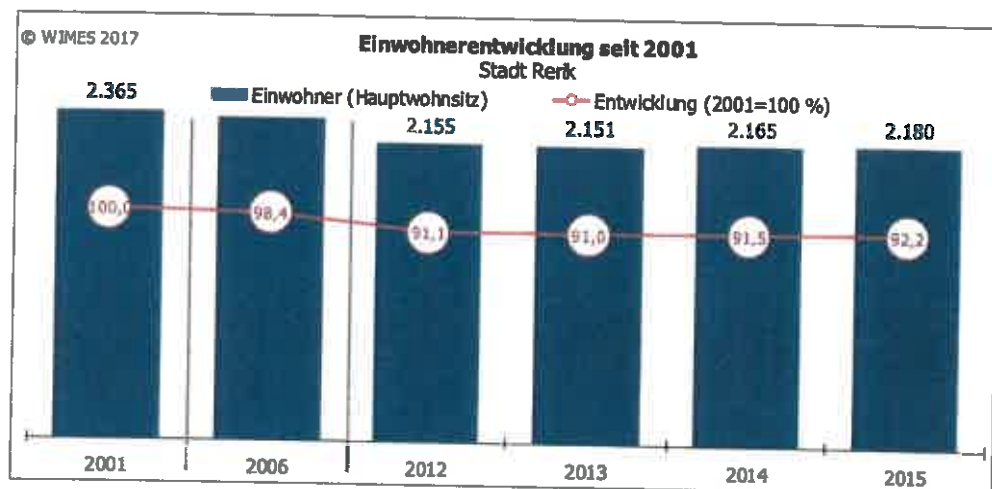


Abb. 3: Einwohnerentwicklung von 2001-2015 der Stadt Ostseebad Rerik<sup>4</sup>

Eine positivere demographische Entwicklung ist auf der Grundlage der Einwohnerzahlen des Einwohnermeldeamtes des Amtes Neubukow-Salzhaff vom 31.03.2020 darstellbar. Im beurteilten Zeitraum von 2009 bis 2019 ist ein stetiger Einwohnerzuwachs zu verzeichnen.

<sup>2</sup> Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Stellungnahme vom 25.09.2020

<sup>3</sup> Bevölkerungsprognose 2030 für die Grund- und Mittelzentren Region Rostock, WIMES—Stadt- und Regionalentwicklung, Rostock Januar 2017.

<sup>4</sup> Bevölkerungsprognose 2030 für die Grund- und Mittelzentren Region Rostock S. 108, WIMES—Stadt- und Regional-entwicklung, Rostock Januar 2017.

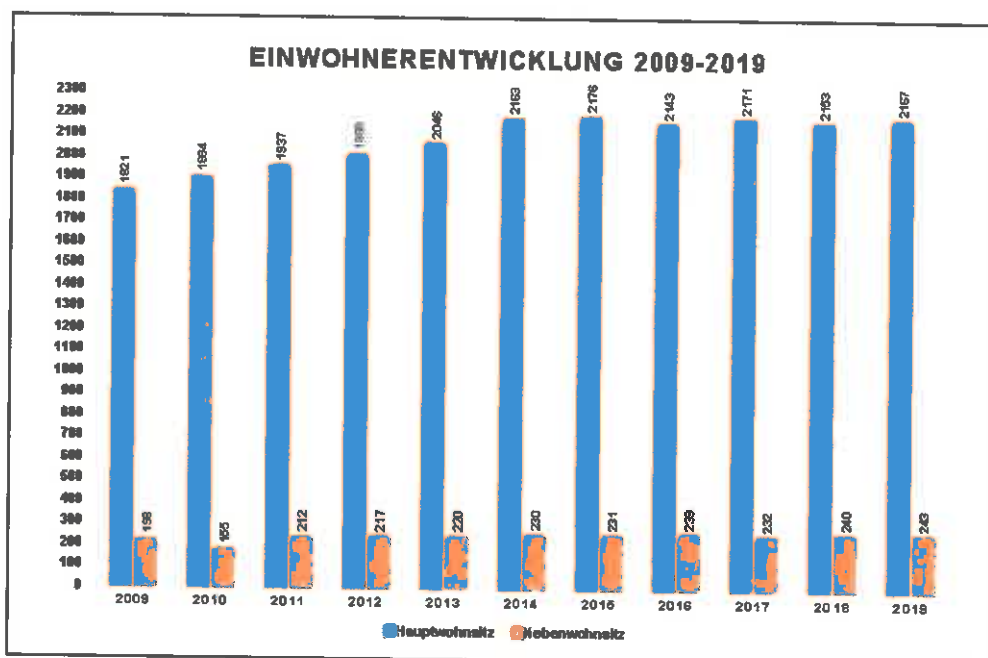


Abb. 4: Einwohnerentwicklung von 2009-2019 der Stadt Ostseebad Rerik<sup>5</sup> (eigene Darstellung)

Im Ergebnis der Einwohnerentwicklung von 2009 bis 2019 ist festzustellen, dass seit 2009 eine Zunahme an Einwohnern erfolgt ist und ab dem Jahr 2014 eine Stabilität in der Einwohnerentwicklung zu verzeichnen ist. Ein Bevölkerungsrückgang ist nicht darstellbar. Es besteht im Zeitraum von 2009 bis 2019 ein realer Einwohnerzuwachs von 346 Einwohnern. Darüber hinaus ist ein stetiger Zuwachs an Personen mit Nebenwohnsitz in der Stadt Ostseebad Rerik zu verzeichnen. Es besteht diesbezüglich ein Zugewinn von 45 Personen.

#### Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung schwankt im Zeitraum von 2001 bis 2015 erheblich und verläuft fast ausschließlich im negativen Bereich. Durch den Rückgang der Geburten und die Zunahme der Sterbefälle wird auch zukünftig ein negativer Saldo prognostiziert. Diese negative Tendenz kann durch Wanderungsbewegungen aufgefangen werden.

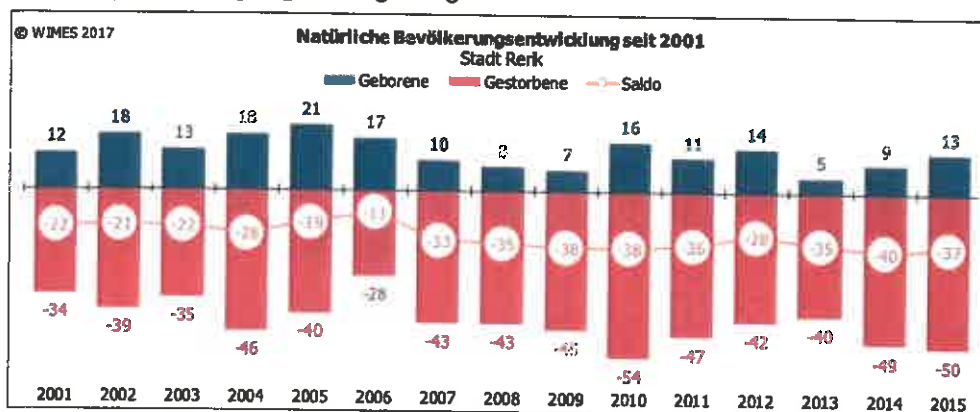


Abb. 5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung von 2001-2015 Stadt Ostseebad Rerik<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Einwohnermeldeamt Amt Neubukow-Salzchaff.

### Wanderungsbewegungen und Altersstruktur der Zu- und Fortzüge

Neben dem natürlichen Bevölkerungssaldo bestimmen die Zu- und Fortzüge die Gesamteinwohnerzahl in der Stadt Ostseebad Rerik. Wanderungsgewinne sind gemäß den Daten des Statistischen Amtes M-V, Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, in der Stadt Ostseebad Rerik seit 2010 stets zu verzeichnen. Die statistischen Zahlen spiegeln die Annahmen der Bevölkerungsprognose 2030 für die Grund- und Mittelzentren Region Rostock wider. Die Stadt Ostseebad Rerik ist ein attraktiver Zuzugsort insbesondere für Einwohner aus den alten Bundesländern, die die Stadt aufgrund der sehr guten naturräumlichen Lage und der guten klimatischen Verhältnisse wählen. Weitere Zuzugsmotive sind die gute Sozialstruktur der Bevölkerung, die hohe Kaufkraft der Bevölkerung sowie die gute Ausstattung mit altersgerechter Infrastruktur.<sup>7</sup>

In Auswertung der Wanderungen nach Altersgruppen beispielhaft für die Jahre 2014 und 2015 in der Bevölkerungsprognose 2030 für die Grund- und Mittelzentren Region Rostock dargestellt, ist ein Wanderungsverlust in der Altersgruppe der 18-25jährigen und der 25-30jährigen zu verzeichnen. Der Wanderungsverlust in der Altersgruppe der 18-25jährigen begründet sich in der Regel mit der Ausbildungs- und Studienzeit an anderen Orten. In den Altersgruppen der 30-65jährigen ist ein positiver Saldo dargestellt, was Auswirkungen auf den positiven Saldo der unter 18jährigen hat. In der Altersgruppe der ab 65jährigen ist ebenso ein positiver Saldo zu verzeichnen.<sup>8</sup> Dies begründet sich in der guten Ausstattung mit altersgerechter Infrastruktur.

### Bevölkerungsprognose

Unter Berücksichtigung der Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Rostock von 2015 bis 2030 wird ein Bevölkerungsverlust im Grundzentrum Stadt Ostseebad Rerik von lediglich 0,2 % prognostiziert. Der Stadt Ostseebad Rerik wird in der Prognose insgesamt ein positiver Wanderungssaldo unterstellt.

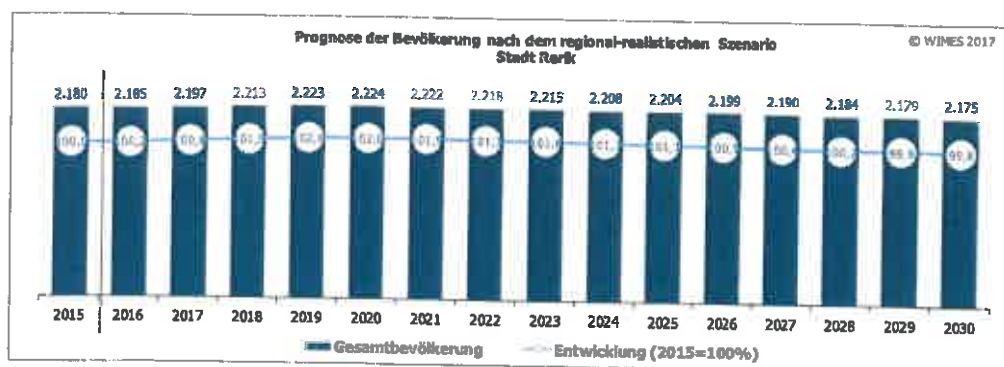


Abb. 6: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose für die Stadt Ostseebad Rerik<sup>9</sup>

<sup>6</sup> Bevölkerungsprognose 2030 für die Grund- und Mittelzentren Region Rostock S. 109, WIMES-Stadt- und Regionalentwicklung, Rostock Januar 2017.

<sup>7</sup> Bevölkerungsprognose 2030 für die Grund- und Mittelzentren Region Rostock S.112, WIMES-Stadt- und Regionalentwicklung, Rostock Januar 2017.

<sup>8</sup> Ebenda S. 112.

<sup>9</sup> Ebenda S. 112.

In der Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen wird die Bevölkerungszahl mit geringen Schwankungen stabil bleiben und erhöht sich im Prognosezeitraum leicht. Ein Bevölkerungsverlust ist im Prognosezeitraum auch bei den Kindern bis 6 Jahre nicht und nach 2024 auch nur geringfügig zu verzeichnen. Die Stadt Ostseebad Rerik verfügt über 2 Kindertagesstätten mit insgesamt 92 Plätzen, so dass dem gesetzlichen Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz genüge getan wird. Für das Schulalter wird nur ein geringer Verlust von rund 10 Personen prognostiziert, so dass die Kapazitäten der Grundschule und der Freien Schule Rerik (Integrierte Gesamtschule ohne gymnasiale Oberstufe) wie bisher, die Anforderungen der nächsten Jahre erfüllen können.

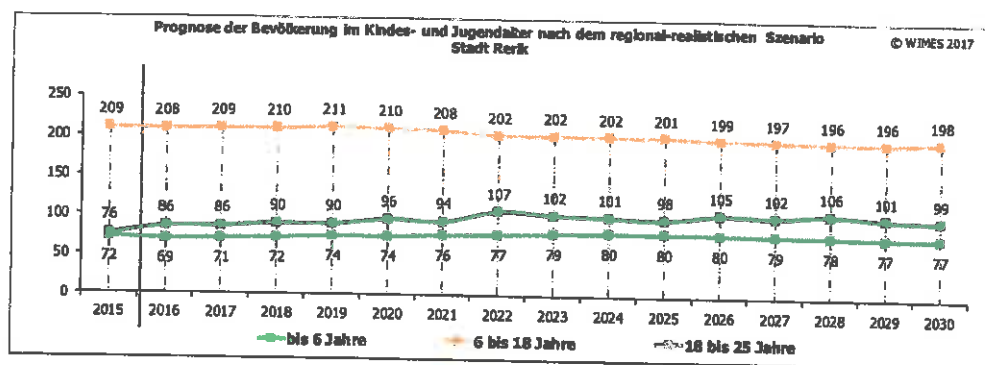


Abb. 7: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose Kinder- und Jugendalter<sup>10</sup>

In der Altersgruppe der 25-45jährigen sind Bevölkerungsgewinne zu erwarten, zumindest bis 2024, der Wert ist dann rückläufig. In der Altersgruppe der 45-65jährigen ist grundsätzlich eine Rückläufigkeit zu verzeichnen. Die Rückläufigkeit wird mit dem Wechsel in die Altersgruppe der Senioren begründet.

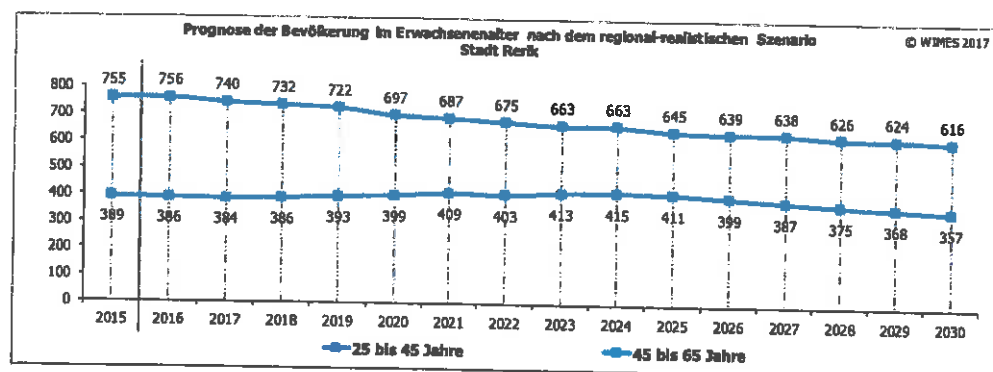


Abb. 8: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose Haupterwerbsalter<sup>11</sup>

In dieser Bevölkerungsgruppe der jüngeren Senioren im Alter von 65 bis 80 Jahren sind jährliche Einwohnergewinne zu verzeichnen. Die Zahl der Senioren über 80 Jahre wird sich noch bis 2022 erhöhen und dann aufgrund der Sterblichkeit absinken, jedoch nur auf den Wert von 2015. Im Gesundheits- und Sozialbereich sind mit Arzt, Zahnarzt, Physiotherapie und Apotheke die

<sup>10</sup> Bevölkerungsprognose 2030 für die Grund- und Mittelzentren Region Rostock S. 113, WIMES-Stadt- und Regionalentwicklung, Rostock Januar 2017.

<sup>11</sup> Ebenda S. 113.

wichtigsten Wohnfolgeeinrichtungen vorhanden. In der Stadt Ostseebad Rerik werden Wohnformen für die ältere Bevölkerung angeboten. Hierbei handelt es sich um ambulante Plätze in der Tagespflege im Dr.-Karl-Theodor-Maaß-Haus und um 24 Wohnungen für betreutes Wohnen.

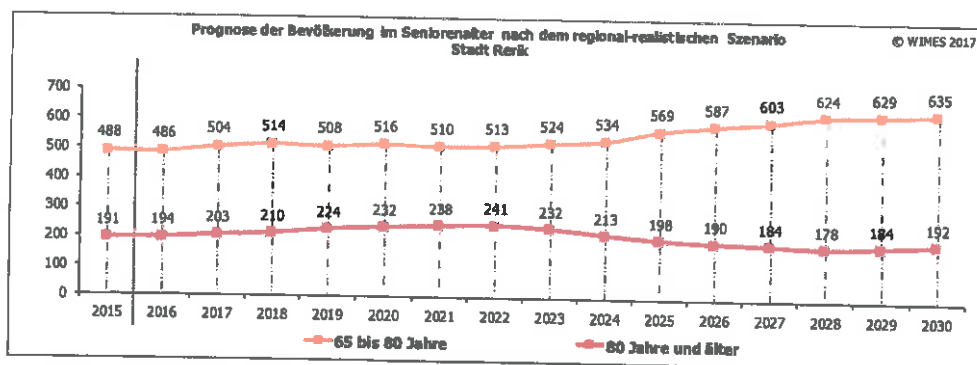


Abb. 9: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose Seniorenalter<sup>12</sup>

Entsprechend der dargestellten Bevölkerungsentwicklung besteht in der Stadt Ostseebad Rerik der Bedarf und die Nachfrage nach Wohnbauflächen derzeit insbesondere für den individuellen Eigenheimbau. Hierbei besteht ein Bedarf der Bevölkerungsgruppen im Haupterwerbsalter zur Absicherung im Rentenalter und zusätzlich der Bedarf der Bevölkerung im Seniorenalter zur Sicherung eines selbstbestimmten Lebens im Alter durch die Schaffung von behinderten- und seniorengerechtem Wohnraum auch im Segment des Eigenheimbaus (Zunahme der Eingeschossigkeit). Darüber hinaus spielen auch das generationsübergreifende Wohnen und die Pflege von Angehörigen in den eigenen Wohnräumen eine zunehmende Rolle.

#### Entwicklung des Wohnungsbestandes

Aussagen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes sind in einer strukturierten Abgrenzung zu Ferienwohnungen nicht darstellbar. Grundlage für die Darstellung des Wohnungsbestandes bilden die endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnraumzählung (GWZ) die am 09.05.2011 im Rahmen des Zensus durchgeführt wurde. Für die Stadt Ostseebad Rerik ist die Anzahl der Wohnungen mit 1.204 angegeben, wobei bereits darin 87 Ferienwohnungen ausgewiesen wurden<sup>13</sup>. Auf dieser Grundlage wurde die statistische Fortschreibung des Gebäudes- und Wohnungsbestandes jährlich durchgeführt. Die Zahlen wurden jährlich durch das Statistische Amt M-V veröffentlicht. Zu den Wohngebäuden zählen im Rahmen dieser jährlichen Fortschreibung auch Ferien-, Sommer- und Wochenendhäuser zur eigenen Nutzung mit einer Mindestgröße von 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes ist somit stets ein größerer Anteil von Ferienwohnungen mit berücksichtigt, der dem Wohnungsmarkt eben nicht zur Verfügung steht. Für die Stadt Ostseebad Rerik ist darstellbar, dass in dem Zeitraum von 2011 bis 2018 ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungskapazität von 27 Baugrundstücken planungsrechtlich vorbereitet wurde und dass davon 23 Einfamilienhäuser bereits realisiert wurden. Im Weiteren bestand die

<sup>12</sup> Ebenda S. 114.

<sup>13</sup> Statistisches Amt M-V, Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte, Gemeinde Rerik, Stadt am 09. Mai 2011.



beschränkte Möglichkeit Wohnungen innerhalb der bebauten Siedlungslage zu realisieren. Aufgrund der dargestellten Entwicklung des Wohnungsbestandes ist ein Zuwachs von 125 Wohnungen zu verzeichnen, die nicht ausschließlich dem Dauerwohnen dienen, so dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Sicherung der Dauerwohnnutzung in der Stadt Ostseebad Rerik notwendig ist.

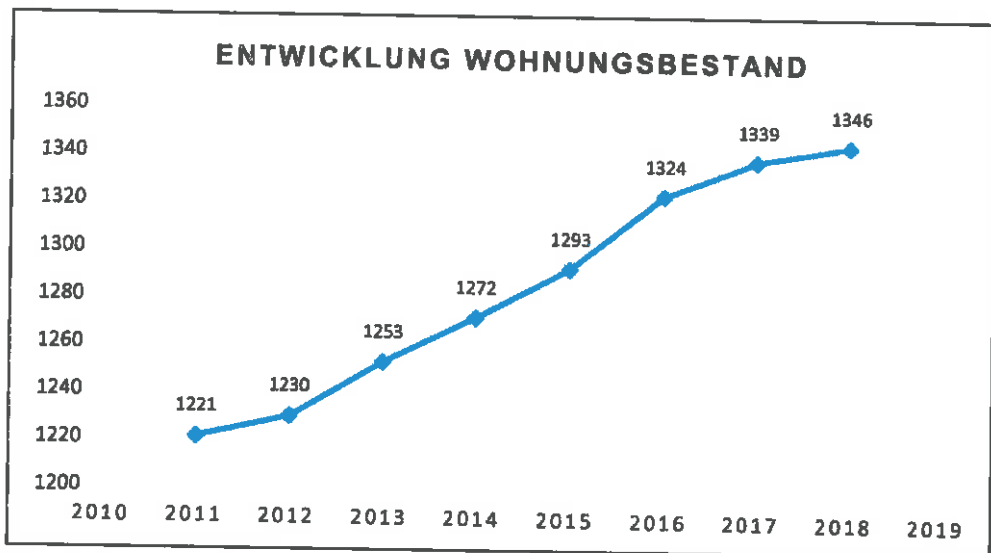


Abb. 10: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen<sup>14</sup> (eigene Darstellung)

#### Entwicklung der Haushaltsgrößen

Bei einer Prognose des künftigen Wohnbauflächenbedarfs ist neben der Bevölkerungsentwicklung die Entwicklung der Haushaltsgrößen und die steigende Zahl der Haushalte zu berücksichtigen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug im Jahr 2018 in Mecklenburg-Vorpommern 1,92 Personen.<sup>15</sup> Für die Stadt Ostseebad Rerik stellt sich unter Berücksichtigung des bereinigten Wohnungsbestandes gemäß Zensus eine Haushaltsgröße von 1,7 dar. Aufgrund der sich wandelnden gesellschaftlichen Lebenssituation mit immer kleineren Haushaltsgrößen erhöht eine Zunahme der Haushalte, die Anzahl an Wohnungen und folglich auch den Wohnbauflächenbedarf.

#### Entwicklung des Wohnraumbedarfes

Neben der Prognose der Bevölkerungsentwicklung ist auch eine Veränderung im Wohnraumbedarf zu berücksichtigen. Nach Mitteilung des Statistischen Amtes beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße in Mecklenburg-Vorpommern 81,30 m<sup>2</sup>. Die Größe einer Mietwohnung beträgt dabei im Mittel zwischen 50 und 90 m<sup>2</sup> und die durchschnittliche Größe eines Eigenheims 100-150 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Wohnfläche/Person beträgt in Mecklenburg-Vorpommern 40,10 m<sup>2</sup>.<sup>16</sup> Im Vergleich dazu betrug die durchschnittliche Größe einer Wohnung für einen 4-Personenhaushalt 1989 in der DDR 67,00 m<sup>2</sup>. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der steigenden Lebens-

<sup>14</sup> Statistisches Amt M-V, Schwerin, jährlich 2011-2018.

<sup>15</sup> [www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Gesellschaft-&-Staat/Privathaushalte-&-Familien](http://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Gesellschaft-&-Staat/Privathaushalte-&-Familien) (Zugriff 24.03.2020).

<sup>16</sup> Statistisches Amt M-V, Pressemitteilung Nr. 13/2017 unter [www.laiv-mv.de/Statistik/Presse-und-Service/Pressemitteilungen/?id=126465](http://www.laiv-mv.de/Statistik/Presse-und-Service/Pressemitteilungen/?id=126465) (Zugriff 25.03.2020).

und Wohnansprüche wird sich die Wohnfläche pro Kopf weiterhin erhöhen und das ist mit einem veränderten Wohnraumbedarf verbunden.

#### Schlussfolgerungen für die Wohnbauflächenausweisung

Die Wohnbauflächennachfrage wird in den nächsten Jahren noch anhalten. Es wird davon ausgegangen, dass selbst bei gleichbleibender Einwohnerzahl und einer Veränderung in der Altersstruktur grundsätzlich auch weiterhin ein Bedarf an Wohnungen und insbesondere im Segment des individuellen Eigenheimbaus bestehen wird. Der Wohnbauflächenbedarf ergibt sich zusätzlich aus dem weiter anhaltenden Bedarf der Bevölkerung an einen höheren Wohnflächenbedarf und einem Rückgang der Haushaltsgrößen, also der Belegungsdichte.

In Auswertung der Pendlerverflechtungen ist die Zahl der Einpendler mit 520 gleich der Zahl der Auspendler mit 521 in der Stadt<sup>17</sup>. Unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit ist es aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik wichtig, dass die Pendlerströme reduziert werden. Daraus ergibt sich ein weiterer Bedarf an Dauerwohnungen.

In der Stadt Ostseebad Rerik wurden über Jahre, ursprünglich dem Wohnen dienende Gebäude und Wohnungen schleichend in Ferienwohnungen umgewandelt, so dass eine schleichende Verdrängung der Dauerwohnnutzung erfolgt ist. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen hat die Stadt bereits Vorsorge getroffen und Nutzungsänderungen von Dauerwohnungen in Ferien- oder Zweitwohnungen entgegengewirkt. Eine Verdrängung von Dauerwohnungen durch Ferien- oder Zweitwohnungen lässt sich nicht vollständig und wirksam ausschließen, so dass der Bedarf an Dauerwohnungen zusätzlich aus dieser Verdrängung entsteht. Insbesondere im Ortskern werden neue Wohnungen in neu errichteten Gebäuden entgegen der erteilten Baugenehmigungen zu Ferienzwecken genutzt und stehen dem Wohnungsmarkt so dauerhaft nicht mehr zur Verfügung.

Diese Darstellungen begründen in der Stadt Ostseebad Rerik die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 insbesondere unter dem Gesichtspunkt der kurzfristigen Flächenverfügbarkeit.

#### Schlussfolgerungen für die Wohnbauflächenausweisung im Zusammenhang mit eigentümerbezogenen und untergeordneten Ferienwohnungen

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und der Zulässigkeit von einer untergeordneten Ferienwohnung je Wohngebäude lediglich im Übergangsbereich zu dem Ferienhausgebiet Rerik-Ost wurden neben den städtebaulichen Belangen die demographischen Belange berücksichtigt. Die Stadt Ostseebad Rerik beabsichtigt insbesondere junge Familien anzusiedeln und eröffnet damit der Einordnung einer untergeordneten Ferienwohnung je Dauerwohnung eine zusätzliche Einnahme- und Finanzierungsmöglichkeit für die Bauwilligen. In dem definierten Übergangsbereich besteht somit die Möglichkeit der Errichtung einer eigentümerbezogenen und untergeordneten Ferienwohnung. In einem Teil des Allgemeinen Wohngebietes sind Ferienwohnungen hingegen ausgeschlossen. Der Anteil von maximal 14

<sup>17</sup> Strukturanalyse und Prognosen, Landkreis Rostock, Amt Neubukow-Salzaff S. 22 WIMES–Stadt- und Regionalentwicklung, Rostock Januar 2014.

Ferienwohnungen in Bezug auf die Ferienbetten in der Gesamtstadt wird als gering eingeschätzt, da es sich hierbei um eigentümerbezogene untergeordnete Ferienwohnungen handelt, die für den Tourismusstandort eine eher untergeordnete Rolle spielen. Dieser Zuwachs von maximal dem Dauerwohnen untergeordneten Ferienwohnungen stellt aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik einen unmerklichen Zuwachs ohne städtebauliche Relevanz dar.

## **2.4 Touristische Entwicklung**

Das Beherbergungsangebot der Stadt Ostseebad Rerik umfasst Betten in Hotels und Pensionen, Betten in privaten Unterkünften/ Ferienwohnungen und Betten im Campingangebot. In der Stadt Ostseebad Rerik wurden 476.179 Übernachtungen im Jahr 2019 ausgewiesen. Im Jahr 2015 wurden 397.427 ausgewiesen.<sup>18</sup> Die Ostseebäder an der Außenküste sind allgemein durch eine hohe Tourismusintensität geprägt.

Auf eine Darstellung der Entwicklung der Bettenzahlen im Segment der privaten Unterkünfte/Ferienwohnungen ist aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik aufgrund des fehlenden Datenbestandes und der untergeordneten Bedeutung des Plangebietes für die touristische Entwicklung verzichtbar.

## **2.5 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Rerik in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.2006 sowie in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als 1. Berichtigung vom 10.09.2014 sind folgende Darstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 enthalten:

- Grünflächen als naturbelassene Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB);
- Sonstige Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung „zeitweiliges Freizeit- und Ferienwohnen“ (§ 10 BauNVO);
- Sonstige Sondergebiete, die der Erholung dienen, Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO);
- Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Versorgung und Infrastruktur“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO kann bisher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat mit dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 33 ebenso die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Änderungsbereich berücksichtigt neben den Zielsetzungen des Bebauungsplanes zusätzlich die Darstellung der örtlichen Verkehrswege und ist somit größer als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.

Die zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 enthalten:

- Allgemeine Wohngebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Örtlicher Hauptverkehrsweg (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB),

<sup>18</sup> [www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Wirtschaftsbereiche/Gastgewerbe-und-Tourismus](http://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Wirtschaftsbereiche/Gastgewerbe-und-Tourismus) (Zugriff 09.06.2020).



- Flächen für Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB),
- Grünflächen, als naturbelassene Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

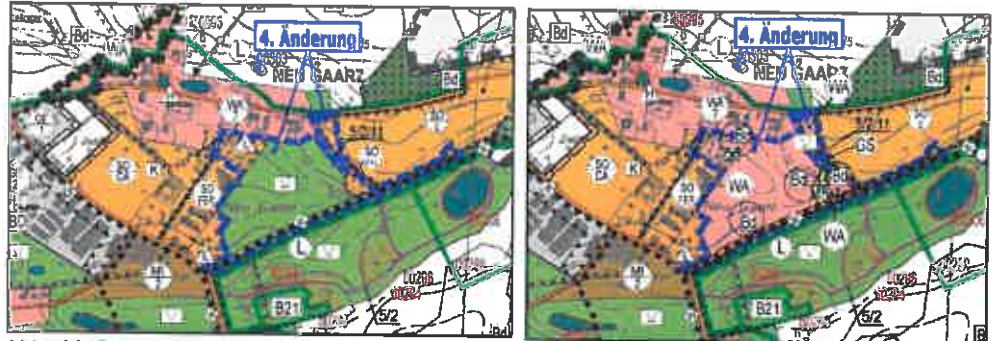


Abb. 11: Darstellung des Plangebietes auf der rechtswirksamen 2. Änderung als (1. Berichtigung) des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Rerik, bisherige und geänderte Darstellung

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohnsiedlung am Buchenweg“. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann.

### **3. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung**

#### **3.1 Städtebaulicher Bestand**

##### Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich Ferienbungalows, für die bereits eine Abrissgenehmigung erteilt wurde. Der Rückbau ist hier bereits erfolgt und die Grundstücke stehen damit kurzfristig für die städtebauliche Neuordnung zur Verfügung. Im südöstlichen Bereich befinden sich naturbelassene Grünflächen mit Gehölzbestand. Am östlichen Plangebietsrand verläuft das offene Gewässer II. Ordnung mit Baumbestand.

##### Nutzungen in der Umgebung

Auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebietes am Buchenweg befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“. Ansonsten ist das Plangebiet von vorhandener Bebauung umgeben. Nördlich und über den Bastorfer Weg erschlossen, befinden sich Grundstücke mit Wohnnutzungen und untergeordneter Feriennutzung. Es handelt sich hierbei überwiegend um zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit flachgeneigten oder steilen Satteldächern. Östlich an das Plangebiet grenzt die Ferienhausbebauung innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Ferienhausanlage Rerik-Ost“ an. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit steilen Dächern zulässig. Doppelhäuser sind nur bei einer entsprechenden Grundstücksgröße zulässig. Westlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich überwiegend Feriennutzungen mit einer untergeordneten Wohnnutzung. Die Erschließung der vorhandenen Bebauung erfolgt über die Straße „Feriensiedlung“ und die Straße „Am Zeltplatz“. Prägend sind hier eingeschossige Gebäude mit flachgeneigtem Satteldach. Das östlich entlang

des Plangebietes verlaufende offene Gewässer II. Ordnung mit vorhandenem Baumbestand stellt eine Grünzäsur zwischen den Plangebieten dar.

Angebote der Nahversorgung und Wohnfolgeeinrichtungen wie Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich im Ortszentrum der Stadt. Zur Verbesserung der Versorgungsfunktion ist die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelversorgers in der Stadt vorgesehen. Die Schulinfrastruktur soll dauerhaft erhalten, gesichert und entwickelt werden. Die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte ist beabsichtigt.

### **3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es liegen keine verbindlichen Planungsrechte vor. In der unmittelbaren Umgebung östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 und dessen rechtsverbindliche 1. Änderung. Für das Plangebiet ist ein Sonstiges Sondergebiet, dass der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „zeitweiliges Freizeit- und Ferienwohnen“ festgesetzt. Mit den Entwurfsunterlagen wurde der Plangeltungsbereich erweitert und es wurden angrenzende Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 und dessen 1. Änderung mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 einbezogen. Der Überlagerungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,53 ha. Die im Überlagerungsbereich getroffenen Festsetzungen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 33 geändert und durch diesen ersetzt.

### **3.3 Naturräumlicher Bestand**

Das Plangebiet umfasst vorwiegend eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Der nordwestliche Plangeltungsbereich ist durch ein aufgelassenes Ferienhausgebiet mit Bungalows und Großbäumen geprägt. Der Überlagerungsbereich mit dem Bebauungsplan Nr. 17 umfasst unbebaute Grundstücke sowie Grünflächen beidseits des vorhandenen Grabens (Gewässer II. Ordnung 5/2/11). Die ausführliche Bestandsbeschreibung ist dem Gliederungspunkt 6.3.2 im Teil 2 der Begründung zu entnehmen.

### **3.4 Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale, Altlasten**

#### Topographie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Höhen des natürlichen Geländes zwischen 28,50 m und 33,00 m über NHN. Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten ab. Aufgrund der vorhandenen Höhenlage liegen die für die bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen des Plangebietes nicht in einem Risikogebiet entsprechend der Hochwasserrisikomanagementplanung für die Stadt Ostseebad Rerik.

#### Bodenverhältnisse

Das Plangebiet ist überwiegend unversiegelt. Die Ferienbungalows wurden bereits zurückgebaut. Der geotechnische Bericht und Gründungsempfehlung (HSW Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, 28.06.2019) weist unter dem humosen Oberboden glazifluviale Sande, bindige Mischböden als Geschiebemergel und Geschiebelehm und Beckenablagerungen aus.

Im Plangebiet treten Wasserspiegelschwankungen auf. Die angetroffenen Grundwasserstände lagen zwischen 1,60 m und 3,80 m unter Geländeoberkante. Aufgrund der anstehenden, nur gering wasserdurchlässigen Böden kann es nach stärkeren Niederschlägen und feuchten Witterungsperioden zum Aufstauen von Sickerwasser bis in Höhe des Geländeniveaus kommen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann aufgrund der anstehenden schwach bis sehr schwach wasserdurchlässigen Böden nicht wirksam erfolgen.<sup>19</sup>

#### Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Die bekanntgegebenen Bodendenkmale wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

#### Altlasten

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung teilte die Untere Bodenschutzbehörde mit, dass Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangeltungsbereich nicht bekannt sind.<sup>20</sup>

#### Kampfmittel

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung teilte das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V mit, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.<sup>21</sup>

### **3.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte**

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb von internationalen und nationalen Schutzgebieten. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine geschützten Biotope. Im Plangebiet sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden.

Die ausführliche Darstellung zu den Schutzgebieten und Schutzobjekten ist den Gliederungspunkten 4.3 und 6.3.2 im Teil 2 der Begründung zu entnehmen.

### **3.6 Technische Infrastruktur**

#### **3.6.1 Verkehrsinfrastruktur**

Südlich des Plangebietes verläuft die innerörtliche Straße Buchenweg. Über den Buchenweg und die Straße am Zeltplatz ist das Plangebiet an die L 122 angebunden. Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Straße „Feriensiedlung“.

Zur Umsetzung der Planung sind zwei Erschließungsstraßen als Stichstraßen vom Buchenweg aus vorgesehen. Ein Grundstück wird über die Wendeanlage im Bastorfer Weg erschlossen. Eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes über die Straße „Feriensiedlung“ ist nicht beabsichtigt.

<sup>19</sup> Geotechnischer Bericht und Gründungsempfehlungen, HSW Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, Rostock, 28.06.2019

<sup>20</sup> Landkreis Rostock, Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 26.09.2019.

<sup>21</sup> Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Stellungnahme vom 28.08.2019.

Im Buchenweg befindet sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ein Gehweg, so dass eine gute Erreichbarkeit der angrenzenden Stadtflächen und des Ortszentrums gegeben ist. Der Buchenweg ist als Tempo 30-Zone ausgeschildert, so dass der Radfahrer auf der Fahrbahn geführt wird.

### **3.6.2 Ver- und Entsorgung**

Zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserversorgung und der Schmutzwasserentsorgung befinden sich südlich des Plangebietes. Das Plangebiet selbst ist bisher nicht erschlossen. Ein Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung ist möglich.

Im geotechnischen Bericht wurde der Boden als nur bedingt versickerungsfähig bewertet, so dass eine Ableitung des Niederschlagswassers über eine Rückhaltung in die örtliche Vorflut vorgesehen ist.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung darzustellen.

Das Plangebiet ist an eine Gasversorgung nicht angebunden und dies ist auch nicht vorgesehen.

Die Versorgung mit Elektroenergie kann durch Heranführen neuer Leitungen an das Leitungsnetz der e. dis Netz GmbH sichergestellt werden.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes kann durch die Erweiterung von Telekommunikationslinien ermöglicht werden.

### **3.7 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

Bis auf ein privates Flurstück befinden sich alle Grundstücke im Plangeltungsbereich im Eigentum der Stadt Ostseebad Rerik und der mit der Entwicklung des Gebietes LGE Landesgrunderwerb M-V mbH.

## **4. Planungsziele und Planungsalternativen**

### **4.1 Planungsziele**

Die Stadt Ostseebad Rerik beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung im östlichen Bereich des Stadtgebietes fortzuführen. Eine Arrondierungsfläche soll für eine Dauerwohnnutzung und in einem Teilbereich für eine Dauerwohnnutzung mit eigentümerbezogenen untergeordnetem Ferienwohnen planungsrechtlich vorbereitet werden. Planungsziel ist es, die Bedeutung der Stadt Ostseebad Rerik als attraktiven Wohnstandort weiter zu stärken. Die Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern im Stadtgebiet der Stadt Ostseebad Rerik ist weiterhin hoch. Die Stadt Ostseebad Rerik verfügt derzeit innerhalb des Stadtgebietes nur noch über vereinzelt für die Wohnnutzung geeignete Grundstücke und so soll im östlichen Teil des Stadtgebietes die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Zusätzlich ist zu bewerten, dass im unbeplanten Innenbereich die Auswirkungen der Novellierung des Baugesetzbuches in Bezug auf die Zulässigkeit von Ferienwohnungen zu sehen sind und in zunehmendem Maße ein Verdrängen durch eine schleichende Umnutzung der Dauerwohnungen durch Ferienwohnungen und Zweitwohnungen in der Stadt zu verzeichnen ist. Die Stadt Ostseebad Rerik

steuert mit Mitteln der Bauleitplanung innerhalb des Stadtgebietes gegen diese Tendenz, ein Verdrängen lässt sich jedoch nicht vollständig ausschließen. Insofern ergibt sich hier ein begründeter Bedarf für Wohnungen im Sinne einer Dauerwohnnutzung.

Die Größe des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulichen Verbindung von bereits bebauten Bereichen innerhalb des Stadtgebietes. Dabei wird die vorhandene gute infrastrukturelle Anbindung berücksichtigt. Die planungsrechtliche Vorbereitung des Wohnstandortes erfolgt auf Flächen, die geeignet sind, eine zeitnahe Realisierung des Wohnstandortes zu ermöglichen.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 wird im östlichen Bereich um Teilbereiche der rechtsverbindlichen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 sowie der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik erweitert und ersetzt die rechtsverbindliche Planung in diesen Teilbereichen. Die Möglichkeit von untergeordnetem Ferienwohnen wird hierbei berücksichtigt

Die Anforderungen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über ein Regenwasserrückhaltebeckens in die örtliche Vorflut sind optimiert durch Inanspruchnahme von Flächen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 (weil tiefergelegen) realisierbar. Eine in diesem Bereich vorhandene natürliche Senke (ehemaliges Biotop) wird einer neuen Funktion als Regenwasserrückhaltebecken zugeführt und somit in das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Nr. 33 integriert.

Die Stadt Ostseebad Rerik sieht die städtebauliche Entwicklung des Gebietes als Potenzial für ihre weitere positive Entwicklung. Mit der Erschließung der neuen Bauflächen soll ein Beitrag zur Deckung der Wohnraumbedarfs der Bevölkerung und damit zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen sowie zur weiteren positiven touristischen Entwicklung in der Stadt Ostseebad Rerik geleistet werden.

#### **4.2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept wurde im Ergebnis von Variantenuntersuchungen entwickelt. Das städtebauliche Konzept schließt die Lücke an der Straße „Feriensiedlung“ und der Ferienbebauung, die mit dem Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik vorbereitet wurde. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den Buchenweg. Es ist vorgesehen analog dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 das Plangebiet über Stichstraßen mit Wendeanlagen zu erschließen. Von diesen Stichstraßen zweigen Stichwege ab, die als private Erschließungswege entwickelt werden sollen. Somit können ruhige Wohnverhältnisse und eine gute Aufenthaltsqualität geschaffen werden. So entsteht insgesamt ein attraktiver Wohnstandort mit einem Angebot an untergeordneten eigentümerbezogenen Ferienwohnungen.



Abb. 12: Städtebauliches Konzept auf dem Luftbild Quelle: Planungsbüro Mahnel Mai 2019

Die entstehenden Grundstücke sollen eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> aufweisen. Aufgrund der durchlaufenden Baugrenzen ist die Parzellierung noch nicht abschließend festgelegt, so dass je nach Nachfrage die Grundstücksgrößen unter Berücksichtigung der Mindestgrundstücksgröße variiert werden können.

Eine durchgehende Grünverbindung ist als fußläufige Verbindung vorgesehen. Damit können zusätzliche fußläufige Wegeverbindungen aus der Ferienanlage und aus dem Wohngebiet geschaffen werden. Eine weitere attraktive fußläufige Wegeverbindung kann somit geschaffen werden. Rundwege werden möglich. Hinsichtlich der Grüngestaltung ist eine Ausgestaltung als Parkanlage, die das Gebiet durchzieht und an die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 17 Feriensiedlung Rerik-Ost am östlichen Rand des Plangebietes grenzt, vorgesehen.

An den Grundstücksgrenzen sind Heckenanpflanzungen, die zur Umsäumung der Grundstücke und zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft beitragen sollen, vorgesehen.

In Angrenzung an die öffentlichen Grünflächen sind die Anlagen für die Regenentwässerung angeordnet. Die Nutzung der natürlichen Senke im östlichen Bereich des Plangebietes als Regenwasserrückhaltebecken ist vorgesehen. Die Lage und Anordnung des Regenwasserrückhaltebeckens wird aufgrund der vorhandenen Topographie im südöstlichen Bereich des Plangebietes an den vorhandenen Tiefpunkten vorgehalten (siehe Entwurf). Ein in das Gelände eingefügtes System zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, das keinen technischen Eindruck vermittelt, ist hierbei beabsichtigt.





Abb. 13: Städtebauliches Konzept -Vorentwurf Quelle: Planungsbüro Mahnel Mai 2019

#### 4.3 Ersatz des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17/ 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 in räumlichen Teilbereichen

Für einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Ferienanlage Rerik-Ost erfolgt die Überlagerung mit dem Bebauungsplan Nr. 33 Wohnsiedlung am Buchenweg. Für diesen Überlagerungsbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33. Im übrigen Plangebiet behält der Bebauungsplan Nr. 17 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 unverändert Gültigkeit. Es handelt sich um einen räumlich klar eingrenzbaren Änderungsbereich der einen untergeordneten Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes betrifft. Die Auswirkungen der Planänderung bleiben auf diese Bereiche begrenzt und haben keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf den fortbestehenden Teil des Ursprungsbebauungsplanes. In dem Teilbereich der Überlagerung werden alle Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und dessen rechtsverbindlicher 1. Änderung durch den Bebauungsplan Nr. 33 ersetzt. Es gelten in dem Überlagerungsbereich somit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33.

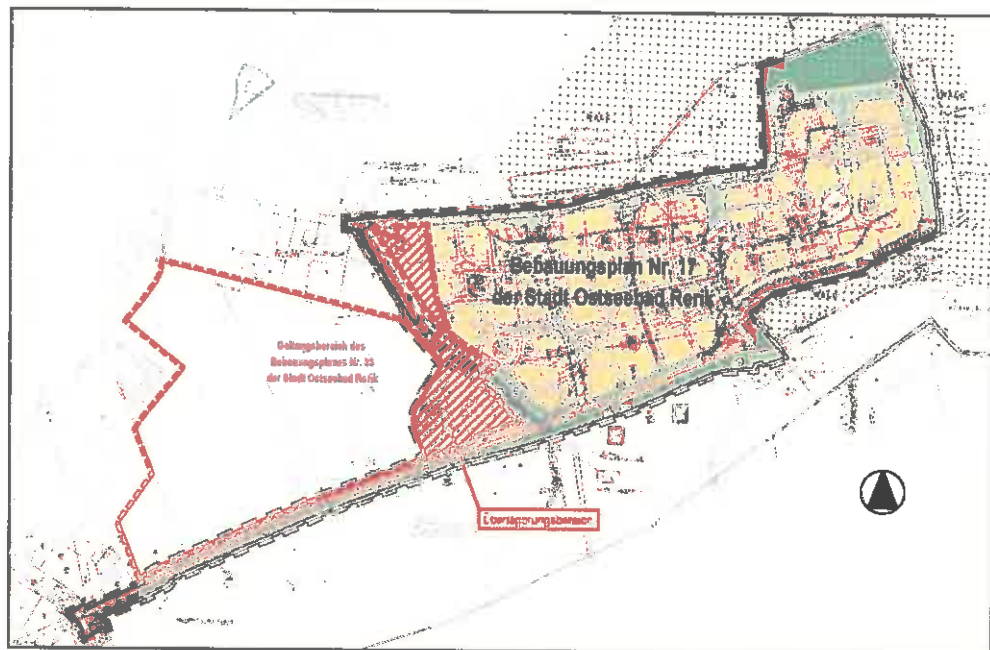


Abb. 14: Darstellung Überlagerungsbereich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17

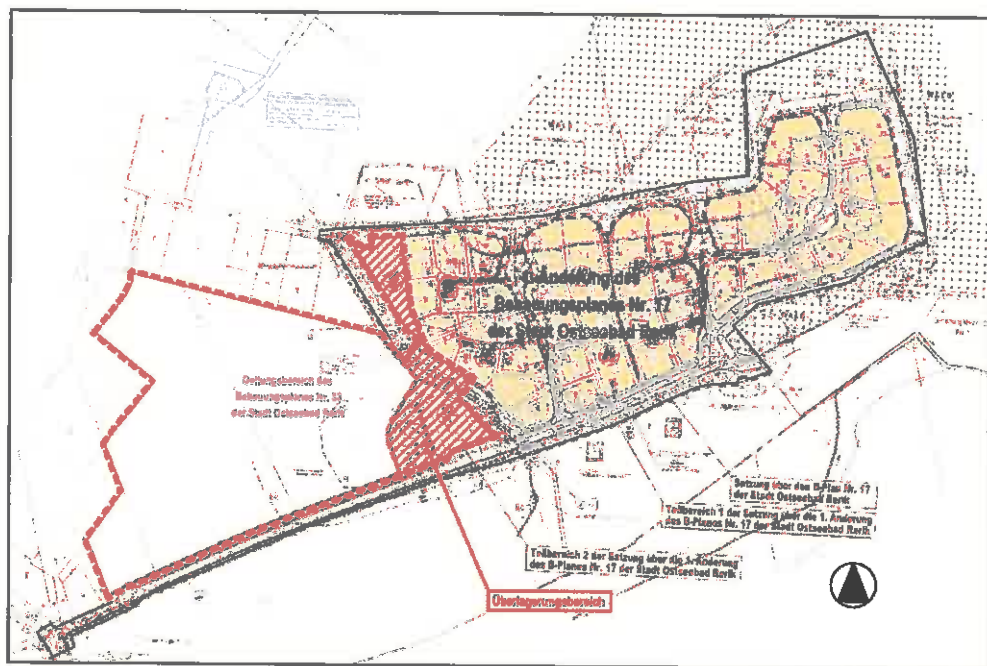


Abb. 15: Darstellung Überlagerungsbereich in der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17

Eine vergleichende Betrachtung der Änderungen und die städtebaulichen Auswirkungen der Änderungen wird vorgenommen. Im Überlagerungsbereich ergeben sich folgende Änderungen:

Änderung der Art der baulichen Nutzung SO V+I in WA7

Die Stadt Ostseebad Rerik hat für das dem Ferienhausgebiet vorgelagerte Grundstück ein Sondergebiet Versorgung- und Infrastruktur festgesetzt, mit dem Ziel, ein Rezeptionsgebäude mit Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion



und einer untergeordneten Wohnfunktion realisieren zu können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 war zunächst ein gesamtheitliches Konzept vorgesehen, so dass ein Rezeptionsgebäude mit Realisierung des Konzeptes als notwendig angesehen wurde. Mit Realisierung des Bebauungsplanes wurde das geplante gesamtheitliche Vermietungs- und Vermarktungskonzept so nicht umgesetzt. Es wurden separate Ferienhausgrundstücke veräußert, die durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbstständig vermarktet und vermietet werden oder durch die Kurverwaltung vermietet werden. Der Bebauungsplan ist fast vollständig realisiert und die Notwendigkeit eines Rezeptionsgebäudes mit Versorgungs- und Infrastrukturfunktion ist nicht mehr gegeben. Eine Bebauung dieser Fläche ist weiterhin das Ziel der Stadt. Dazu bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplan Nr. 17 zu ändern und anstelle eines Sondergebietes V+I ein Ferienhausgebiet bzw. ein Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung zeitweiliges Freizeit- und Ferienwohnen festzusetzen oder die Fläche in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 mit einzubeziehen. Diese Variante hat die Stadt favorisiert und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Grundstück befindet sich deutlich in räumlicher Trennung (Grünfläche) zu dem Ferienhausgebiet. Im Bebauungsplan Nr. 33 befindet sich das Grundstück im Übergangsbereich zu der Ferienhauseanlage, so dass neben der Wohnnutzung in untergeordnetem Umfang eine Ferienwohnnutzung zulässig ist. Darüber hinaus sind alle in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig, so dass durchaus auch die Realisierung eines Vorhabens für die Versorgungsfunktion des Gebietes zulässig wäre. Städtebauliche Spannungen werden durch die Überplanung der Fläche nicht erwartet, da es sich um Nutzungen handelt, die einem gleichartigen Schutzanspruch unterliegen. Für das Ferienhausgebiet wird der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt. Zusätzliche Konflikte drängen sich auch dahingehend nicht auf, da die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind. Eine Ausnahmeregelung wurde lediglich für untergeordnete Ferienwohnungen getroffen. Die Baugebietsfläche SO V+I wurde bei der Überplanung des WA7-Gebietes um 306,9 m<sup>2</sup> verringert. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden um 174 m<sup>2</sup> reduziert.

Fazit: Die Einbeziehung und Überplanung der Fläche SO V+I führt nicht zu städtebaulichen Spannungen. Die Änderung des Konzeptes von einem einheitlichen Vermietungs- und Vermarktungskonzept mit Rezeptionsgebäude in ein separates Vermietungskonzept durch den jeweiligen Grundstückseigentümer unterstützt die Planungsabsicht der Stadt. Der Bebauungsplan Nr. 17 ist fast vollständig realisiert.

#### Änderung der Art der baulichen Nutzung SOFH6/ SOE6 in WA8

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung des noch unbebauten Grundstücks erfolgt auf Wunsch des Grundstückseigentümers. Die Wohnnutzung war hierbei das favorisierte Ziel. Eine Feriennutzung sollte als untergeordnete Möglichkeit gegeben sein. Dies wäre nur mit einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 so realisierbar gewesen. Das Grundstück befindet sich im Übergangsbereich zur bebauten Ortslage, am Bastorfer Weg, so dass eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik gegeben war. Die Größe der Baugebietsfläche ändert sich nur marginal um 17,6 m<sup>2</sup>. Dies hängt mit der Berücksichtigung der

Grundstücksgrenzen an der realisierten Wendeanlage im Bastorfer Weg zusammen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden nicht verändert. Die Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird durch die Festsetzung einer Fläche mit Erhaltungsgeboten ersetzt. Die Bepflanzung wurde schon realisiert und ist nun zu erhalten.

Fazit: Die Einbeziehung und Überplanung des Grundstücks SOFH6/ SOE6 führt nicht zu städtebaulichen Spannungen. Es handelt sich um Nutzungen, die dem gleichen Schutzanspruch wie die vorhandenen angrenzenden Nutzungen unterliegen. Der Übergangsbereich zwischen dem Ferienhausgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet ist durch einen Bereich geprägt, in dem neben der allgemeinen Wohnnutzung untergeordnet eine Feriennutzung zulässig wäre.

Änderung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sportanlagen“ in eine Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“

Die Ausweisung der Fläche für Ver- und Entsorgung ist mit einer Reduzierung der Baugebietsfläche SO V+I verbunden. Die Baugebietsfläche wird um 306,9 m<sup>2</sup> reduziert. Die konfliktfreie Lösung der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Bebauungsplan Nr. 33 ist eine zwingende Voraussetzung für dessen Realisierung. Die Stadt Ostseebad Rerik hat hierzu verschiedene Varianten untersucht und dargestellt. Die Lage und Anordnung des Regenwasserrückhaltebeckens wird aufgrund der vorhandenen Topographie an den vorhandenen Tiefpunkten vorgesehen. Die ursprüngliche Variante, das Regenwasserrückhaltebecken ohne Inanspruchnahme des vorhandenen Kleingewässers zu realisieren, erforderte umfangreiche Geländemodellierungen und damit verbunden stärkere Eingriffe in den Boden, um das Regenwasserrückhaltebecken anlegen zu können. Die Ursprungsvariante der technischen Planer ging davon aus, das Gelände im rückwärtigen Bereich der Grundstücke am Bastorfer Weg anzuhöhen, um das Regenwasserrückhaltebecken auf den noch nicht für die Bebauung vorbereiteten Flächen und rechtsverbindlichen Flächen unterzubringen. Im Zuge der Optimierung wurde erörtert, die vorhandene Geländesituation so zu belassen und das „vorhandene Kleingewässer“ für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu nutzen. Damit ist der Umfang an Geländeänderungen erheblich minimiert worden. Auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten wird diese Variante favorisiert.

Der Wegfall der Sport- und Spielfläche wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage kompensiert. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist wie im Bebauungsplan Nr. 17 das Aufstellen von Spielgeräten zulässig. Das ursprünglich vorhandene Kleingewässer, für das die Ausnahmegenehmigung vom Biotopschutz vorliegt, wird in das System zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers eingebunden. Den trockengefallenen Flächen wird wieder Wasser zugeführt. Das Gewässer als solches bleibt erhalten, wird vergrößert und erhält die Funktion zur Aufnahme und gedrosselten Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser aus dem Plangebiet. Diese Nutzung des Kleingewässers wurde mit den Unterlagen zum Vorentwurf bestätigt. Mit den Entwurfsunterlagen wurde die gesamte Fläche aufgrund der technischen Planung mitberücksichtigt. Die Ausnahmegenehmigung für die Aberkennung des Biotopschutzes wurde im Planverfahren zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 erteilt. Der in der Ausnahmegenehmigung festgesetzte

Ersatz wurde umgesetzt, so dass der Biotopschutz nicht weiter zu berücksichtigen ist und das naturbelassene Kleingewässer in das Regenwasserrückhaltebecken integriert werden kann. Es ist langfristig mit einer naturnahen Entwicklung von Teilbereichen des Regenwasserrückhaltebeckens zu rechnen und somit mit einer Schaffung bzw. teilweise Erhaltung von Lebensräumen. Ein zum Erhalt festgesetzter Baum ist für eine Rodung vorgesehen. Dies wurde in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Standorte für Ausgleichspflanzungen wurden festgesetzt. Darüber hinaus wurden die im Bestand vorhandenen Heckenstrukturen am geplanten Regenwasserrückhaltebecken zum Erhalt festgesetzt und um zusätzliche Heckenpflanzungen ergänzt. Die realisierten Stellplätze im Buchenweg werden durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt zusätzlich geschützt. Die bereits hergestellte Grundstückszufahrt wird als solche festgesetzt und berücksichtigt.

Fazit: Städtebauliche Konflikte durch die Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken sind nicht erkennbar. Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche werden in den angrenzenden Grünflächen im Bebauungsplan Nr. 33 wieder berücksichtigt. Die Aberkennung des Biotopschutzes durch die untere Naturschutzbehörde ist im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgt und die Inanspruchnahme des naturbelassenen Kleingewässers (ist mittlerweile wegen fehlender Wasserzuleitung trockengefallen) als Anlage zur Aufnahme und gedrosselten Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser wurde bestätigt. Naturschutzfachliche Konflikte sind nicht erkennbar.

#### Änderung der Zahl der höchstzulässigen Wohnungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 33 wird die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen je Einzelhaus beschränkt. Im Bebauungsplan Nr. 17 war die Zahl der zulässigen Wohnungen an die Grundstücksgröße geknüpft. Im Baugebiet SOFH6/ SOE6 wäre somit eine zusätzliche Wohnung, die auch eine untergeordnete Ferienwohnung sein kann zulässig. Im Baugebiet SOV+I waren Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig, so dass hier je nach Grundstücksbildung maximal 4 Wohnungen zulässig wären, wobei auch hier wieder 2 untergeordnete Ferienwohnungen realisierbar wären.

Fazit: Städtebauliche Auswirkungen ergeben sich für maximal 5 zusätzliche Wohnungen nicht. Die vorhandenen Erschließungssysteme (Bastorfer Weg) und Buchenweg sowie das neu zu errichtende Regenwasserrückhaltebecken können den Anforderungen von maximal 5 zusätzlichen Wohnungen gerecht werden.

#### Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wurde im B-Plan Nr. 33 abschließend geregelt. Für die überplanten Baugrundstücke sind keine Auswirkungen darstellbar, da die Baugrundstücke ausreichend groß bemessen sind.

Fazit: Mit der Mindestgrundstücksgröße wird gesichert, dass zu kleine Grundstücke ausgeschlossen werden. Die vorhandene und geplante Erschließung ist auf die Mindestgrundstücksgrößen ausgerichtet.

#### Übernahme des Gewässers II. Ordnung mit Kopfweiden

Die Einbeziehung des Gewässers II. Ordnung ist für die Darstellung der Ableitung des Oberflächenwassers erforderlich. Der Einbindepunkt in das Gewässer II. Ordnung befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplanes Nr. 33. Im Zusammenhang mit der Überplanung des Teilbereiches wurde der vorhandene eingemessene Baumbestand mit dem Wurzelschutzbereich dargestellt, die Festsetzung des Gewässerrandstreifens gemäß WHG wurde beibehalten. Für die an den Gewässerrandstreifen angrenzenden Grünflächen wird klarstellend eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Für die an den Gewässerrandstreifen angrenzenden öffentlichen Grünflächen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 die Zweckbestimmung Parkanlage klarstellend als Gewässerschutz korrigiert. Dies entspricht der textlichen Festsetzung 1.3 im Entwurf Bebauungsplanes Nr. 33 und der textlichen Festsetzung 3.4 im Bebauungsplan Nr. 17.

Fazit: Der Übergangsbereich wurde zur Plausibilität mit einbezogen. Die Planinhalte wurden nicht geändert. Städtebauliche und naturschutzfachliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

### **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

##### **5.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)**

##### Textliche Festsetzung 1.1.1

*In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:*

- *Wohngebäude mit Wohnungen die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Rerik haben, nicht hingegen Zweitwohnungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO),*
- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

##### Begründung

Für die Stadt Ostseebad Rerik besteht der dringende Bedarf der Schaffung von zusätzlichen Kapazitäten für die Dauerwohnnutzung, da in zunehmendem Maße ein Verdrängen durch eine schleichende Umnutzung der Dauerwohnungen durch Ferienwohnungen und Zweitwohnungen in der Stadt zu verzeichnen ist. Dem fehlenden Wohnraumangebot in der Stadt Ostseebad Rerik soll mit dieser Planung entgegengewirkt werden. Die Stadt Ostseebad Rerik hat dem Gesichtspunkt, dass im Plangeltungsbereich dem Dauerwohnen Vorrang einzuräumen ist, Rechnung getragen und die Grundstücke hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der gewählten Art der baulichen Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes wurde berücksichtigt, dass auch nicht störende Handwerksbetriebe, Läden die der Versorgung des Gebietes dienen und Anlagen für kirchliche, kulturelle und

gesundheitliche sowie sportliche Zwecke sowie in einem Teilbereich des Plangebietes der Wohnnutzung untergeordnet eine Ferienwohnung zulässig sein sollen. Es soll ein Wohngebiet entstehen, das überwiegend dem Wohnen dient und dafür ist das allgemeine Wohngebiet geeignet.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat mit dieser Planung das vordringliche Ziel durch die Bereitstellung von Wohnraum dem fehlenden Wohnraumangebot in der Stadt durch die nachweislich darstellbare Verdrängung der Wohnnutzung durch Freizeitwohnnutzung in Zweitwohnungen und Ferienwohnungen entgegenzuwirken.

Die Sicherung der Dauerwohnnutzung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO ist verbunden mit der Frage der Einordnung von eigen genutzten Zweitwohnungen zu Erholungszwecken und zum Freizeitwohnen, was in den Küstenregionen einer detaillierten Auseinandersetzung bedarf.

Das allgemeine Wohngebiet dient überwiegend dem Wohnen und insbesondere in den touristisch geprägten Ferienorten differenziert sich das Wohnen in Dauerwohnen mit dem Hauptwohnsitz und dem Lebensmittelpunkt der Personen in der Stadt Ostseebad Rerik und dem Freizeitwohnen mit dem Nebenwohnsitz in einer Zweitwohnung, ohne dass sich der Lebensmittelpunkt der Personen in der Stadt Ostseebad Rerik befindet. Von den Unterarten der in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungsart des Wohnens gehen unterschiedliche städtebauliche Auswirkungen aus, so dass eine Differenzierung der Nutzungsart Wohnen in die Unterarten Dauerwohnen mit dem Bezug zum Hauptwohnsitz in einer Hauptwohnung und Freizeitwohnen mit dem Bezug zum Nebenwohnsitz in einer Zweitwohnung weiterhin als gerechtfertigt angesehen wird.

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

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

Das Planungsziel besteht vordergründig in der Bereitstellung von Wohnraum zum Dauerwohnen in **Hauptwohnungen**.

Das OVG Greifswald hat dazu in seiner Entscheidung, Urteil vom 11. Juli 2007, 3 L 74/06 zu **Zweitwohnungen** folgendes ausgeführt:

*„Der bauplanungsrechtliche Begriff des Wohnens ist gesetzlich nicht definiert, doch ist er durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthaltes geprägt (BVerwG, B. v. 25.03.1996 - 4 B 302.95 - BauR 1996, 676*

= BRS 58, Nr. 56). Die auf Dauer angelegte Häuslichkeit als Inbegriff des Wohnens schließt einen sogenannten Zweitwohnsitz nicht aus, wenn dieser in (un)regelmäßigen Abständen regelmäßig bewohnt wird. Entscheidend ist, dass über die Zweitwohnung eine Besitzherrschaft besteht und der Verfügungsberechtigte den Zweitwohnsitz als Häuslichkeit betrachtet (Fickert/Fieseler, BauNVO 10. Aufl. 2002, § 3 Rn. 1.2)<sup>22</sup>

**Zweitwohnungen** sind Wohnungen. Sie unterscheiden sich von Ferienwohnungen dadurch, dass der Eigentümer bzw. der Mieter dort seinen häuslichen Wirkungskreis, wenn auch nur vorübergehend, unabhängig gestaltet und die Wohnungen i.d.R. nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet werden. Sie unterscheiden sich von Dauerwohnungen dahingehend, dass sie in den überwiegenden Fällen Freizeitwohnungszwecken dienen. Hiervon wären die Zweitwohnungsnutzungen zu unterscheiden, die in der Stadt Ostseebad Rerik den nur beruflich Tätigen (Berufspendler) dienen. Auch wenn Zweitwohnungen dauerhaft durch beruflich Tätige genutzt werden können, ist das i.d.R. in den Tourismusschwerpunkträumen tatsächlich nicht der Fall, sondern es erfolgt i.d.R. eine Nutzung zu Erholungszwecken an den Wochenenden, in der Freizeit und im Urlaub. Sie dienen als Zweitwohnsitz. Das zur Verfügung stellen einer Zweitwohnung durch den Eigentümer an einen ständig wechselnden Personenkreis grundsätzlich oder auch nur für einen bestimmten Zeitraum kann von sich aus auf jeden Fall nicht ausgeschlossen werden.

**Ferienwohnungen** stellen keine Wohnnutzung dar. Mit dem „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04.05.2017 und am 13.05.2017 in Kraft getreten, wurde die Nutzungsart der Ferienwohnung in § 13a BauNVO geregelt und in Bezug auf deren Zulässigkeit in den Baugebieten definiert. Demnach sind Ferienwohnungen Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. In einem Allgemeinen Wohngebiet gehören demnach Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben und können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Darüber hinaus wird klargestellt, dass Räume, insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung, zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören können. Die Stadt Ostseebad Rerik kann somit entsprechend ihren städtebaulichen Zielsetzungen Regelungen zur Nutzungsart der Ferienwohnungen abschließend in diesem dem Bebauungsplan treffen. Ferienwohnungen werden in § 13a BauNVO klar definiert, so dass für die Stadt Ostseebad Rerik die Unterscheidung zwischen Dauerwohnen mit dem Bezug zum Hauptwohnsitz in einer Hauptwohnung und Freizeitwohnen mit dem Bezug zum Nebenwohnsitz in einer Zweitwohnung maßgebend ist.

Die Stadt Ostseebad Rerik macht von der Möglichkeit nach § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gebrauch, eine bestimmte Unterart der allgemein zulässigen Wohnnutzung in Wohngebäuden, die Nutzung als Zweitwohnung, innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes auszuschließen.

<sup>22</sup> OVG Greifswald, Urt. v. 11.07.2007, 3L74/06, openJur 2012,54225, Rn. 54

Die städtebaulichen Auswirkungen von Zweitwohnungen unterscheiden sich deutlich von denen der Hauptwohnungen. Hierbei handelt es sich maßgeblich um die Zweitwohnungen, die Freizeitwohnzwecken dienen und nicht einer dauerwohnlischen Nutzung entsprechen. Die Stadt Ostseebad Rerik geht davon aus, dass eine allein dem Freizeitwohnzwecken und Erholungszwecken dienende Zweitwohnungsnutzung keine Dauerwohnnutzung im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellt. Dies begründet sich in den unterschiedlichen städtebaulichen Auswirkungen der Dauerwohnnutzung und der Freizeitwohnnutzung in Zweitwohnungen. Wie bereits innerhalb der bebauten Ortslage vorhanden, erfolgt eine schleichende Verdrängung der Dauerwohnnutzung durch Zweitwohnungen für die Nutzung zu Freizeitwohnzwecken oder eine Verdrängung der Dauerwohnnutzung durch Ferienwohnungen.

Die negativen städtebaulichen Folgen, wie fehlende intakte nachbarschaftliche Strukturen, fehlende soziale Bezüge sowie die sogenannten „Rolladensiedlungen“ durch vorübergehende insbesondere saisonale Leerstände der Gebäude sind zu erwarten. Die für ein Wohngebiet typischen sozialen Kontakte gehen verloren – bzw. entstehen nicht und können nicht entstehen. Dies bedeutet die Ausbildung einseitiger Bevölkerungs- und Nutzungsstrukturen in einem Allgemeinen Wohngebiet und steht somit der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen entgegen. So führen Zweitwohnungen bei der Versorgung mit Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und für Hinzuziehende zu einer Verknappung von Wohnraum und damit verbunden zu steigenden Grundstückspreisen und Wohnungsmieten. Dem gegenüber besteht in der Stadt Ostseebad Rerik nach wie vor ein Wohnraumbedarf für die Bevölkerung und die Notwendigkeit der Schaffung von Kapazitäten für die Dauerwohnnutzung. Die Realisierung von Zweitwohnungsnutzungen zum Freizeitwohnen steht somit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und der Verbesserung der Wohnraumsituation in der Stadt Ostseebad Rerik entgegen.

Insgesamt führt es zum Fehlen von bezahlbaren Dauerwohnungen für die einheimische Bevölkerung und damit verbunden die Zunahme von Verkehr durch Einpendler. In den „sogenannten Spitzenzeiten“ kommt es zu einer Überbeanspruchung der örtlichen Infrastruktur und der Ver- und Entsorgung, in der übrigen Zeit kommt es dagegen zu einer Verödung innerhalb des Wohngebietes, verbunden mit einer dann unzureichenden Auslastung der vorzuhaltenden Infrastruktureinrichtungen.

Die dargestellten städtebaulichen Auswirkungen von Zweitwohnungen die dem Freizeitwohnen dienen, machen eine städtebauliche Feinsteuerung aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik erforderlich, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie einer positiven Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen. Ohne einen Ausschluss von Zweitwohnungen zu Freizeitwohnzwecken wären in dem Allgemeinen Wohngebiet neben den Dauerwohnungen (Hauptwohnungen) Zweitwohnungen (Nebenwohnungen) zu Freizeitwohnzwecken allgemein zulässig. Es ergibt sich aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Auswirkungen von Hauptwohnungen und Zweitwohnungen (Nebenwohnungen) ein erkennbarer Regelungsbedarf.



Die Stadt Ostseebad Rerik stellt diesen Bebauungsplan auf, um dem Verdrängen Einheimischer durch die Reduzierung des Wohnraumangebotes innerhalb der bebauten Ortslage entgegenzuwirken und bezahlbaren Wohnraum für Einheimische zu schaffen. Mit der Sicherung des Dauerwohnens in dem Plangebiet sollen die negativen städtebaulichen Folgen und deren soziale Folgen wie fehlende Nachbarschaften und mangelnde Identifikation der Bewohner mit dem Wohnquartier vermieden werden. Der Stadt Ostseebad Rerik ist es darüber hinaus wichtig, dass weiterhin bezahlbarer Wohnraum für alle, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Rerik haben und auch haben wollen, zur Verfügung steht.

Den Ausschluss von Zweitwohnungen in einem sonstigen Sondergebiet hat das OVG Lüneburg, Urteil vom 18. September 2014 - 1 KN 123/12 im Grundsatz unter Würdigung der städtebaulichen Gründe anerkannt. Eine Regelung in der Stadt Ostseebad Rerik soll nicht mit einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO erreicht werden (z.B. Dauerwohnen und Ferienwohnen) sondern die Stadt Ostseebad Rerik strebt eine Regelung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes an. Das Ziel ist nicht, eine Mischung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zu ermöglichen, sondern die planungsrechtliche Vorbereitung eines Standortes für die Errichtung von Dauerwohnungen. Die eigentümerbezogene untergeordnete Zulässigkeit von Ferienwohnungen in einem Übergangsbereich zur Ferienanlage Rerik-Ost ist vorgesehen. Dies steht dem Allgemeinen Wohngebiet mit dem deutlichen Schwerpunkt auf der dauerwohnlischen Nutzung nicht entgegen.

Die städtebaulichen Zielsetzungen sind ausweislich mit dem Ausschluss von Zweitwohnungen für Freizeitwohnnutzung und Nutzung zu Erholungszwecken verbunden. Gleichwohl ist der Stadt Ostseebad Rerik bewusst, dass hier der Ausschluss von Zweitwohnungen in einem Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen ist. Hinreichende städtebauliche Gründe für den Ausschluss von Zweitwohnungen bestehen aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik insbesondere unter dem Gesichtspunkt der langfristigen Sicherung der Dauerwohnnutzung.

Grundsätzlich muss es der Stadt Ostseebad Rerik möglich sein, aus städtebaulichen Gründen in einem Fremdenverkehrsort die Sicherung der Dauerwohnnutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet durch Ausschluss von Zweitwohnungen für Freizeitwohnnutzung und Erholungsnutzung aufgrund der bereits dargelegten negativen städtebaulichen Auswirkungen festzusetzen. Unter der Betrachtung, dass Zweitwohnen und Dauerwohnen dem Begriff „Wohnen“ zugeordnet werden, wäre rechtlich und tatsächlich die Möglichkeit gegeben, dass im Plangebiet überwiegend Zweitwohnungen entstehen könnten. Der Ausschluss von Zweitwohnungen für die Freizeitwohnnutzung und Erholungsnutzung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes ist somit städtebaulich gerechtfertigt.

Im Bebauungsplan kann gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen die nach den §§ 2 bis 9 sowie § 13 und § 13a BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Bei den Arten von Nutzungen handelt es sich um die in der jeweiligen Baugebietsvorschrift verwendeten Nutzungsbegriffe. Der Ausschluss von Wohngebäuden ist hier nicht das städtebauliche Ziel dieser Planung. Die Zielsetzung besteht im Ausschluss von Zweitwohnungen für die Erholungsnutzung und Freizeitwohnnutzung als Unterart einer Nutzung der

Wohngebäude. Der § 1 Abs. 9 BauNVO ermächtigt die Stadt Ostseebad Rerik (vgl. Beschluss des BVerwG vom 22.05.1987 – 4 C 77.84) auch einzelne Unterarten von Nutzungen aus einer Nutzungsart besonders zu regeln.

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

Aufgrund der dargestellten städtebaulichen Auswirkungen wird eine Differenzierung der Nutzungsart Wohnen in die Unterarten Dauerwohnen mit dem Bezug zum Hauptwohnsitz in einer Hauptwohnung und Freizeitwohnen mit dem Bezug zum Nebenwohnsitz in einer Zweitwohnung und in Anlehnung an § 16 Abs. 3 Landesmeldegesetz M-V in einer Nebenwohnung als gerechtfertigt angesehen. Wesentlich ist dabei die Nutzung als Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften.

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

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

Für die Stadt Ostseebad Rerik handelt es sich bei Hauptwohnungen und Zweitwohnungen/ Nebenwohnungen um unterschiedliche Anlagetypen, die in der Stadt real vorhanden sind und von denen unterschiedliche städtebauliche Wirkungen ausgehen. Die vorgenommene Differenzierung berücksichtigt somit Anlagetypen, die in der Stadt Ostseebad Rerik real vorkommen und die Unterart des Freizeitwohnens mit dem Bezug zum Nebenwohnsitz in einer Zweitwohnung/ Nebenwohnung soll gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO aus den besonderen städtebaulichen Gründen weiterhin ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung, dass nur Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Rerik haben, nicht hingegen Zweitwohnungen, zulässig sind, ist aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik hinreichend bestimmt. Die Zweitwohnungen stellen somit einen in der Stadt Ostseebad Rerik einheitlichen Anlagetyp dar, der sich von Hauptwohnungen und Ferienwohnungen klar unterscheidet. Durch die nähere Bestimmung des Dauerwohnens kann auf den (mittelbaren) Ausschluss von sogenannten Nebenwohnungen nach dem Melderecht geschlossen werden und somit sind Zweitwohnungen ausgeschlossen.

Die Kontrollmöglichkeiten sind, wie dargestellt schwierig, wären jedoch über eine Nebenbestimmung in der Baugenehmigung, dass die Nutzung als Zweitwohnung nicht zulässig ist, zu gewährleisten.

Es handelt sich um ein unbebautes Gebiet, so dass die zulässigen Wohngebäude noch zu errichten sind. Dafür bedarf es in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zumindest einer Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO M-V. Hierbei ist eine Grundvoraussetzung, dass das geplante Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Gemäß § 62 Abs. 2 LBauO M-V ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Somit ist für den Bauherrn bereits erkennbar, dass nur Wohngebäude mit Wohnungen zulässig sind, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Rerik haben. Dabei ist nicht erheblich, ob es sich um eine eigengenutzte Dauerwohnung oder um eine vermietete Dauerwohnung handelt, es ist jedoch erheblich und das städtebauliche Ziel der Stadt, dass zur Sicherung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung in der Stadt Ostseebad Rerik nur Wohngebäude mit Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Rerik haben, zulässig sind. Im weiteren Vollzug kann durch die Nebenbestimmung in der Baugenehmigung die Umsetzung der städtebaulichen Planungsziele sichergestellt werden.

Die Stadt Ostseebad Rerik kann zur Sicherung dieses städtebaulichen Ziels von § 62 Abs. 4 LBauO M-V Gebrauch machen und erklären, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll – gemäß § 62 Abs. 2 Nr. 4 LBauO M-V (erste Alternative). Somit kann gewährleistet werden, dass die erforderlichen Nebenbestimmungen auch erlassen werden können. Gemäß § 62 Abs. 4 Satz 2 LBauO M-V besteht kein Rechtsanspruch eines Bauherrn darauf, dass die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht. Die Stadt Ostseebad Rerik hat sich im Rahmen der Abwägung mit der Verhältnismäßigkeit ihrer Anforderung auseinandergesetzt und hält diese aufgrund des fehlenden Wohnraumangebots für die Bevölkerung, steigender Mieten und der weiteren Verdrängung der Dauerwohnnutzung durch Freizeitwohnnutzung in Zweitwohnungen für die zur Verfügung stehenden 41 Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für angemessen. Somit kann sichergestellt werden, dass über eine Nebenbestimmung in der Baugenehmigung die textliche Festsetzung 1.1.1 Berücksichtigung findet. Der Stadt Ostseebad Rerik steht hierbei auch unter dem Gesichtspunkt der unzumutbaren Härte im Einzelfall der § 31 Abs. 2 BauGB bei Erfordernis zur Verfügung.

Zusätzlich beabsichtigt die Stadt Ostseebad Rerik mit dem Vorhabenträger (LGE) eine Regelung zu der Unzulässigkeit von Zweitwohnungen in den Grundstückskaufverträgen zu verankern. Somit ist für den Käufer bereits zu diesem frühen Zeitpunkt erkennbar, dass im Plangeltungsbereich bzw. auf dem Baugrundstück zumindest eine Hauptwohnung zur eigenen Nutzung oder zur Vermietung zu errichten ist und eine Zweitwohnung nicht zulässig ist.

Im Rahmen eines Monitorings kann die Vollzugsfähigkeit der Festsetzung durch das Amt Neubukow-Salzhaff mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erfolgen. Darüber hinaus kann in einem Monitoring durch das Amt Neubukow-Salzhaff mit einem Abgleich der Einwohnermeldedaten die Realisierung des

Bebauungsplanes mit der getroffenen Festsetzung grundsätzlich überprüft werden.

#### Textliche Festsetzung 1.1.3

*In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet in den Teilgebieten WA1, WA2, WA3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO) unzulässig.*

#### Begründung

Es besteht in der Stadt Ostseebad Rerik die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung im Bereich der Dauerwohnnutzung. Der zusätzliche Bedarf begründet sich durch eine schleichende Umnutzung der Dauerwohnungen durch Ferienwohnungen und Zweitwohnungen innerhalb der Ortslage. Der Ausschluss von Ferienwohnungen in Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebiets begründet sich in der Notwendigkeit der Bereitstellung von Baugrundstücken für eine Dauerwohnnutzung. Im Übergangsbereich zur Feriensiedlung Rerik-Ost besteht die Möglichkeit der Realisierung einer eigentümerbezogenen und der Dauerwohnnutzung untergeordneten Ferienwohnung. Das Ziel ist es, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befrieden.

#### Textliche Festsetzung 1.1.2

*In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet in den Teilgebieten WA1, WA2, WA3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO*

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

*gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.*

#### Textliche Festsetzung 1.1.4

*In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet in den Teilgebieten WA4, WA5, WA6; WA7 und WA8 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO*

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, mit Ausnahme von Ferienwohnungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

*gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.*

#### Begründung

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, da das Planungsziel in der Entwicklung eines Wohnstandortes besteht. Damit soll erreicht werden, dass der angestrebte Charakter eines

verkehrsarmen und ruhigen Wohngebietes entsprechend dem städtebaulichen Konzept realisiert werden kann. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind auf dieses Planungsziel ausgerichtet. Insbesondere Verkehr anziehende und Immissionen verursachende Nutzungen werden daher ausgeschlossen. So können Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen von vornherein vermieden werden. Zudem sind solche Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sehr flächenintensiv, so dass zu befürchten ist, dass bei einer Zulassung nur noch eine kleine Anzahl von Wohnungen realisiert werden kann. Die begrenzten Flächen des Wohnstandortes sollen nicht für Nutzungen zur Verfügung stehen, die an anderen Stellen im Stadtgebiet besser angesiedelt werden können und nicht zwingend auf die begrenzten Flächen des Wohnstandortes angewiesen sind.

In den Teilgebieten WA4 bis WA8 wurde eine Ausnahmeregelung von dem grundsätzlichen Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen getroffen. In den Teilgebieten WA4 bis WA8 ist die Zulässigkeit einer in ihrer Geschossfläche gegenüber der Dauerwohnnutzung im Gebäude untergeordneten Ferienwohnung gegeben. Demnach muss in jedem Wohngebäude die dauerwohnliche Nutzung gegenüber dem Ferienwohnen dominieren. Diese Festsetzung wird für den Übergangsbereich zur Feriensiedlung Rerik-Ost und für die miteinbezogenen Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 17 getroffen. Die Stadt Ostseebad Rerik beabsichtigt insbesondere junge Familien anzusiedeln und eröffnet mit der Einordnung einer untergeordneten Ferienwohnung je Hauptwohnung in einem Teilbereich des Plangebietes eine zusätzliche Einnahme- und Finanzierungsmöglichkeit für die Bauwilligen. Dies steht der allgemeinen Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes mit dem deutlichen Schwerpunkt auf der dauerwohnlichen Nutzung nicht entgegen.

#### Textliche Festsetzung 1.1.5

*In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet in den Teilgebieten WA4, WA5, WA6, WA7, WA8 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO allgemein zulässig.*

#### Begründung:

Die Stadt Ostseebad Rerik hat in der textlichen Festsetzung 1.1.4 bestimmt, dass nach § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Ferienwohnungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) auch nicht ausnahmsweise im Plangebiet zugelassen werden können. Ferienwohnungen hingegen sollen in dem in der textlichen Festsetzung 6.2 regeltem Umfang und lediglich in dem Übergangsbereich zu der bestehenden Ferienhausanlage, also in den Teilgebieten WA4 bis WA8, allgemein zulässig sein.

Zur Rechtseindeutigkeit wurde hierzu mit der Festsetzung 1.1.5 eine zusätzliche Klarstellung zur allgemeinen Zulässigkeit von Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO vorgenommen, um den gewollten Regelungsgehalt deutlich darzustellen, dass Ferienwohnungen in dem Übergangsbereich mit der Maßgabe allgemein zulässig sind, dass eine Ferienwohnung in einem Gebäude nur dann zulässig wäre, wenn sie hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der Dauerwohnnutzung untergeordnet ist. Damit hat die Stadt Ostseebad Rerik den Rahmen für die Zulässigkeit von Ferienwohnungen vorgegeben und hinreichend bestimmt.

Mit dieser Festsetzung hat die Stadt Ostseebad Rerik klargestellt, dass Ferienwohnungen, die zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gehören, auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können, so dass ein ganzes Gebäude nicht als Ferienwohnung genutzt werden kann.

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

### **5.2.1 Grundflächenzahl**

#### Textliche Festsetzung 2.1

*Im Plangeltungsbereich ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 zulässig.*

#### Begründung

Durch die Grundflächenzahl (GRZ) wird der Anteil der Grundstücksfläche bestimmt, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl in dem Allgemeinen Wohngebiet wird mit 0,3 festgesetzt und unterschreitet die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze um 0,1. Mit dieser Festsetzung wird die ortstypische Umgebungsbebauung berücksichtigt und der Bodenschutzklausel Rechnung getragen, wonach der Umgang mit Grund und Boden sparsam erfolgen soll.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten baulichen Anlagen, nicht jedoch durch die Hauptanlagen, um bis zu 50% überschritten werden. Dies umfasst Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Für diese Anlagen ist im Plangeltungsbereich eine GRZ bis zu 0,45 zulässig.

### **5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

#### Textliche Festsetzung 2.2

*Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen.*

#### Begründung

Der Bezug auf die Höhe des Fertigfußbodens dient der Ermöglichung einer einheitlichen Regelung der Höhe baulicher Anlagen im Plangeltungsbereich trotz der unterschiedlichen unteren Bezugspunkte in den Teilgebieten.

#### Textliche Festsetzung 2.2.1

*Die Traufhöhe als oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand und dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden). Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.*

#### Textliche Festsetzung 2.2.2

*Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen also der oberste Abschluss der Dachhaut und dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden).*

#### Textliche Festsetzung 2.2.3

*Die maximal zulässige Firsthöhe darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m überschritten werden.*

#### Begründung

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, hier die Firsthöhe, und die Zahl der Vollgeschosse wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Als obere Abgrenzung der baulichen Anlage kommen als Bezugspunkt regelmäßig die Traufhöhe und die Firsthöhe in Betracht. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen werden festgesetzt, um dauerhaft Einfluss auf die Höhenregelung und die bauliche Ausgestaltung der Dächer der Hauptgebäude zu nehmen. In Anwendung beider Festsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Dachneigung ergibt sich ein Spektrum an möglichen Dachgestaltungen, welche einerseits einen städtebaulichen Bruch mit dem Ortsbild verhindert, andererseits aber auch eine funktionsgerechte Nutzung und nicht zuletzt einen Gestaltungsspielraum für Bauherren sicherstellt.

Um die Errichtung technisch notwendiger Anlagen zu ermöglichen wurden Ausnahmeregelungen zur Überschreitung der zulässigen Höhe getroffen.

#### Textliche Festsetzung 2.2.4

*Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben der Teilgebiete WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6 gilt die Höhenlage der Straßenachse oder der Flächen mit festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die der Erschließung dienen (festgesetzte Höhenbezugspunkte), gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der angrenzenden zur Erschließung bestimmten Fläche zugewandt ist (Straße oder Geh- Fahr- und Leitungsrecht). Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten (Höhenlage der Straßenachse) zu ermitteln. Für die Grundstücke Nr. 2 und Nr. 3; Nr. 9 und Nr. 10; Nr. 14 und Nr. 15 (Teilgebiet WA1); Nr. 21 und Nr. 22; Nr. 24 und Nr. 27 (Teilgebiet WA2) sowie Nr. 34 und Nr. 35 (Teilgebiet WA4) gilt als unterer Bezugspunkt der nächstgelegene Höhenbezugspunkt der angrenzenden zur Erschließung bestimmten Fläche.*

#### Begründung

Die Bestimmung des unteren Bezugspunktes wurde zunächst an die Geländeoberfläche geknüpft, also an die natürliche Geländeoberfläche im unbeeinträchtigten Zustand. In der Begründung zum Entwurf wurde bereits



dargestellt, dass bei Vorlage der technischen Planung (Erschließungsplanung) die Festsetzung des unteren Bezugspunktes bezogen auf die nächstgelegene öffentliche Erschließungsstraße/ nächstgelegene private Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) getroffen wird. Dies erfolgt zu Klarheit und verbesserten Anwendbarkeit des Bebauungsplanes. Eine andere Höhenentwicklung auf den Baugrundstücken ist damit nicht gegeben. Mit der Fortführung der technischen Planung wurden abschließend die Gradientenhöhen als unterer Bezugspunkt festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ergibt sich dabei durch lineare Interpolation der beiden nächstgelegenen zeichnerisch festgesetzten relevanten Höhenbezugspunkte gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der angrenzenden zur Erschließung bestimmten Fläche zugewandt ist. Dies können sowohl die angrenzende Straßenverkehrsfläche als auch die festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sein. Für die Grundstücke die am Ende von privaten Erschließungswegen (hier Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) oder Wendeanlagen liegen, ist der nächstgelegene Höhenbezugspunkt der Gradienten zu verwenden. Die betroffenen Grundstücke sind einzeln aufgeführt. Die Festsetzung des unteren Bezugspunktes wurde klarstellend präzisiert.

Es wird eine Unterscheidung zwischen Grundstücken, die sich parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder parallel zu Flächen mit festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (private Erschließung) befinden und Grundstücken, die sich vor Kopf von öffentlichen Verkehrsflächen (Wendeanlagen) oder vor Kopf von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten befinden.

#### Textliche Festsetzung 2.2.5

*Als unterer Bezugspunkt für das Teilgebiet WA8 wird die Höhe der Fahrbahnoberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Wendeanlage im Bastorfer Weg festgesetzt.*

#### Textliche Festsetzung 2.2.6

*Als unterer Bezugspunkt für das Teilgebiet WA7 wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße (Buchenweg) in der Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte festgesetzt.*

#### Begründung

Die Teilgebiete WA7 und WA8 überdecken Teilbereiche der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik. Aufgrund der bereits hergestellten Erschließungsanlagen ist der untere Bezugspunkt über diese Festsetzung hinreichend bestimmbar. Die Regelungen zu den unteren Bezugspunkten in diesen Teilgebieten werden in den Bebauungsplan Nr. 33 übernommen.

#### Textliche Festsetzung 2.2.7

*Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 30 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Die konstruktive Sockelhöhe ist der vertikale Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Der Erdgeschossfußboden darf nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen.*

#### Begründung

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) als Bezugspunkt für die Höherentwicklung im Plangeltungsbereich wurde gewählt, da diese gegenüber dem Rohfußboden eine bessere Kontrolle am fertiggestellten Bauwerk gewährleistet. Ebenso wird gewährleistet, dass die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss der Bebauung über der Rückstauenebene liegt. Aufgrund der im Plangebiet anstehenden wenig wasserdurchlässigen Schichten wird ein schnelles Versickern in den tieferen Untergrund verhindert, so dass die Festsetzung, dass der Erdgeschossfußboden nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen darf, erforderlich ist.

#### **5.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wurde unter Berücksichtigung der Angrenzung des Plangebietes an das Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ auf ein Vollgeschoss begrenzt. Damit sollen zum Übergang in die freie Landschaft keine überdimensionierten Baukörper entstehen. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entspricht auch überwiegend der angrenzenden Bebauung und berücksichtigt somit das Ortsbild.

#### **5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung trägt dem städtebaulichen Konzept Rechnung, hier eine lockere Bebauung zu erreichen. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind somit unzulässig. Es gilt die offene Bauweise. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind einzuhalten.

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, die durch Hauptanlagen überbaut werden kann. Innerhalb der festgesetzten durch Baugrenzen bestimmten Flächen können die Hauptbaukörper angeordnet werden.

Die festgesetzten Baugrenzen verlaufen mehrheitlich in einem Abstand von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und in einem Abstand von 3,00 m zu den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke vorgesehen sind.

#### Textliche Festsetzung

*Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Hauptgebäude ist unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, z. B. Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Breite bis zu 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.*

#### Begründung

Ist eine Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, so dürfen Gebäude oder Gebäudeteile diese grundsätzlich nicht überschreiten. Lediglich ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die Stadt Ostseebad Rerik möchte hier eine abweichende Regelung von der Geringfügigkeit des Überschreitens treffen und trifft diesbezüglich eine nach Art und Umfang bestimmte ausnahmsweise zulässige Überschreitung.

**5.4 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12 Abs. 6 BauNVO, 14 Abs. 1 BauNVO und  
§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

Textliche Festsetzung 5.1

*Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Gebäudefront und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie bzw. nächstgelegener privaten Erschließungsfläche (mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) unzulässig. Stellplätze müssen mindestens in einem Abstand von 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie liegen.*

Begründung

Mit dieser Festsetzung wird klargestellt, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein können.

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen die Freihaltung von zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Vorgartenbereichen sicherstellen. Bei dem sogenannten Vorgartenbereich handelt es sich um die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen auf der gesamten Breite des Grundstücks. Die Stadt trifft die Festsetzung, um die Hauptgebäude entsprechend dominieren zu lassen. Die Garagen und überdachten Stellplätze sollen nicht vor die Hauptgebäude hervortreten. Die Vorgartenbereiche sollen zu Gunsten einer positiven Gestaltung des Ortsbildes freigehalten werden. Der Vorgartenbereich bleibt so städtebaulich definiert und soll nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt werden. Die Ausnahmen wurden geregelt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen die Freihaltung von Bereichen zu den privaten Erschließungsflächen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sicherstellen. Eine Bebauung dieser Bereiche würde die Stichwege optisch einengen und bei einer zulässigen beidseitigen Bebauung entfalten diese baulichen Anlagen eine Tunnelwirkung zu dem jeweiligen Stichweg. Diese Wirkung geht in diesen Bereichen von Stellplätzen nicht aus, so dass diese zugelassen werden können.

Als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch stationäre Geräte (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in den Vorgartenbereichen unzulässig.

Textliche Festsetzung 5.2

*Zum Schutz der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sind Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nur außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wurzelschutzbereiche dieser geschützten Bäume zulässig. Ausnahmsweise sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Wurzelschutzbereiches zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Wurzelschutzbereich nicht beeinträchtigt wird.*

### Begründung

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO können auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Zum Schutz der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sowie von Einzelbäumen, die zum Erhalt festgesetzt sind, sind die definierten Wurzelschutzbereiche (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) von Bebauung freizuhalten. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.

Bei den nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen handelt es sich im Bereich der ehemaligen Bungalowanlagen um ausgewachsene Sandbirken und um eine ausgewachsene Kiefer, so dass eine Vergrößerung des festgesetzten Wurzelschutzbereiches somit nicht zu erwarten ist und die textliche Festsetzung dahingehend ergänzt wird, dass auf den festgesetzten Wurzelschutzbereich in der Planzeichnung abgestellt wird.

Darüber hinaus wird die textliche Festsetzung 5.2 um eine Ausnahmeregelung ergänzt, dass ausnahmsweise Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb des festgesetzten Wurzelschutzbereiches zulässig sind, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Wurzelschutzbereich nicht beeinträchtigt wird. Diese Ergänzung der textlichen Festsetzung 5.2 greift insbesondere dann, wenn der reale Wurzelschutzbereich von dem in der Planzeichnung festgesetzten Wurzelschutzbereich abweicht oder der Baum gerodet werden muss. Grundsätzlich wäre auch ein vollständiger Ausschluss von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den angrenzenden privaten/ öffentlichen Grünflächen möglich. Aufgrund der Grundstücksgröße und der Freihaltung der sogenannten Vorgartenbereiche aus ortsgestalterischen Gründen wurde ein vollständiger Ausschluss aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik verworfen und die zu berücksichtigenden Wurzelschutzbereiche für die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume favorisiert.

Darüber hinaus wurden Wurzelschutzbereiche von nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen berücksichtigt und festgesetzt. Hierbei handelt es sich bei Baugrundstück 2 um ausgewachsene Pappeln, so dass auch hier eine Vergrößerung des Wurzelschutzbereiches nicht zu erwarten ist.

Bei den festgesetzten Wurzelschutzbereichen nordwestlich des Baugrundstücks 14 handelt es sich um zum Erhalt festgesetzte nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume (Spitzahorn (Nr. 36) und Fichte (Nr. 37). Bei dem Spitzahorn handelt es sich um einen noch nicht ausgewachsenen Baum, die danebenstehende Fichte kann als bereits ausgewachsen berücksichtigt werden.

Die Stadt Ostseebad Rerik entscheidet hier, diese nicht geschützten Bäume nicht weiter zum Erhalt festzusetzen, eine Rodung zu ermöglichen und die Ausgleichspflanzungen für die zusätzlich zu rodenden Bäume (Nr. 36 und 37; vgl. Abbildung 26 unter Punkt 7.2.5 im Teil 2 der Begründung) innerhalb der privaten Grünfläche und die Ausgleichspflanzungen für den zusätzlich zu rodenden Baum (Pappel) auf dem Baugrundstück 2 auf dem Baugrundstück 2 zu realisieren.

Der erforderliche Ausgleich für die Rodungen ist dem Punkt 7.2.8 im Teil 2 der Begründung zu entnehmen.

Die Rodung mit Ausgleichspflanzung erweist sich dahingehend als vorteilig, dass die neu zu pflanzenden Bäume optimierte Wachstumsbedingungen erhalten,

als das für die im Bestand vorhandenen Bäume derzeit der Fall ist. Für die zu rodenden Bäume ist die Darstellung des Wurzelschutzbereiches entfallend.

Für die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume bleibt der festgesetzte Wurzelschutzbereich mit der ergänzten textlichen Festsetzung 5.2 bestehen, da es sich um bereits ausgewachsene Bäume handelt.

Der Wurzelschutzbereich für die außerhalb des Plangeltungsbereiches stehende ausgewachsene Pappel wird weiterhin berücksichtigt. Die Stadt Ostseebad Rerik hat hier keinen Einfluss auf den Erhalt oder die Rodung einer nicht nach NatSchAG M-V geschützten Pappel außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Der in der Planzeichnung dargestellte Wurzelschutzbereich für die Eiche innerhalb der Fläche für Ver- und Entsorgung wird beibehalten, da eine zeitnahe Realisierung des Regenwasserrückhaltebeckens erfolgen soll und im Rahmen der technischen Planung ohnehin ein Antrag auf Eingriffe in den Wurzelschutzbereich bei Erfordernis zu stellen ist. Aufgrund des Standes der vorliegenden technischen Planung ist davon auszugehen, dass kein Erfordernis für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich besteht.

Für das Baugrundstück 15 wird der Wurzelschutzbereich des zu erhaltenden Baumes berücksichtigt und die Baugrenze zurückgenommen.

Für das Grundstück 14 ist der Wurzelschutzbereich für die zu rodenden, nicht geschützten Bäume (Spitzahorn und Fichte) nicht mehr zu berücksichtigen (Darstellung entfällt in der Planzeichnung).

Für das Baugrundstück 2 ist der Wurzelschutzbereich für den zu rodenden, nicht geschützten Baum (Pappel) nicht mehr zu berücksichtigen (Darstellung entfällt in der Planzeichnung).

Der Wurzelschutzbereich für die außerhalb des Plangeltungsbereiches stehende ausgewachsene Pappel beim Baugrundstück 2 wird weiterhin in der Planzeichnung berücksichtigt

#### Textliche Festsetzungen 5.3

*Im Plangeltungsbereich sind Kleinwindkraftanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.*

#### Begründung

Die Stadt Ostseebad Rerik betrachtet Kleinwindkraftanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als städtebauliche Störung des Ortsbildes und des Gebietscharakters im Plangeltungsbereich und schließt deren Errichtung daher aus. Es sollen Beeinträchtigungen hinsichtlich Immissionen innerhalb des Plangebietes und auf die Umgebung ausgeschlossen werden.

### **5.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

#### Textliche Festsetzung

*Im Plangebiet darf die Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.*

#### Begründung

Mit dieser Festsetzung wird die Grundlage für die städtebauliche Struktur innerhalb des Plangebietes entsprechend dem städtebaulichen Konzept geschaffen. Um die Planungsziele zu erreichen und eine entsprechend lockere Bebauung im Segment des individuellen Eigenheimbaus zu erzielen, wird im Plangebiet eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> je Baugrundstück festgesetzt. Der Schaffung von einer größtmöglichen Anzahl von Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Gründen wird hiermit entgegengewirkt. Die Bebauung und die vorgesehene Erschließung werden aufeinander abgestimmt. Eine Aufteilung in zu kleine Parzellen kann somit vermieden werden. Die vorhandene und geplante Erschließung ist auf die Mindestgrundstücksgrößen ausgerichtet.

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

#### Textliche Festsetzungen 6.1

*Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.*

#### Begründung

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal zwei begrenzt, um den Charakter eines Einfamilienhausgebietes und einer individuellen Wohnbebauung dauerhaft zu sichern und eine einheitliche städtebauliche Struktur des Plangebietes zu erreichen. Durch die Begrenzung wird zudem eine spätere, städtebaulich nicht erwünschte Nachverdichtung geregelt. Damit soll verhindert werden, dass größere Mehrfamilienhäuser entstehen. Die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgungsbelange sind auf dieses Planungsziel abgestimmt.

#### Textliche Festsetzung 6.2

*Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes darf in den Teilgebieten WA4, WA5, WA6, WA7 und WA8 bei zwei Wohnungen, eine Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden. Die Ferienwohnung muss hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der Dauerwohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein.*

#### Begründung

Für die Stadt Ostseebad Rerik steht im Plangeltungsbereich die Dauerwohnnutzung im Vordergrund. Durch eine Regelung zur anteiligen Zulässigkeit von Ferienwohnungen in dem Übergangsbereich zum Ferienhausgebiet Rerik-Ost wird die Unterordnung der Ferienwohnungen gegenüber den Dauerwohnungen hinsichtlich ihrer räumlichen Ausdehnung im Bebauungsplan festgesetzt. Die Zulässigkeit zwischen Wohnen und Ferienwohnen wird abschließend definiert. Es muss in jedem Wohngebäude die auf Dauer angelegte Wohnnutzung gegenüber der Ferienwohnnutzung dominieren. Somit sind die Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit von Ferienwohnungen eindeutig definiert.

Mit der getroffenen Festsetzung wird zudem klargestellt, dass der Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes Rechnung getragen wird und der Schwerpunkt auf dem auf Dauer angelegten Wohnen liegt.

**5.7 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt mit den geplanten öffentlichen Stichstraßen (Planstraße A und Planstraße B) an den Buchenweg. Die vorgesehene Erschließungskonzeption basiert auf dem städtebaulichen Konzept, dass darin besteht, die wiederkehrende Form der Mischverkehrsflächen, wie auch im Bebauungsplan Nr. 17 realisiert, konsequent im Bebauungsplan Nr. 33 fortzuführen. In dem allgemeinen Wohngebiet ist überwiegend mit Zielverkehren zu rechnen, so dass auch unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Minimierung von Erschließungsflächen die vorgesehene Erschließungskonzeption aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik geeignet ist, die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes durch öffentliche Mischverkehrsflächen zu gewährleisten. Durch Festsetzung von Zufahrten und Ausschlussbereichen für Zufahrten werden mögliche Konfliktsituationen minimiert.

Innere Erschließung

Für die Erschließung des Plangebietes ist die Herstellung von neuen öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich. Es werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes basieren. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich, der als öffentliche Mischverkehrsfläche ausgebildet werden soll. Die geplante Mischverkehrsfläche berücksichtigt, dass die öffentliche Abfallentsorgung mit einem 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug gewährleistet werden kann. Die Planstraßen A und B sind mit einer Breite von 7,00 m ausreichend bemessen, die geplanten Wendeanlagen sind mit einem Durchmesser von 22,00 m vorgesehen. Die RAS 06 wird eingehalten.

Die Müllbehältersammelplätze für die rückwärtigen Grundstücke werden im Bereich der Stichstraßen im Übergang zur Planstraße so angeordnet, dass sie nicht als Hindernisse auf der Fahrbahn zu betrachten sind. Die Müllbehältersammelplätze liegen deutlich außerhalb der Fahrbahnen und die Müllbehälter werden nicht als Hindernisse auf der Straße wahrgenommen. Ansonsten sind die Müllbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen und nur am Entsorgungstag an den dafür vorgesehenen Plätzen abzustellen. Es handelt sich somit um eine kurzzeitige Nutzung der Müllbehältersammelplätze, so dass eine Sichtbehinderung aufgrund der Anordnung der Müllbehältersammelplätze und deren temporäre Nutzung bei sachgerechtem Gebrauch der Müllbehältersammelstandorte/-plätze in der Regel nicht zu erwarten ist.

Die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs als Mischverkehrsfläche mit einer Wendeanlage als Endpunkt unterstützt die städtebauliche Absicht der Stadt Ostseebad Rerik nur Zielverkehre für die geplante Bebauung zuzulassen. Die Aufenthaltsfunktion wird durch das gleichrangige Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer in den Vordergrund gestellt. Die gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer untereinander wird damit gefördert und eine übermäßige Versiegelung durch die Anlage eines straßenbegleitenden Gehweges wird vermieden. Der Erschließungsaufwand und auch die damit verbundenen Folgekosten können so minimiert werden.

Die auf der Planzeichnung dargestellten Straßenprofile sind lediglich Empfehlungen und tragen keinen Festsetzungscharakter. Die verbindliche Ausformung der Straßenprofile erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung. Die dargestellten Verkehrsflächen sind aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik ausreichend bemessen, die Erschließung des Wohnstandortes zu gewährleisten.

#### Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen Parkplätze auf gesondert dafür festgesetzten Flächen vorgesehen, die für je 4 öffentliche Parkplätze bemessen sind. Zusätzlich ist die Anordnung von Parkplätzen innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches beabsichtigt. Die Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereichs und die Anordnung der Parkplätze innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs erfolgt im Rahmen der technischen Planung (Erschließungsplanung).

#### Ein- und Ausfahrten

Im Plangeltungsbereich wurden für das Teilgebiet WA7 Ein- und Ausfahrten gesondert festgesetzt. Es soll gewährleistet werden, dass die Erschließung des Grundstücks nicht über die vorhandenen öffentlichen Parkplätze im Buchenweg erfolgt und eine Teilung des Grundstücks möglich bleibt. Eine Zufahrt zum Regenwasserrückhaltebecken wurde ebenso festgesetzt, um die Unterhaltung zu gewährleisten.

#### Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke soll über sogenannte Stichwege über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen, die so konzipiert sind, dass die straßenbegleitenden Baugrundstücke vorzugsweise ebenso über diese Stichwege erschlossen werden. Damit werden die möglichen Ein- und Ausfahrten von den Grundstücken auf die Planstraße A gebündelt und die Aufenthaltsfunktion kann verbessert werden.

Die Erschließung der Baugrundstücke über den Buchenweg ist nicht die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Ostseebad Rerik und dient der Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit. Zur Sicherung dieser städtebaulichen Zielsetzung werden entlang des Buchenweges Zufahrtsverbote (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt) festgesetzt.

### **5.8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Nach Abstimmung mit der Stadt Ostseebad Rerik und dem Vorhabenträger soll die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte als sogenannte Stichwege erfolgen. Hierbei handelt es sich um private Erschließungswege, die der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke dienen. Über den privaten Stichweg sind die rückwärtigen Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A und Planstraße B) und den Buchenweg angebunden.

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen zudem künftig für die Verlegung der für die einzelnen Nutzungen notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen genutzt werden können.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Teilgebiet WA3 dient neben der Erschließung der Grundstücke im Teilgebiet WA 3 zusätzlich der



Erschließung des rückwärtigen Grundstücks Bastorfer Weg 4 (Flurstücks 41/4) außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke über den privaten Stichweg ist zu gewährleisten. Dies erfordert in der Regel eine öffentlich-rechtliche Absicherung mittels Baulast. Das Prüferfordernis für die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung im Rahmen der Genehmigungsfreistellung von Vorhaben nach Maßgabe § 62 Abs. 2 LBauO M - V ist durch die Stadt Ostseebad Rerik zu beachten.

Mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden nur die Rechte geschaffen, das Grundstück so zu nutzen. Die Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte nicht. Diese Rechte müssen über eine öffentlich-rechtliche Baulast oder eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit noch vertraglich gesichert werden. Der Bebauungsplan bereitet lediglich die grundbuchliche Sicherung durch Festsetzung mit entsprechenden Rechten zu belastenden Flächen im Bebauungsplan vor.

#### Gesondertes Leitungsrecht

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird an der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches ein Leitungsrecht zugunsten des Grundstückseigentümers Bastorfer Weg 4a (Flurstück 39/1) und des Zweckverbandes Kühlung festgesetzt. Für die Ableitung des Schmutzwassers des Flurstücks 39/1 werden nach Abstimmung verschiedener Varianten die Anforderungen zur Ableitung über Flächen mit einem Leitungsrecht und zugehörig der Baulast berücksichtigt. Das Leitungsrecht dient der Sicherung der im Bestand vorhandenen Schmutzwasserleitung des Grundstücks Bastorfer Weg 4a.

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

**(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)**

### **6.1 Vorbemerkung**

§ 9 Abs. 4 BauGB regelt die Aufnahme auf Landesrecht beruhender Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan. Die Stadt Ostseebad Rerik macht hier von der Möglichkeit des § 86 LBauO M-V Gebrauch, die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aus gestalterischen Gründen näher zu regeln. Die Festsetzungen wurden mit dem Ziel getroffen, einen städtebaulichen Übergang vom vergleichsweisen stark regulierten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 sowie dessen 1. Änderung (Ferienanlage Rerik-Ost) östlich des Plangebietes und dem gewachsenen, städtebaulichen Bestand westlich des Plangebietes zu schaffen. Die Stadt Ostseebad Rerik nimmt dabei die Regelungsdichte im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 17 mit Blick auf die geplante, geringere Grundstücksgröße sowie der im Vordergrund stehenden Nutzung zum Dauerwohnen bewusst zurück. Das Plangebiet stellt einen Übergangsbereich von einem Gebiet mit saisonaler Nutzung und hohen gestalterischen Ansprüchen im Landschaftsraum zu bereits im Bestand vorhandener Bebauung mit unterschiedlichen Gestaltungsmerkmalen dar.

Es wurde eine Veränderung der Dachneigung von 45° bis 48° und für Reetdächer bis 60° auf eine jetzt zulässige Dachneigung von 25° bis 48° und der Ausschluss von Reetdächern vorgenommen. Der Ausschluss von Reetdächern ist unter dem Gesichtspunkt der erforderlichen größeren Abstände zu den Grundstücksgrenzen und den festgesetzten Baugrenzen erfolgt. Als zusätzliche gestalterische Festsetzung wurden Kies- und Schottergärten ausgeschlossen.

## **6.2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

### **6.2.1 Dächer**

#### Textliche Festsetzung 1.1.1

*Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Krüppelwalm-, Walm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 48 Grad auszubilden. Die Dächer sind mit Harteindeckung im roten bis rotbraunem oder grauen bis dunkelgrauen Farbspektrum zu decken. Reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Zulässig sind einfach engobierte Dachziegel. Unzulässig sind glasierte Dachziegel. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.*

#### Textliche Festsetzung 1.1.2

*Dachgauben sind in Form von Schleppegauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig. Die Breite einer Gaube darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Ortsgängen ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.*

#### Textliche Festsetzung 1.1.3

*Liegende Dachfenster sind nur auf der der öffentlichen Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig.*

#### Textliche Festsetzung 1.1.4

*Zwischen der Traufe und dem Fußpunkt der Gaube müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.*

#### Begründung

Die prägende Dachform in der näheren Umgebung ist das Satteldach, weitere in der Umgebung vorhandenen Dachformen sind das Krüppelwalm- und das Walmdach. Diese Dachformen sollen aus stadtgestalterischen Gründen im Plangebiet zulässig sein.

Eine Regelung zu den Gauben wurde dahingehend getroffen, um überdimensionierte Gauben und das Ortsbild störende Gauben zu unterbinden.

#### Textliche Festsetzung 1.1.5

*Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 30 Grad auszuführen.*

Textliche Festsetzung 1.1.6

*Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dacheindeckung nicht. Reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.*

Begründung

Aus ortsgestalterischen Gründen ist eine Unterordnung der Garagen und Nebengebäude beabsichtigt. Eine Dachbegrünung ist mit dieser Festsetzung zulässig und gewollt.

**6.2.2 Außenwände**

Textliche Festsetzung 1.2.1

*Zur Gestaltung der Außenwände sind Verblendmauerwerk in rotem bis rotbraunem Farbspektrum oder glatt verputzte Außenwandflächen mit heller Farbgebung (in den Farbspektren weiß, beige, hellgrau) zulässig. Andere Baustoffe, z.B. Holz, Metall und Glas, dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % einer Fassade in Anspruch nehmen.*

Textliche Festsetzung 1.2.2

*Zur Gestaltung der Außenwände nicht zulässig sind:*

- *hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, einschließlich Fliesen oder ähnliches)*
- *kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.*

Textliche Festsetzung 1.2.3

*Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.*

Begründung

Unter Berücksichtigung der Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes werden dementsprechende Festsetzungen für die Gestaltung der Fassaden getroffen. Es sollen sowohl Putzfassaden als auch Klinkerfassaden zulässig sein. Diese Fassadenmaterialien sind in der Umgebung überwiegend vorhanden und sollen in diesem Übergangsbereich hauptsächlich verwendet werden. Für eine hinreichende gestalterische Freiheit und Individualität werden Festsetzungen zur Akzentuierung der Fassaden und Ausbildung von Anbauten und Wintergärten getroffen.

Textliche Festsetzung 1.2.4

*Für Garagen und Nebengebäude gelten die Festsetzungen 1.2.1 bis 1.2.3 zur Fassadengestaltung. Zusätzlich sind Nebengebäude und überdachte Stellplätze auch in Holzbauweise zulässig.*

Begründung

Nebengebäude und überdachte Stellplätze fügen sich aufgrund ihrer geringeren Abmaße im Vergleich zu Hauptgebäuden auch in Holzbauweise in das Ortsbild in der Umgebung des Plangebietes ein. Besonders für überdachte Stellplätze ist eine Ausführung in Holzbauweise allgemein architektonisch nicht unüblich. Die Stadt Ostseebad Rerik setzt die Fassadengestaltung daher entsprechend gegenüber dem Hauptbaukörper zurück.

### **6.2.3 Fenster**

#### Textliche Festsetzung

*Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzusehen.*

#### Begründung

Fenster mit stehenden Rechteckformaten sind in dem Siedlungsraum ortstypisch.

### **6.2.4 Werbeanlagen**

#### Textliche Festsetzung

*Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Schilder an den Hauswänden oder freistehend zulässig. Die Größe der Werbefläche darf maximal 0,30 m x 0,60 m betragen. Je Grundstück sind höchstens zwei Werbeanlagen zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig.*

#### Begründung

Neben der prägenden dauerwohnlischen Nutzung ist untergeordnet eine Ferienwohnung und auch weitere Nutzungsarten zulässig. Zu deren funktionsgerechter Umsetzung kann die Errichtung von Werbeanlagen in begrenztem Umfang erforderlich werden. Werbeanlagen werden sowohl örtlich auf die Stätte der Leistung als auch gestalterisch beschränkt. Die Stadt Ostseebad Rerik trifft daher mit Blick auf das Ortsbild Festsetzungen zum zulässigen Anbringungsort sowie zu Größe und Anzahl von Werbeanlagen auf dem jeweiligen Grundstück.

### **6.3 Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)**

#### Textliche Festsetzung 2.1

*Die Befestigung von privaten Stellplätzen sowie von Zufahrten zu Garagen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und/ oder Rasengittersteinen und/ oder großflügig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.*

#### Textliche Festsetzung 2.2

*Innerhalb des Plangebietes sind je Wohnung mindestens zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen. Die Stellplätze müssen einen Mindestabstand von wenigstens 5,00 m zu angrenzenden Erschließungsstraßen oder zu Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten aufweisen. Der Zufahrtsbereich zu diesen Stellplätzen darf ausnahmsweise für weitere Fahrzeuge zum Aufstellen von Fahrzeugen genutzt werden.*

#### Begründung

Regelungen zu Materialien für die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen wurden getroffen, um den Anteil der Versiegelung auf dem Grundstück möglichst gering zu halten.

Die Festsetzung der Anzahl der Stellplätze je Wohnung dient städtebaulichen und verkehrlichen Erfordernissen. Die Festsetzung von zwei Stellplätzen je Wohnung erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse.

Die Stadt Ostseebad Rerik bestimmt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, dass die notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken herzustellen sind. Dies soll der Vermeidung von städtebaulichen Missständen durch das Abstellen der Fahrzeuge innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität dienen. Aufgrund der Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke ist die Errichtung der notwendigen Stellplätze zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück gegeben.

**6.4 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen**  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

**6.4.1 Abfallbehälter**

Textliche Festsetzung

*Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen sind durch Begrünung entweder durch eine 1,20 m hohe Schnitthecke oder durch Holzeinfriedungen die durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen begrünt werden, der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen zu entziehen.*

Begründung

Durch die Gestaltung der Abfallbehälterstandplätze wird positiver Einfluss auf das Ortsbild genommen, da die Abfallbehälterstandplätze auch in den Vorgartenbereichen zulässig sind und somit sind sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus der Sicht zu entziehen. Diese Festsetzungen dienen der positiven Ortsbildgestaltung.

**6.4.2 Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken**

Textliche Festsetzung

*Im Plangebiet sind Steine oder ähnliche mineralische Materialien als flächenhaftes Gestaltungsmittel für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke nur bis zu einer Größe von 5,00 m<sup>2</sup> zulässig.*

Begründung

Zielsetzung dieser Regelung ist eine Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke in Form von Kies- und Schottergärten zu unterbinden, um ein möglichst durchgrüntes und ökologisch hochwertiges Wohngebiet zu schaffen. Die sogenannten „Kies- und Schottergärten“ versiegeln die Flächen und besitzen kaum Bepflanzung. Dies wirkt sich beeinträchtigend auf das Straßen- und Ortsbild aus. Gleichzeitig wirkt sich diese Gartengestaltung nachteilig auf die ökologischen Funktionen innerhalb des Plangebietes aus.

**6.4.3 Einfriedungen**

Textliche Festsetzung 3.3.1

*Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den privaten Stichwegen (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) sind nur als Hecke aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen auch in Verbindung mit dahinterliegenden Drahtzäunen und Stabgitterzäunen zulässig. Einfriedungen als Hecke aus Koniferen und*

*Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus) sind unzulässig. Dahinterliegende Zäune dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und die Hecke nicht überragen. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche des gewachsenen Geländes.*

Textliche Festsetzung 3.3.2

*Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Bereichen der Sichtfelder von Grundstückszufahrten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Alternativ kann auch hier über den Nachweis erforderlicher Sichtfelder die Zaunhöhe bis zu 1,20 m zugelassen werden.*

Textliche Festsetzung 3.3.3

*Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind als Drahtzäune oder Stabgitterzäune, auch in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von maximal 2,00 m über der Oberfläche des gewachsenen Geländes nicht überschreiten.*

Begründung

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden bezüglich der Grundstückseinfriedungen entsprechende Festsetzungen im Übergang von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen getroffen. Es sind Hecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen und Metallzäunen, zulässig. Die Einfriedungen zu öffentlichen Straßen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten. Gesonderte Regelungen wurden für die Einfahrtsbereiche getroffen, um die Einhaltung notwendiger Sichtbeziehungen zu gewährleisten. Durch die Vorgaben für maximale Höhen der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden. Die Höhenbegrenzung für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen soll die städtebaulich wichtige Sichtbeziehung zwischen den Baugrundstücken sowie dem öffentlichen Straßenraum gewährleisten. Hierdurch wirkt der öffentliche Straßenraum gestalterisch größer und durchgrünt. Durch die getroffenen Vorgaben soll sich der Straßenraum im Plangebiet in seiner Gesamtheit in gleichartiger Weise entwickeln. Weiterhin wurden Vorgaben für Einfriedungen zu der öffentlichen Grünfläche getroffen. Es sind Drahtzäune und Metallzäune, auch in Verbindung mit Hecken, zulässig. Die maximale Höhe darf mit 2,00 m über der Oberfläche des zugehörigen Geländes nicht überschritten werden. Es besteht das Ziel der Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum.

**7. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

**7.1 Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Textliche Festsetzung 1.1

*Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Parkwiesen mit einzelnen Gestaltungsgehölzen zu entwickeln. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Festsetzung III.3.1 zu verwenden. Innerhalb der Flächen sind einzelne*

*Spielgeräte sowie teilversiegelte Wegeflächen zulässig. Die Wegbreite darf eine Maximalbreite von 3,00 m nicht überschreiten. Die verbleibenden Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Vorhandene Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Heckenbereiche, Sträucher) sind zu erhalten und in die Gestaltung der Parkanlage zu integrieren.*

#### Begründung

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen ist keine Aussage zum Flächeneigentum, sondern stellt die Allgemeinheit als Adressaten in den Vordergrund. Die Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie die konkretisierenden Festsetzungen dienen der Sicherstellung des Erholungswertes sowie der städtebaulich ansprechenden Gestaltung dieser Flächen. Die Einbindung von in diesem Bereich bestehenden Gehölzstrukturen ist ebenso Ziel der Stadt Ostseebad Rerik.

#### Textliche Festsetzung 1.2

*Die mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ festgesetzte private Grünfläche ist als dreireihige Hecke herzustellen und dauernd zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Sträucher gemäß Festsetzung III.3.1 zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,00 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Nicht bepflanzte Fläche ist als Krautsaum zu entwickeln. Der Krautsaum ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorhandene Bäume sind in die Anpflanzung zu integrieren. Zu vorhandenen und geplanten Leitungen ist ein ausreichender Schutzabstand einzuhalten (siehe hierzu auch unter Punkt V.5 Hinweise zu Versorgungsleitungen der textlichen Festsetzungen). Baumanpflanzungen sind innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ nur gemäß textlicher Festsetzung III.2.3 zulässig.*

#### Begründung

Die Zweckbestimmung als „Schutzpflanzung“ erfolgt mit dem Ziel, eine Abschirmung zwischen dem geplanten Wohngebiet und der vorhandenen Straße zu entwickeln. Die festgesetzte private Grünfläche und ebenfalls der Eingrünung des Plangebietes. Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Pflanzen entwickeln können und dass Lebensräume für heimische, wildlebende Tierarten geschaffen werden. Um die Ausgleichspflanzungen für die Rodung der Bäume Nr. 36 und Nr. 37 eingriffsnah umzusetzen, wurde die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass die zwei erforderlichen Ausgleichspflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ umgesetzt werden können.

#### Textliche Festsetzung 1.3

*Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerschutz“ dient dem Schutz des Gewässers II. Ordnung. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerschutz“ sind die vorhandenen Kopfweiden zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Anpflanzungen von Kopfweiden sind zulässig soweit sie den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen.*

#### Begründung

Angrenzend zum vorhandenen Gewässer 2. Ordnung, welches von Kopfweiden gesäumt ist, wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerschutz“ festgesetzt. Diese dient dem Gewässerschutz und dem Erhalt des Gehölzbestandes. Eine Beseitigung der Kopfbäume für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr ist zulässig, damit eine entsprechende Bewirtschaftung und Pflege des Gewässers 2. Ordnung gewährleistet werden kann.

### **7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### Textliche Festsetzung 2.1

*Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf nachtaktive Insekten und Falter sind im gesamten Plangebiet geeignete Lampen, z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV/DL oder NAV/SDW-T) oder LED-Leuchten und keine Hochdruck- Quecksilber- Dampf-Lampen (HQL-Lampen, zu verwenden.*

#### Begründung

Die Festsetzung dient der Reduzierung der Anlockwirkung der Leuchtquelle auf nachtaktive Insekten und Falter und damit der Reduzierung der Tötung von nachtaktiven Insekten und Falter.

#### Textliche Festsetzung 2.2

*Als Ausgleich für die Rodung von 9 gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen sind 13 Ausgleichspflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ umzusetzen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet') in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.*

*Als Ausgleich für die Rodung von 17 Bäumen ohne Schutzstatus sind 20 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umzusetzen. 8 von 20 Ausgleichspflanzungen sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und 12 von 20 Ausgleichspflanzungen sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 sowie WA 3 und WA 4 anzupflanzen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Baumarten (Bäume 2. Ordnung sowie Obstbäume) als Hochstämme in den entsprechenden Pflanzqualitäten gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3.1 zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.*

#### Begründung

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Ausgleichspflanzungen den Vorgaben für die Kompensation gemäß des Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für



Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) entsprechen. Weiterhin wird mit der Festsetzung gesichert, dass die Ausgleichpflanzungen eingriffsnah umgesetzt werden.

#### Textliche Festsetzung 2.3

*Als Ausgleich für die Rodung der Bäume ohne Schutzstatus Nr. 36 und Nr. 37 sind 2 Ausgleichspflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“, welche dem Baugrundstück Nr. 14 zu geordnet ist, anzupflanzen. Als Ausgleich für die Rodung des Baumes ohne Schutzstatus Nr. 55 (Baugrundstück Nr. 2) ist eine Ausgleichspflanzung auf dem Baugrundstück Nr. 2 zu realisieren. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Baumarten (Bäume 2. Ordnung sowie Obstbäume) als Hochstämme in den entsprechenden Pflanzqualitäten gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3.1 zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.*

#### Begründung

Für die sich im Rahmen der Abwägung ergebenden Rodungen wurden die Eingriffe bilanziert und das Ausgleichserfordernis festgelegt.

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Ausgleichspflanzungen den Vorgaben für die Kompensation gemäß des Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) entsprechen. Weiterhin wird mit der Festsetzung gesichert, dass die Ausgleichpflanzungen eingriffsnah umgesetzt werden.

Die Standorte der Bäume Nr. 36 und Nr. 37 sind der Abbildung 26 unter Punkt 7.2.5 im Teil 2 der Begründung dargestellt.

### **7.3 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### Textliche Festsetzung 3.1

*Für Anpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:*

*Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 14-16 cm,  
Bäume 2. Ordnung: Heister, Höhe mind. 150/175 cm  
oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 14-16 cm.  
Obstbäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.  
Sträucher: mind. 80/100 cm.*

*Bäume 1. Ordnung: Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus),  
Rot-Buche (Fagus sylvatica),  
Stiel-Eiche (Quercus robur),  
Weiden in Arten und Sorten (Salix alba, Salix fragilis),  
Winter-Linde (Tilia cordata),  
Sommer Linde (Tilia platyphyllos).*

**Bäume 2. Ordnung:** *Feld-Ahorn (Acer campestre),*  
*Hain-Buche (Carpinus betulus),*  
*Eberesche (Sorbus aucuparia),*  
*Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia),*  
*Rot-Dorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet').*

**Obstbäume, alter Sorten:**

*Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,*  
*Birne (Pyrus), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,*  
*Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe*  
*Herzkirsche“.*

**Sträucher:**

*Feld-Ahorn (Acer campestre),*  
*Hain-Buche (Carpinus betulus),*  
*Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),*  
*Hasel (Corylus avellana),*  
*Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna),*  
*Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata),*  
*Rain-Weide (Ligustrum vulgare),*  
*Schlehe (Prunus spinosa),*  
*Strauch-Rosen in Arten (Rosa ssp.),*  
*Holunder (Sambucus nigra),*  
*Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).*

#### Begründung

Mit der Pflanzliste sollen die für Anpflanzungen zu verwendenden Arten beschränkt werden, um Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild im Sinne einer ortstypischen Gestaltung zu nehmen. Die aufgeführten Arten besitzen eine hohe ökologische Wertigkeit, da es sich überwiegend um einheimische standortgerechte Arten handelt. Obstbäume sind geeignet, die Artenvielfalt im Plangebiet zu erhöhen. Die Pflanzenauswahl lässt einen Gestaltungsspielraum zu.

#### Textliche Festsetzung 3.2

*Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Baugebiete sind als Hecke auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze der in III.3.1 genannten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,00 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind in die Anpflanzung zu integrieren.*

#### Begründung

Zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Abschirmung zu angrenzenden Nutzungen wurden Anpflanzflächen festgesetzt. Um Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild im Sinne einer ortstypischen Gestaltung zu nehmen, wurden die für Anpflanzungen zu verwendenden Arten beschränkt. Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Pflanzen entwickeln können und dass Lebensräume für heimische, wildlebende Tierarten geschaffen werden.

**7.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Textliche Festsetzung 3.1

*Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.*

Begründung

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass der vorhandene, teils gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Baumbestand, sowie vorhandene Gehölzflächen als gebiets- und landschaftsprägende Elemente sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tier- und Pflanzenarten erhalten bleiben.

**8. Verkehrliche Erschließung**

**8.1 Motorisierter Individualverkehr**

Die Anbindung des Plangebietes an das überregionale Straßennetz erfolgt über die südlich gelegene innerörtliche Straße Buchenweg sowie im weiteren Verlauf Richtung Süden über die Straße am Zeltplatz an die Landesstraße 122. Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Straße „Feriensiedlung“. Eine Anbindung des Plangebietes über die Straße „Feriensiedlung“ ist nicht vorgesehen.

Der Buchenweg wurde entsprechend der fachtechnischen Genehmigung ausgebaut und beschildert. Es wurde eine Erschließungsstraße als Tempo 30-Zone mit einem straßenbegleitenden Gehweg hergestellt. Die Erschließung des Plangebietes selbst erfolgt über zwei Stichstraßen vom Buchenweg aus. Die beiden als Planstraße A und B bezeichneten Stichstraßen enden jeweils in einer Wendeanlage, die für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug und die Feuerwehr ausreichend bemessen ist. Das Plangebiet wird Bestandteil der bestehenden Tempo 30-Zone. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und dem Verzicht auf Durchgangsverkehr soll der Ausbau als Mischverkehrsfläche erfolgen, die das gleichberechtigte Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer berücksichtigt. Die Verkehrsflächen sollen der Anbindung der Privatgrundstücke dienen und sind eindeutig auf den Zielverkehr zu den Grundstücken orientiert. Über die Planstraße A werden über insgesamt fünf Stichwege die rückwärtigen Baugrundstücke erschlossen. Da diese untergeordneten Stichwege jeweils nur vier Grundstücke erschließen, können sie ohne Wendeanlagen ausgeführt werden. Die Stichwege sind als private Erschließungswege mit einer Breite von 5,00 m (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) vorgesehen. Die Einmündungsbereiche der Stichwege und die Einmündungsbereiche der Planstraßen A und B in den Buchenweg sind baulich so zu gestalten, dass die Anforderungen einer Tempo 30-Zone erfüllt werden können. Dies ist im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Die Gesamtbreite der Planstraßen A und B beträgt jeweils 7,00 m. Der Ausbauumfang kann in Abhängigkeit von der Gestaltung in der Breite variieren. Die auf der Planzeichnung dargestellten Straßenprofile sind lediglich Empfehlungen und tragen keinen Festsetzungscharakter. Die verbindliche

Ausformung der Straßenprofile sowie die Anordnung der Parkplätze innerhalb der Mischverkehrsfläche erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung. Neben den Parkplätzen innerhalb der Mischverkehrsfläche sind zusätzlich Parkplätze im öffentlichen Straßenraum für den Bedarf aus dem Gebiet vorgesehen. Die ansonsten erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sollen die verkehrsregelnden Maßnahmen mit der unteren Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Die Erschließungsplanung ist der zuständigen Behörde zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

## **8.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Ungefähr 400 m südlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Rerik Friedhof“. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Linien 104 (Rerik / Kühlungsborn - Kröpelin - Bad Doberan), 105 (Neubukow - Ostseebad Rerik - Meschendorf) und 121 (Rerik - Kühlungsborn - Bad Doberan - Rostock). Der nächstgelegene Bahnhof ist Neubukow.

## **8.3 Fußläufige Erschließung/ Radverkehr**

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Gehweg der parallel zum Buchenweg verläuft. Der Buchenweg ist als Tempo 30-Zone ausgeschildert, so dass der Radfahrer auf der Fahrbahn geführt wird. Die fußläufige und radverkehrliche Anbindung des Plangebietes zum Ortszentrum ist sichergestellt. Zudem ist eine alternative fußläufige Anbindung über die Straße „Feriensiedlung“ und den Bastorfer Weg in Richtung Stadtzentrum und Strand vorhanden.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind innerhalb des Plangebietes hinreichend zu berücksichtigen. Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung im Plangebiet und der Herstellung der Erschließungsanlagen ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband „Kühlung“ abzuschließen. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese kostenlos durch den ZVK übernommen. Die privaten Erschließungswege, die als Geh- Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt sind, sind ebenfalls für den ZVK berücksichtigt.

### **9.1 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht für das Plangebiet gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Kühlung (ZVK). Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes und sind entsprechend beitragspflichtig. Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist grundsätzlich gewährleistet.

Südlich des Plangebietes verläuft im Bereich des Buchenweges bereits eine Trinkwasserversorgungsleitung (DN 150 PE). Die neu zu errichtenden Trinkwasserleitungen sind entsprechend des zukünftigen Wasserbedarfs zu

dimensionieren.<sup>23</sup> Das vorhandene Trinkwassernetz wird entsprechend den Vorgaben der technischen Planung erweitert.

## **9.2 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser**

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband „Kühlung“ (ZVK). Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Für die Schmutzwasserbeseitigung ist zu prüfen, ob die bestehende Entwässerungsachse des Bebauungsplangebietes Nr. 17 genutzt werden kann. Für jedes Grundstück ist ein Hausanschlussschacht mit Lüftungsöffnungen zu errichten. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt nach den Vorgaben der technischen Planung über zwei neu zu errichtende Freigefällestränge, welche in die vorhandenen Schmutzwasserleitungen im Südwesten und Südosten des Plangebietes einmünden. Die detaillierten Angaben erfolgen im Rahmen der technischen Planung.

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird eine Neuregelung der Schmutzwasserableitung des außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Flurstückes 39/1 notwendig.<sup>24</sup> Dies wird durch Flächen mit Leitungsrechten in der Planzeichnung berücksichtigt. Das zu berücksichtigende Leitungsrecht befindet sich innerhalb einer öffentlichen Grünfläche.

## **9.3 Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser**

Im Rahmen der technischen Planung wurde eine leistungsfähige Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorbereitet. Der bisherige Arbeitsstand wird dahingehend berücksichtigt, dass eine Fläche für die Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen wird und eine Ableitung in den Vorfluter, Gewässer II. Ordnung (5/2/11), mit anschließender Weiterleitung in den Vorfluter 5/2 geplant ist. Die entsprechenden Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband Hellbach-Conventer Niederung und der unteren Wasserbehörde wurden innerhalb dieses Planverfahrens geführt. Die Stadt Ostseebad Rerik geht davon aus, dass eine geordnete Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorbereitet werden kann. Der Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Vorfluters und einer schlüssigen Argumentation gemeinsam mit dem ZVK wurde erbracht und durch den WBV wurde eine Einleitmenge von 25 l/s bestätigt und der unteren Wasserbehörde vorgelegt. Eine Überprüfung von aufgefundenen Drainageleitungen erfolgt in der nachgelagerten Erschließungsplanung.

## **9.4 Brandschutz/ Löschwasser**

Der Brandschutz in der Stadt Ostseebad Rerik ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

<sup>23</sup> Zweckverband Kühlung, Stellungnahme vom 11.09.2019

<sup>24</sup> Zweckverband Kühlung, Stellungnahme vom 11.09.2019

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind im Rahmen der Erschließungsplanung darzustellen.

Für die Löschwasserversorgung des Grundschutzes ist mindestens ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden abzusichern. Ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden kann nur dann angenommen werden, wenn feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen realisiert werden.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz soll aus vorhandenen Anlagen, die für den Bebauungsplan Nr. 17 hergestellt wurden, und über das Trinkwassernetz des ZVK erfolgen. Im Anbindebereich der Planstraße A an den Buchenweg ist zur Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz ein Unterflurhydrant einer Leistungsfähigkeit von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden vorgesehen. Es besteht eine gültige Löschwasservereinbarung zwischen der Stadt Ostseebad Rerik und dem ZVK zur Absicherung des Grundschutzes. Erhöhte Anforderungen für den Objektschutz sind damit nicht abgesichert.<sup>25</sup>

#### **9.5 Elektroenergieversorgung**

Die Stadt Ostseebad Rerik wird durch die e.dis Netz GmbH mit Elektroenergie versorgt. Die Elektroenergieversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Vorhandene Leitungen der e.dis Netz GmbH in der näheren Umgebung des Plangebietes sind in der Planzeichnung dargestellt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden lediglich in den Randbereichen Leitungsbestände der e.dis Netz GmbH.<sup>26</sup>

Es werden die allgemeingültigen Hinweise des Versorgungsträgers beachtet. Im öffentlichen Bauraum stehen ausreichend Flächen zur Verfügung, die zukünftigen Versorgungsleitungen zu berücksichtigen. Im Rahmen der technischen Planung (Erschließungsplanung) sind die erforderlichen Abstimmungen zu führen und dem Versorgungsträger die notwendigen Planunterlagen zur Verfügung zu stellen.

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.

#### **9.6 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt innerhalb der Stadt Ostseebad Rerik durch die HanseGas GmbH. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Leitungen der HanseGas GmbH.<sup>27</sup>

Sollte ein Anschluss des Plangebietes benötigt werden, ist dies im Rahmen der technischen Planung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das

<sup>25</sup> Zweckverband Kühlung, Stellungnahme vom 29.09.2020

<sup>26</sup> E.DIS Netz GmbH, Stellungnahme vom 17.09.2019

<sup>27</sup> HanseGas GmbH, Stellungnahme vom 29.08. 2019

Versorgungsunternehmen ist in diesem Fall auch in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

#### **9.7 Telekommunikation**

Die Stadt Ostseebad Rerik ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Im Randbereich des Plangebietes befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom AG, die konkrete Lage ist in der Planzeichnung dargestellt.<sup>28</sup> Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist im weiteren Planverfahren abzustimmen. Die Verlegung von Leerrohren für den späteren Breitbandausbau durch die Telekom ist vorgesehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung rechtzeitig, jedoch mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt werden. Im Rahmen der technischen Planung sind die erforderlichen Abstimmungen zu führen und dem Versorgungsträger die notwendigen Planunterlagen rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH schlägt in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vor, Leerrohre in den auszubauenden oder neu zu errichtenden Straßenzügen zu verlegen, die dann im Falle eines geförderten Ausbaus des Breitbandnetzes an den jeweiligen Telekommunikationsnetzbetreiber verkauft werden.

#### **9.8 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung kann über die bestehenden und geplanten Straßen sichergestellt werden. Die geplanten Anwohnerstraßen sind mit einer Breite von 7,00 m ausreichend bemessen. Die geplanten Wendeanlagen entsprechen den Anforderungen für ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Somit kann die geordnete Zu- und Abfahrt, insbesondere für Müllfahrzeuge, gesichert werden. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Rostock.

Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

### **10. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt eine Größe von ca. 4,05 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

<sup>28</sup> Deutschen Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 27.08. 2019

Tab. 1: Flächenverteilung im Geltungsbereich

| Flächennutzung                                         | Flächengröße<br>[m²] |                 |
|--------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|
| <b>Baugebietsflächen</b>                               |                      |                 |
| Allgemeines Wohngebiet                                 |                      | <b>31.519,6</b> |
| WA 1                                                   | 11.469,4             |                 |
| davon Geh-, Fahr- und Leitungsrechte                   | 583,4                |                 |
| davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 730,4                |                 |
| WA 2                                                   | 5.763,8              |                 |
| davon Geh-, Fahr- und Leitungsrechte                   | 320,1                |                 |
| davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 395,8                |                 |
| WA 3                                                   | 2.652,0              |                 |
| davon Geh-, Fahr- und Leitungsrechte                   | 233,9                |                 |
| davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 326,1                |                 |
| WA 4                                                   | 4.393,6              |                 |
| davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 556,8                |                 |
| WA 5                                                   | 2.937,3              |                 |
| davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 354,1                |                 |
| WA 6                                                   | 1.641,2              |                 |
| davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 154,7                |                 |
| WA 7                                                   | 1.254,7              |                 |
| WA 8                                                   | 1.407,6              |                 |
| davon Flächen mit Erhaltungsgeboten                    | 80,0                 |                 |
| <b>Verkehrsflächen</b>                                 |                      | <b>2.449,3</b>  |
| Verkehrsfläche bes. ZB „V“ (öffentliche VF)            | 2.334,3              |                 |
| Verkehrsfläche bes. ZB „P“ (öffentlicher Parkplatz)    | 115,0                |                 |
| <b>Grünflächen</b>                                     |                      | <b>4.517,9</b>  |
| öffentliche Grünfläche ZB Parkanlage                   | 3.550,5              |                 |
| öffentliche Grünfläche ZB Gewässerschutz               | 653,1                |                 |
| private Grünfläche ZB Schutzgrün                       | 314,3                |                 |
| <b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>                 |                      | <b>1.760,4</b>  |
| ZB Regenwasserrückhaltebecken (RRB)                    |                      |                 |
| davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 64,5                 |                 |
| davon Flächen mit Erhaltungsgeboten                    | 200,0                |                 |
| <b>Wasserflächen</b>                                   |                      | <b>283,0</b>    |
| hier: Graben, Gewässer II. Ordnung Nr. 5/2/11          |                      |                 |
| <b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>                   |                      | <b>40.530,2</b> |



## 11. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 11.1 Bau- und Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich sind Bodendenkmale bekannt und mit BD gekennzeichnet.

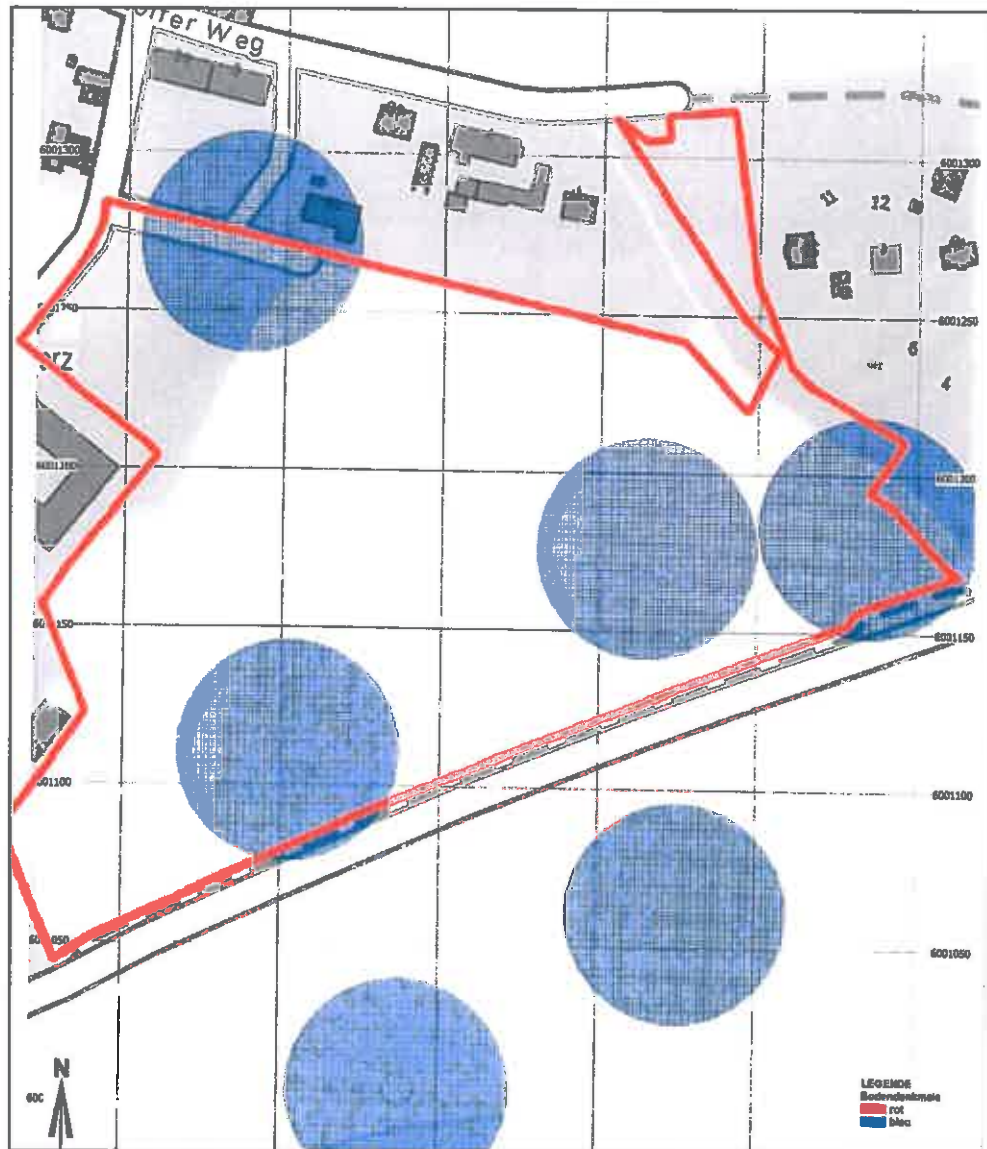


Abb. 16: Darstellung der Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes  
(Quelle: Stellungnahme Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vom 30.09.2019)

Für Bodendenkmale mit der Kennzeichnung BD kann deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und

Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Dem Bebauungsplan wird aus denkmalpflegerischer Sicht zugestimmt.<sup>29</sup> Zur Abstimmung der erforderlichen Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen empfiehlt die untere Denkmalschutzbehörde die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern.

#### **11.2 Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Rerik. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind einzuhalten.

#### **11.3 Gewässerrandstreifen**

Im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr.5/2/11. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein beidseitiger Abstand von 5,00 m zur Böschungsoberkante (Gewässerrandstreifen) einzuhalten und von jeglicher Bebauung (auch Zäune) und Anpflanzungen freizuhalten.

#### **11.4 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg -Vorpommern. Es handelt sich um einen trigonometrischen Punkt, der im Zuge der Baumaßnahmen entfernt werden kann. Die Genehmigung zur Beseitigung des trigonometrischen Punktes wurde erteilt. Der untergegangene Punkt hat keine unterirdischen Sicherungen im Umkreis von 25 m. Der trigonometrische Punkt ist in der Planzeichnung als künftig fortfallend berücksichtigt.

---

<sup>29</sup> Landkreis Rostock, Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 09.10.2020.

## **12. Hinweise**

### **12.1 Bodenschutz**

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

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

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

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

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

### **12.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Rostock erfolgen kann.

### 12.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern 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 zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

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

### 12.4 Vorbeugender Gewässerschutz

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 Abs. 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der zuständigen unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen durchzuführender Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige untere Wasserbehörde.

### 12.5 Hinweise zu Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen 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.

### 12.6 Artenschutz

#### Herstellen von Nistangeboten außerhalb des Plangeltungsbereiches

*Am Gebäude des ehemaligen Wasserwerkes im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 für die Ferienanlage Rerik-Ost der Stadt Ostseebad Rerik sind an der Außenwand/ Fassade Nisthilfen für Rauchschwalben, Bachstelzen und Hausrotschwanz zu realisieren und dauerhaft zu erhalten:*

- 6 Rauchschwalbennester,
- 2 Nischenbrüterhöhlen,
- 2 Halbhöhlen.

#### Begründung

Hierbei handelt es sich um die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzte Artenschutzmaßnahme. Die Artenschutzmaßnahme sollte ursprünglich an dem neu zu errichtendem Gebäude im Sonstigen Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur innerhalb des rechtsverbindlichen

Bebauungsplanes Nr. 17 umgesetzt werden. Aufgrund der nunmehr vorgesehen Dauerwohnnutzung mit untergeordnetem Ferienwohnen durch Einbeziehung dieser Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 ist es aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik notwendig, die festgesetzten Artenschutzmaßnahmen an der vorhandenen Artenschutzstation (ehemaliges Wasserwerk) zu realisieren und somit deren dauerhafte Sicherung zu gewährleisten.

#### Bauzeitenregelungen

*Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Tierwelt sind die Bautätigkeiten zeitlich auf 6:00 Uhr – 22:00 Uhr zu begrenzen.*

#### Begründung

Eine Bauzeitenregelung berücksichtigt i.d.R. die Belange des Artenschutzes. Es handelt sich hierbei um Hinweise, die für den Grundstückseigentümer unmittelbare Handlungspflichten und Verhaltensweisen auferlegen und zu berücksichtigen sind.

#### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

##### *Brutvögel*

*Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und Entfernen von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen.*

##### *Reptilien und Amphibien*

*Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.*

##### *Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung*

*Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.*

## **12.7 Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange**

*Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund 30.623 m<sup>2</sup> EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto „Ackerumwandlung Hinter Bollhagen“ aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben werden.*

### Begründung

Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit innerhalb des Plangebietes für Kompensationsmaßnahmen werden für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft Ökopunkte erworben.

*Als Ausgleich für die Rodung von 2 gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume sind 4 Ausgleichspflanzungen außerhalb des Plangebietes (im Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik), entlang des nordöstlich des Plangebietes verlaufenden Weges zwischen dem Wald im Norden und der Ferienanlage Rerik-Ost im Süden, innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik, anzupflanzen (siehe nachfolgende Abbildung). Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet') in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.*

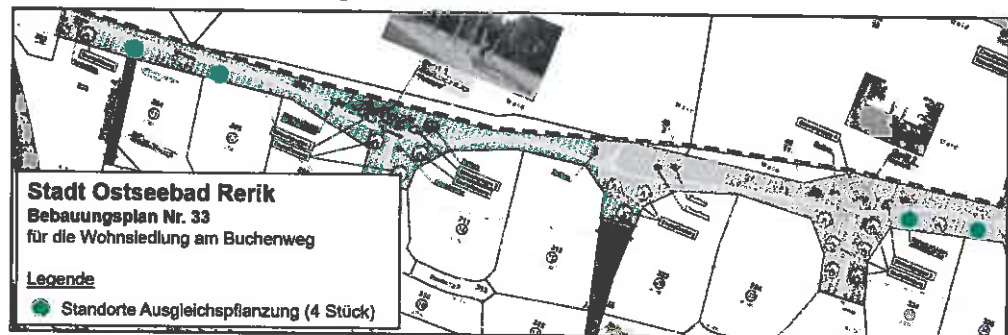


Abb. 17: Standorte für 4 Ausgleichspflanzungen, Kartengrundlage: Ausführungsplanung Los 3 – Grünanlagen zum Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik, Stand: 03.02.2015

### Begründung

Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit innerhalb des Plangebietes für Ausgleichspflanzungen werden 4 von insgesamt 37 Ausgleichspflanzungen außerhalb des Plangebietes im angrenzenden Ferienhausgebiet umgesetzt.

*Als Ausgleich für die Rodung des Baumes ohne Schutzstatus Nr. 55 (Baugrundstück Nr. 2) ist für 2 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe von 480,-€ pro Baum, insgesamt 960,-€ an den Landkreis Rostock zu leisten.*

### Begründung

Für die sich im Rahmen der Abwägung ergebenden Rodungen wurden die Eingriffe bilanziert und das Ausgleichserfordernis festgelegt.

Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit auf dem Baugrundstück 2, auf dem der Eingriff erfolgt, ist zusätzlich zu der einen Ausgleichspflanzung (vgl. textliche Festsetzung III.2.3) eine Ersatzzahlung in Höhe von 960,-€ an den Landkreis Rostock zu leisten.



## 12.8 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten

*Soweit nicht anders geregelt, sind die Pflanzmaßnahmen im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.*

*Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung des Wohngebäudes herzustellen.*

*Gemäß dem Bescheid vom 05.05.2020 über die Änderung der Nebenbestimmung / Auflage 3 der Naturschutzgenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V vom 08.01.2020 sind die Ausgleichspflanzungen gemäß textlicher Festsetzung II.2.2 bis zum 30.04.2022 vorzunehmen.*

*Gemäß dem Bescheid vom 05.05.2020 über die Änderung der Auflage 6 der Naturschutzgenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V vom 07.02.2020 sind die Ausgleichspflanzungen gemäß dem Punkt 7 der Hinweise der textlichen Festsetzungen bis zum 30.04.2022 vorzunehmen.*

## 12.9 Planersatz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 treten alle Festsetzungen im Überlagerungsbereich mit dem Bebauungsplan Nr. 17 Ferienanlage Rerik-Ost (Rechtskraft 27.08.20213) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Ferienanlage Rerik-Ost (Rechtskraft 17.09.2014) außer Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 33 ersetzt nach Rechtskraft im Überlagerungsbereich den Bebauungsplan Nr. 17 Ferienanlage Rerik-Ost und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Ferienanlage Rerik-Ost der Stadt Ostseebad Rerik.

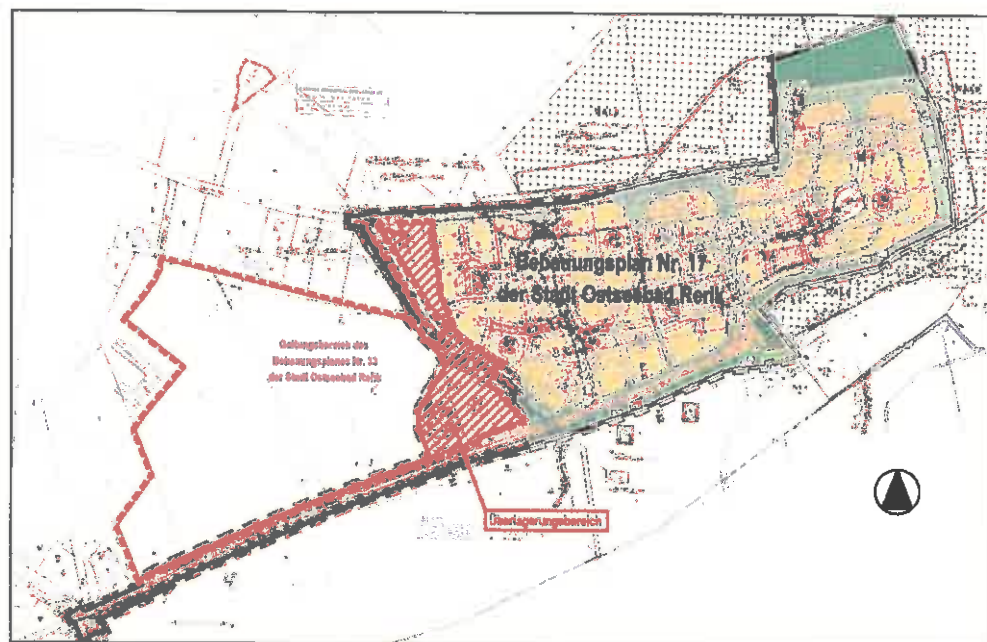


Abb. 18: Darstellung Überlagerungsbereich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17

### **13. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **13.1 Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung**

Die Planung dient der Entwicklung eines Wohnstandortes für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in der Stadt Ostseebad Rerik. Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes wird der aktuellen Wohnraumnachfrage im Segment des individuellen Eigenheimbaus nachgekommen. Die geplanten Nutzungen fügen sich in die Umgebungsnutzung der angrenzenden bebauten Bereiche ein, so dass keine beachtlichen negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse in der Umgebung des Plangebiets zu erwarten sind. In der Begründung wurde bereits dargelegt, dass die Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen für den individuellen Wohnungsbau nach wie vor besteht und die Stadt Ostseebad Rerik dieser Nachfrage gerecht werden möchte. Die Planung wird einen positiven Einfluss auf Bevölkerungsentwicklung durch die Sicherung der Dauerwohnnutzung haben. Die Sicherung des Eigenbedarfs und eine maßvolle über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung bildet für die Stadt eine wesentliche Voraussetzung der Stärkung des Grundzentrums als Siedlungsstandort. Die vorhandenen Kapazitäten der Wohnfolgebedarfe sind aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik für die Entwicklung des Standortes ausreichend bemessen.

#### **13.2 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für eine verinselte landwirtschaftlich genutzte Fläche eine Nutzung als Wohnstandort eröffnet. Es handelt sich um eine kleinteilige Fläche, die durch den Buchenweg von zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen getrennt ist. Die Erschließung des neuen Baugebietes soll über den Buchenweg und dann über die herzustellenden inneren Erschließungsstraßen erfolgen. Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung eines Standortes für eine Dauerwohnnutzung für die ortsansässige Bevölkerung und zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung. Die Größe des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulichen Verbindung von bereits bebauten Bereichen innerhalb des Stadtgebietes. Dies ist städtebaulich positiv zu bewerten. Die mit der Planung eröffneten Nutzungen fügen sich in den Siedlungszusammenhang ein, so dass von einer Verträglichkeit der geplanten Nutzungen auszugehen ist.

#### **13.3 Infrastrukturelle Auswirkungen**

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Infrastruktur gut an die örtlichen und überörtlichen Verkehrs- und Versorgungsnetze angeschlossen und kann durch die notwendigen Erweiterungen gut in die bestehende Infrastruktur eingebunden werden.

Die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung, wird als nicht erheblich eingeschätzt. Es werden hauptsächlich Zielverkehre erfolgen so dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu keinen wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen in der Umgebung führen wird. Es sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen auf das vorhandene Straßensystem ersichtlich. Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist über den Buchenweg weiterhin gewährleistet.



Die Wendeanlage im Bastorfer Weg zur Erschließung des Grundstücks im Baugebiet WA 8 wurde gemäß der Genehmigungsplanung realisiert und durch die zuständigen Behörden und den Abfallwirtschaftsbetrieb entsprechend abgenommen und für den Verkehr freigegeben. Die Wendeanlage wird bereits seit ca. 2012 in dem realisierten Umfang genutzt und auch mit den Abfallentsorgungsfahrzeugen befahren. Es gibt für die Stadt Ostseebad Rerik keine Hinweise darauf, dass eine Abänderung der Situation erforderlich ist oder die Situation städtebaulich neu zu bewerten ist. Die Wendeanlage wird ebenso für die Entsorgung der bestehenden Bebauung im Bastorfer Weg genutzt.

#### **13.4 Auswirkungen auf die Umwelt**

Im Umweltbericht wird für die Schutzgüter beschrieben, welche Auswirkungen zu erwarten sind.

#### **13.5 Kosten**

Die Kosten für die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und für die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. in einem Erschließungsvertrag einem Erschließungsträger übertragen.

Die Folgekosten für die Stadt Ostseebad Rerik entstehen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und für Unterhaltungsmaßnahmen an den öffentlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen.

## **TEIL 2                    Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

---

### **1.        Einleitung**

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat in ihrer Sitzung am 09.05.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 33 mit der zugehörigen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und beschreibt. Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben.

Der Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und der §§ 2a und 4c BauGB.

### **2.        Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 und der zugehörigen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnstandortes geschaffen werden. Die Größe des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulichen Verbindung von bereits bebauten Bereichen innerhalb des Stadtgebietes. Dabei wird die vorhandene gute infrastrukturelle Anbindung berücksichtigt. Die durch die geplante Nutzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu ermitteln und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen sind zu bestimmen und festzulegen.

### **3.        Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

#### Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 befindet sich im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Ostseebad Rerik. Östlich an das Plangebiet grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 Ferienanlage Rerik-Ost an. Mit dem Bebauungsplan Nr. 33 wird eine unbebaute Teilfläche von 0,53 ha des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 überplant. Westlich und nördlich befindet sich vorhandene Wohn- und Ferienhausbebauung. Im Süden wird das Plangebiet durch den Buchenweg begrenzt. Das Plangebiet mit dem Überlagerungsbereich hat eine Größe von ca. 4,05 ha. Der Überlagerungsbereich beträgt ca. 0,53 ha.

#### Vorbelastungen

Vorbelastungen sind für den Standort nach Kenntnis der Stadt Ostseebad Rerik nicht zu berücksichtigen. Derzeit werden die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches landwirtschaftlich genutzt bzw. stellen sich als

Brachfläche des Siedlungsbereiches durch den bereits erfolgten Rückbau der Ferienhausanlage dar. Für diese Flächen (Rückbau einer vorhandenen Ferienhausanlage (Bungalows)) ist eine anthropogene Vorbelastung anzunehmen. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit einem erhöhten Nährstoffeintrag von u.a. Düngemittel- und Agrochemikalienanreicherung sowie mit Verdichtungen in Fahrtrassen und der Entfernung der Vegetationsdecke zu rechnen.

#### Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Zusätzlich wird die Festsetzung einer Entsorgungsfläche für die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich, mit dem Ziel eine begrenzte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die örtliche Vorflut zu sichern. Innerhalb des Plangebietes ist eine Grünverbindung mit einer fußläufigen Durchwegung vorgesehen.

#### Bedarf an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von 4,05 ha. Für das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO sind 3,15 ha vorgesehen. Der zulässige Versiegelungsgrad wurde mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und der zulässigen Überschreitung berücksichtigt. Die öffentlichen Verkehrsflächen betragen 0,24 ha und die Versorgungsflächen 0,18 ha. Die Grünflächen werden überwiegend als öffentliche Grünflächen berücksichtigt und nehmen einen Anteil von 0,47 ha ein. Für die geplanten Flächennutzungen werden im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Der Überlagerungsbereich beträgt ca. 0,53 ha.

## **4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

### **4.1 Fachgesetze**

#### Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die

der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB).

Es erfolgt eine Inanspruchnahme von unbebauten Flächen, die sich aus der städtebaulichen Verbindung von bereits bebauten Bereichen innerhalb des Stadtgebietes und der vorhandenen infrastrukturellen Anbindung ergeben. Mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan kann sichergestellt werden, dass die Bodenversiegelungen auf das notenwendige Maß begrenzt werden, um der Bodenschutzklausel Rechnung zu tragen. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in dem für die Planung notwendigen Umfang umgenutzt. Aufgrund der die Fläche umgebenden Bebauung werden hier keine hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine kleinteilige Fläche, die durch den Buchenweg von zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen getrennt ist. Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen werden mit dieser Planung nicht in Anspruch genommen. Auswirkungen auf das Klima sind, wenn überhaupt, nur in geringem Maße zu erwarten. Als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, die von Versiegelung frei gehalten werden. Für die durch die Planung verursachten Auswirkungen werden insgesamt Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem Bebauungsplan dargestellt.

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die Anforderungen an die naturschutzfachliche Eingriffsregelung werden im Umweltbericht dargestellt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt gemäß den neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern von 2018. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffsbilanzierung nachvollziehbar dargestellt.

Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die faunistische Bestandserfassung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden erstellt. Die empfohlenen Maßnahmen zum Artenschutz werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen

abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

#### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Das Plangebiet befindet sich derzeit innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Rerik. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist nach Zwischenpufferung in die örtliche Vorflut vorgesehen.

#### Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

#### Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)

Das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern trifft Regelungen für die Pflege und den Schutz von Denkmalen. Zweck dieses Gesetzes ist es, die Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition zu schützen, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung hinzuwirken. Denkmale sind gemäß § 5 DSchG M-V in eine Denkmalliste einzutragen, die von der unteren Denkmalschutzbehörde geführt wird.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale vorhanden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist.

#### Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)

Die Beseitigung von geschützten Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach § 18 NatSchAG M-V verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von besonderem Wert.

Die aus städtebaulicher Sicht gebiets- und landschaftsprägenden Gehölze wurden zum Erhalt festgesetzt. Eine Ausnahmegenehmigung für die Rodung von 11 geschützten Bäumen im Plangeltungsbereich wurde bereits durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt. Die Auflagen der Genehmigung werden in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

## **4.2 Fachpläne**

### **4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. In den Gemeinden sind gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) **(Z)** die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche schließt unmittelbar an drei Seiten an vorhandene Bebauung an und wird südlich von der vorhandenen Erschließungsstraße begrenzt. Somit handelt es sich um eine Fläche in direkter Angrenzung an den bebauten Siedlungsbereich der Stadt Ostseebad Rerik. Dem Grundsatz der Ausweisung von Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage wird Rechnung getragen.

### **4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) vom 22. August 2011 ausgeformt. Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (Programmsatz 4.1.(3) **(Z)**).

Mit der Lage des Plangeltungsbereiches wird an die vorhandene Siedlungsstruktur der Stadt Ostseebad Rerik angeschlossen und dem Ziel der Nutzung erschlossener Standortreserven entsprochen.

Die durch die Siedlungszäsuren bezeichneten Freiräume sind von Bebauung freizuhalten (RREP MM/R Programmsatz 4.1 (6) **(Z)**). Für die Stadt Ostseebad Rerik befindet sich die festgelegte Siedlungszäsur im Bereich des Wustrower Halses und wird mit der Planung berücksichtigt.

### **4.2.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock**

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Gutachterlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommerns (GLP, 2003) werden durch den Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock (GLRP MM/R, 2007) ausgeformt.

Gemäß dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock (GLRP MM/R, 2007) werden für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik folgende Aussagen getroffen:

- Karte VI – Bewertung der potenziellen Wassererosionsgefährdung: Im südlichen, östlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes wird die Wassererosionsgefährdung mit mittel bewertet.
- Textkarte 4: Schutzwürdigkeit des Bodens: Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen Siedlungsflächen und einem Bereich mit mittlere bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens.
- Textkarte 8: Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes: Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen Siedlungsflächen und einem Bereich mit mittlere bis hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes.

- Textkarte 9: Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung): Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen Siedlungsflächen und einem Bereich mit geringer Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume.
- Textkarte 11: Nationale Schutzgebiete (Stand 31.12.2006): Das Plangebiet befindet sich angrenzend zum Landschaftsschutzgebiet Kühlung (L54a).
- Textkarte 13 - Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft: Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

Nach dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R, 2007) werden für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik keine weiteren Umweltziele formuliert. Die Planung steht den übergeordneten Planungszielen nicht entgegen.

#### 4.2.4 Landschaftsplan

Es liegt kein rechtsverbindlicher Landschaftsplan der Stadt Ostseebad Rerik vor. Vorgaben aus einem Landschaftsplan sind somit nicht zu berücksichtigen.

#### 4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

##### Natura 2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete in relevanter Nähe zum Plangebiet. Das nächste Europäische Vogelschutzgebiet liegt ca. 3,0 km südwestlich des Plangebietes (SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“, DE1934-401). Das nächste Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet „Wismarbucht“, DE 1934-302) befindet sich ca. 4,0 km westlich vom Plangebiet entfernt. Das Vogelschutzgebiet überlagert das FFH-Gebiet „Wismarbucht“.

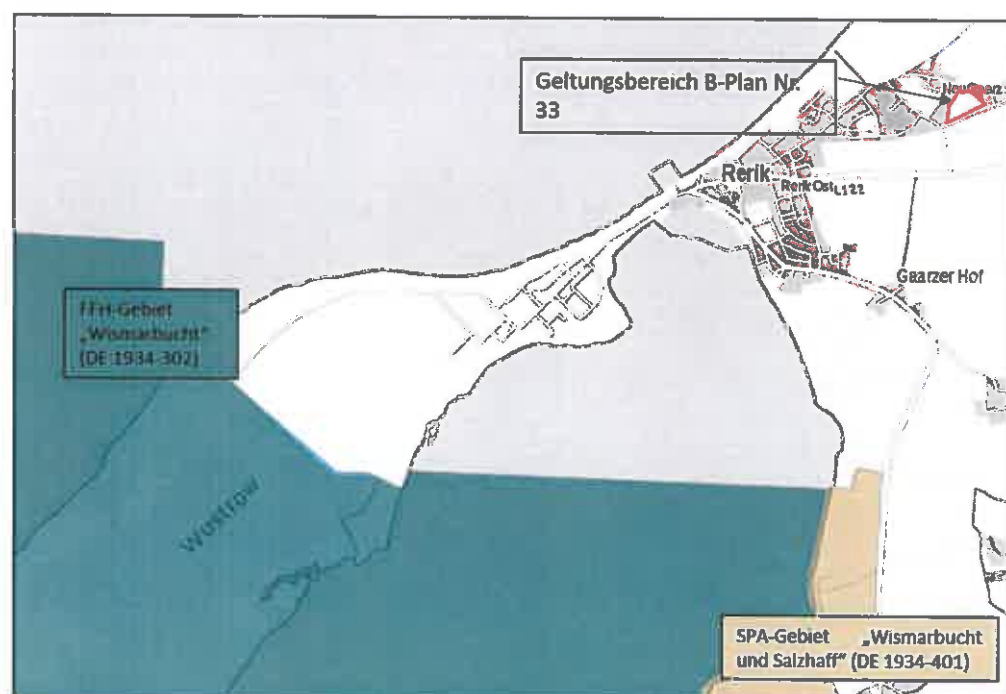


Abb. 19: Darstellung der internationalen Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete) in der Umgebung des Plangebietes Plangebiet rot dargestellt  
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 03.06.2019, mit eigener Bearbeitung)

### Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Das Naturschutzgebiet Wustrow (Nr. 141) befindet sich 4,8 km südwestlich des Plangebietes. Das LSG Salzhaff (L 85) liegt ca. 1,4 km südwestlich vom Plangebiet entfernt. Das LSG Kühlung (L 54a) befindet sich südlich in direkter Angrenzung an das Plangebiet.

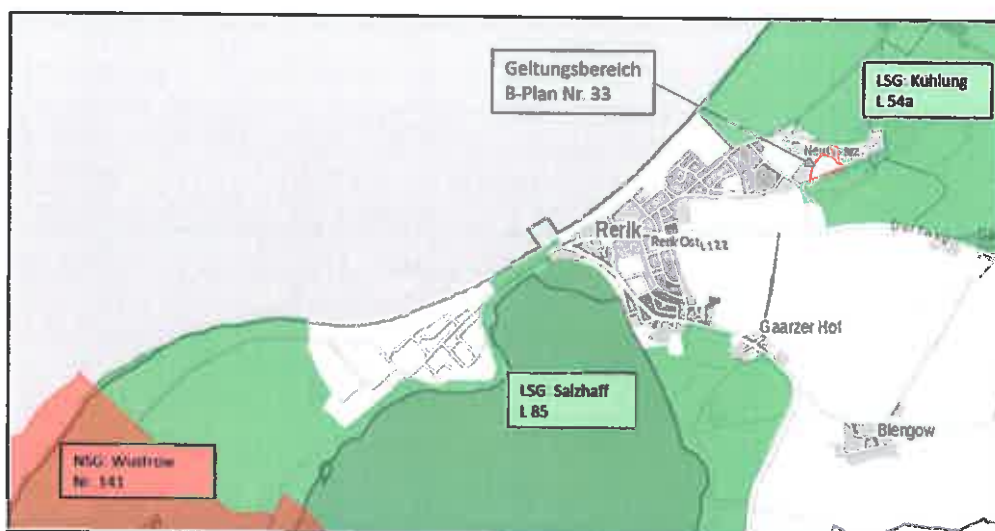


Abb. 20: Darstellung der nationalen Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet (LSG) und Naturschutzgebiet (NSG)) in der Umgebung des Plangebietes Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 03.06.2019, mit eigener Bearbeitung)

### Gesetzlich Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V (Nr. 1 temporäres Kleingewässer, Gehölz verbuscht; Gesetzesbegriff: Stehendes Kleingewässer einschl. der Uferveg.) dargestellt. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik wurde der Schutzstatus des Biotops mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde aufgehoben. In direkter Angrenzung und in der unmittelbaren Umgebung befinden keine weiteren gesetzlich geschützten Biotope.



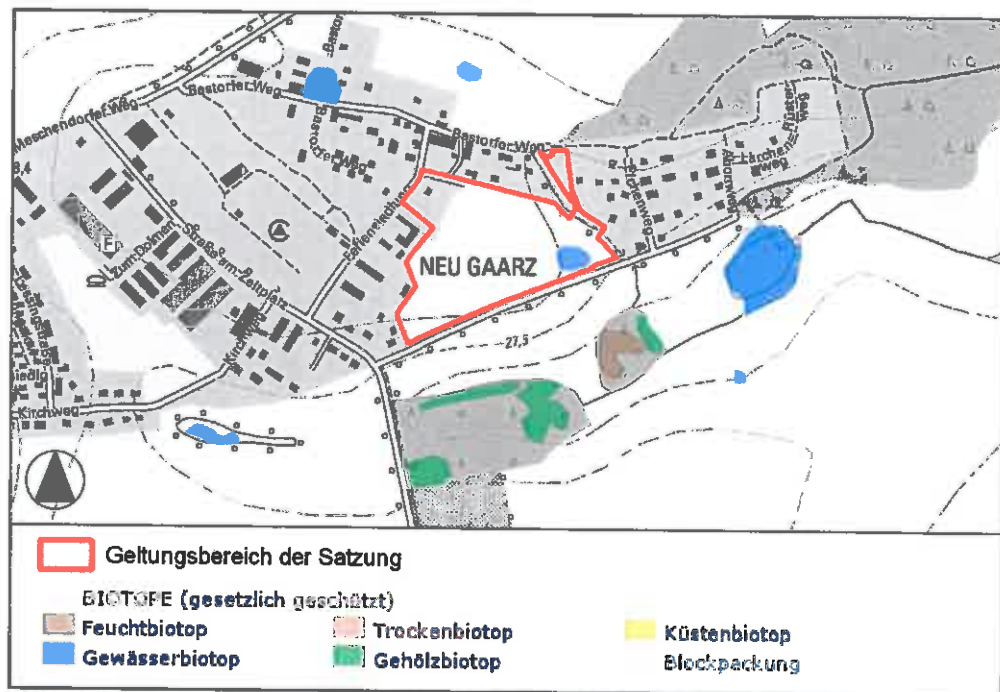


Abb. 21: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope, Plangebiet rot dargestellt  
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 03.06.2019, mit eigener Bearbeitung)

#### Trinkwasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Rerik. Bei Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

### **5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Zur Festlegung des Inhalts und Umfangs des Umweltberichtes wurde im August/September 2019 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Die Stadt Ostseebad Rerik legt hierzu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden folgende umweltbezogene Informationen bzw. Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltberichtes bekanntgegeben:

#### Untere Wasserbehörde, Landkreis Rostock (25.09.2019)

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist eine hydraulische Einzugsgebietsbetrachtung vorzulegen und das geplante Regenwasserrückhaltebecken ist entsprechend zu dimensionieren. Das

Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Rerik.

Untere Naturschutzbehörde, Landkreis Rostock (11.09.2019)

Es wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018 gefordert. Der noch vorzulegende Artenschutzfachbeitrag kann auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung erfolgen. Der Eingriff in das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude ist darzustellen. Für die Inanspruchnahme des Biotops wurde eine Ausnahme erteilt.

Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Rostock (26.09.2019)

Die Gemeinde hat teilweise wertvolle Böden für eine bauliche Nutzung überplant. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind die Anforderungen in Anlehnung an die Checkliste der LABO zu berücksichtigen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind erhebliche Eingriffe in die Bodenfunktionen verbunden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung des BNatSchG in der Abwägung zu berücksichtigen. Es gilt der Grundsatz, Eingriffe in den Boden möglichst zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe durch bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (30.09.2019)

Die Behörde weist auf das Vorhandensein und die Berücksichtigung von Bodendenkmälen hin.

Wasser- und Bodenverband Hellbach - Conventer Niederung (10.09.2019)

Das vorhandene Gewässer II. Ordnung 5/2/11 und der Erhalt des Gewässerrandstreifens sind zu berücksichtigen. Die Einleitung von Niederschlagswasser bedarf hydraulischer Berechnungen des Gesamtsystems.

Im Ergebnis der Festlegung des Untersuchungsrahmens wurden zur vertiefenden Untersuchung Fachgutachten erstellt.

Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den Ergebnissen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und den benannten fachgesetzlichen Zielsetzungen die benannten Fachgutachten zu diesem Bebauungsplan.

Der Umweltprüfung lagen folgende Unterlagen und Fachgutachten zugrunde:

- Geotechnischer Bericht und Gründungsempfehlung, Bauvorhaben B-Plan Nr. 33, Erschließung zum Wohn- und Ferienhausgebiet, HSW Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, 18055 Rostock, vom 28.06.2019.
- Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 14.06.2020.
- Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) „Abbruch von Ferienhäusern im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik“, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 25.10.2019.

Bestandteil der Umweltprüfung ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018.

## **6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens**

Die Umweltprüfung betrachtet das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf die umliegenden Flächen und die Umgebungsbebauung. Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ergeben sich unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen. Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Plangebiet selbst und den dort betroffenen Schutzgütern.

Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden Auswirkungen über das Plangebiet hinaus betrachtet.

Der Untersuchungsrahmen für die flächendeckende Biotoptypenerfassung (Schutzgut Tiere/ Pflanzen) nach der Kartieranleitung M-V wurde mit dem Radius von 200 m über den Geltungsbereich des Plangebietes hinaus abgegrenzt (vgl. Anlage 3).

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Schutzgütern, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden zudem örtliche Erfassungen.

## 6.2 Bewertungsmethodik

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Vorortbegehungen im Juli 2019 sowie Juni 2020 durch den Entwurfsverfasser,
- Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Abbruch von Ferienhäusern im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 33 (Stand vom 25.10.2019),
- Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 33 (Stand vom 14.06.2020),
- Bestandsbeschreibung sowie festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik,
- Geotechnische Bericht und Gründungsempfehlung zum B-Plan Nr. 33, Erschließung zum Wohn- und Ferienhausgebiet 18230 Ostseebad Rerik, HSW Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, Stand 28.06.2019,
- Luftgüteinformationssystem des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V), [www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn19.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn19.htm),
- Klimadaten der Städte weltweit, [climate-data.org](http://climate-data.org),
- Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V.

Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben der HzE in fünf Wertstufen. Die abiotischen Faktoren sowie das Orts-/ Landschaftsbild werden in zwei Wertstufen (allgemeine und besondere Bedeutung) differenziert. Als Grundlage hierfür dient die Anlage 1 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE).

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Dabei handelt es sich um:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr entstehen oder verstärkt werden. (dauerhaft).

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

### **6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)**

#### **6.3.1 Schutzgut Tiere**

Die artenschutzfachliche Begutachtung für den Abbruch der brachgefallenen Ferienanlage (Bungalows) und die Rodung von Gehölzen sowie die Beseitigung von Gebüsch ist in dem dafür separat erstellten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag „Abbruch von Ferienhäusern im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik“, Gutachterbüro Bauer, Stand 25.10.2019, erfolgt. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Begutachtung der Gebäude und des Baum- und Gebüschbestandes in Hinblick auf eine mögliche Nutzung durch die artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen Brutvögel und Fledermäuse. Die Ergebnisse wurden im Rahmen des bereits vollzogenen Gebäudeabbruchs und der Baufeldfreimachung (Beseitigung von Gebüsch, Rodung von Bäumen) vollumfänglich berücksichtigt. Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungsstatbestand besteht bei Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Regelung der Bauzeiten) bzw. der Vorsorgemaßnahmen für die Fledermäuse nicht. Als Vorsorgemaßnahmen für die Fledermäuse war das Abbruchunternehmen in die artenschutzrechtlichen Erfordernisse durch den Artenschutzgutachter einzuweisen und beim Auffinden von lebenden Fledermäusen war der Artenschutzgutachter unverzüglich zu informieren, um die Tiere fachgerecht zu versorgen. Die Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 sind abgeschlossen.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Artenschutzfachlichen Begutachtung und dem Artenschutzfachbeitrag des Gutachterbüros Martin Bauer mit dem Stand vom 14.06.2020.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 wurden gutachterlich nur die Artengruppen Brutvögel, Reptilien Amphibien und xylobionte Käfer ausführlich betrachtet, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können. Die Artengruppe der Fledermäuse wurde bereits mit der Begutachtung des Gebäude-, Baum- und Gebüschbestandes zur Baufeldfreimachung umfassend untersucht.

#### Brutvögel

Zur Erfassung der Brutvögel wurden 4 Begehungen zwischen April bis Juli 2019 durchgeführt. Dabei konnten insgesamt 10 Brutvogelarten im Gehölzbestand und auf den Freiflächen nachgewiesen werden. Es handelt sich um die ubiquitären Arten Ringeltaube, Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, Bachstelze, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Grünfink, Stieglitz und Bluthänfling in einzelnen Brutpaaren. Der Bluthänfling wird lediglich auf der Vorwarnliste der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands geführt. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Bei den festgestellten Arten handelt es sich um ubiquitäre Arten der

Siedlungen, die in geringer Anzahl im Plangeltungsbereich vorkommen. Die Habitatfunktion für die festgestellten Arten wird erhalten bzw. im Umfeld des Plangeltungsbereiches weiterhin erfüllt.

#### Reptilien

Zur Erfassung der Reptilien wurden 4 Begehungen zwischen April bis Juli 2019 durchgeführt. Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen war potenziell von einer geringen Bedeutung für Reptilien auszugehen. Der Plangeltungsbereich ist von drei Seiten von Siedlungsflächen umgeben. Im Gebiet konnten trotz intensiver Suche keine Reptilien festgestellt werden. Das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse und weiterer Arten ist mit Sicherheit im Ergebnis der Begutachtungen auszuschließen. Im östlichen Plangeltungsbereich wurde am Graben die Ringelnatter festgestellt.

#### Amphibien

Zur Erfassung der Amphibien wurden 4 Begehungen zwischen April bis Juli 2019 durchgeführt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Standgewässer. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Feuchtbiotop mit Röhrichten und Gebüsch. Es wurden keine Amphibien im Plangeltungsbereich festgestellt. Entsprechend ist eine Bedeutung des Gebietes als Migrationskorridor, Nahrungshabitat bzw. Winterquartier für Amphibien auszuschließen.

#### xylobionte Käfer

Der untersuchte Baumbestand umfasst auch Altbäume. Potenziell ist in derartigen Gehölzbeständen mit xylobionten Käferarten wie Eremit (*Osmoderma eremita*) und Marmoriertem Rosenkäfer (*Protetia lugubris*) zu rechnen. Im Rahmen der Begutachtung der Bäume bezüglich der Habitatfunktion für Fledermäuse erfolgte auch eine Untersuchung vorhandener Baumhöhlen sowie von Einfaulungen am Stammfuß auf das Vorkommen von xylobionten Käfern. Es wurden keine Besiedlungsspuren durch den Eremiten festgestellt. Im Baumbestand am Graben (Gewässer II. Ordnung 5/2/11) im östlichen Plangeltungsbereich gelang ein Nachweis von Kotpillen des Marmorierten Rosenkäfers.

### **6.3.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### Schutzgut Pflanzen

Die Bestandsbeschreibung basiert auf den Vorortbegehungen im Juli 2019 sowie Juni 2020 durch den Entwurfsverfasser. Weiterhin diente als Grundlage die Bestandsbeschreibung sowie festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 und Nr. 25 der Stadt Ostseebad Rerik und es wurden Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG herangezogen. Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet. Der Plangeltungsbereich wird im Südwesten und Westen durch Wohnbebauung bzw. Ferienhausgebiete begrenzt. Nordwestlich befindet sich die Straße „Feriensiedlung“ mit angrenzender Wohnbebauung. Im Norden grenzen Wohnbebauung sowie der

Bastorfer Weg und die hergestellte Parkanlage aus dem angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik mit angrenzenden Ruderal- und Ackerflächen an. Nach Osten hin wird der Plangeltungsbereich durch das realisierte Ferienhausgebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik begrenzt. Südlich des Plangebietes verläuft der Buchenweg mit angrenzender Ackerfläche.

Das Plangebiet umfasst vorwiegend eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche (ACL). In den Randbereichen der Ackerfläche haben sich Ruderalfluren (RHU, RHK) etabliert. In der nordwestlich der Ackerfläche vorhandenen Ruderalflur befinden sich Müllablagerungen (OSM), die von Brombeeren überwachsen sind. Der nordwestliche Plangeltungsbereich umfasst ein aufgelassenes Ferienhausgebiet (PZF) mit Bungalows und Großbäumen (vorwiegend Hybrid-Pappeln und Sand-Birken). Der Baumbestand umfasst teilweise gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume.

Im Überlagerungsbereich mit dem Bebauungsplan Nr. 17 sind unbebaute Grundstücke sowie Grünflächen beidseits des vorhandenen Grabens (Gewässer II. Ordnung 5/2/11) vorhanden. Der südöstliche Überlagerungsbereich ist durch eine Wiesenfläche (PSJ) mit jungen Strauchgruppen (PHX) und jungen Heckenanpflanzungen (PHZ), sowie eine Mergelgrube (SYW) charakterisiert. Die Mergelgrube stellt ein ehemals nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Gewässerbiotop dar. Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurde am 17.05.2011 für dieses Gewässer eine Ausnahme vom Biotopschutz erteilt. Die Mergelgrube ist stark verlandet und verbuscht und eine Wasserfläche ist nur noch selten ausgebildet. Die Wasserfläche wird durch Grau-Weiden überschirmt. Der Böschungsbereich ist durch Ruderalgebüsche und drei Einzelbäume (1 Eiche und 2 Eschen) geprägt. Die Eiche ist gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Östlich der Wiesenfläche verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Graben (FGB, Gewässer II. Ordnung 5/2/11), der zweitweise trocken ist. Entlang des Grabens wachsen Kopfweiden, die schon länger nicht mehr gepflegt bzw. auf den Kopf gesetzt wurden. Ein Teilbereich des Grabens mit Kopfweiden befindet sich im Plangeltungsbereich. Die Kopfweiden sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Der nordöstliche Überlagerungsbereich umfasst unbebaute Rasenflächen einer jungen Parkanlage (PPJ) und junge Strauchanpflanzungen (PHX) des östlich angrenzenden Ferienhausgebietes.

Ein Rückbau der brachgefallenen Bungalows sowie die damit in Verbindung stehenden Gehölzrodungen sind bereits im Frühjahr 2020 erfolgt. Für die nach § 18 NatSchAG M-V zu rodenden Bäume wurde die Naturschutzgenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde am 08.01.2020 erteilt. Ebenfalls erfolgten im Frühjahr 2020 im Rahmen der Baufeldfreimachung für das geplante Regenwasserrückhaltebecken Rodungen von Sträuchern und Bäumen an der Mergelgrube. Für die nach § 18 NatSchAG M-V zu rodenden Bäume wurde die Naturschutzgenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde am 07.02.2020 erteilt. Die Baufeldfreimachung und Rodung von Bäumen sowie die Beseitigung von Gebüschen ist bereits abgeschlossen.

### Biotope

Im Überlagerungsbereich des Plangebietes mit dem Plangeltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 befindet sich ein <sup>30</sup>ehemals nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop. Es handelt sich um ein temporäres Kleingewässer; Gehölz verbuscht – Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Die Naturschutzgenehmigung zur Ausnahme vom Biotopschutz wurde am 17.05.2011 durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt. Der dort festgesetzte Ersatz wurde bereits umgesetzt, so dass der Biotopschutz der Inanspruchnahme des naturbelassenen Kleingewässers welches bereits trockengefallen ist, nicht entgegensteht. Den trocken gefallenen Flächen wird wieder Wasser zugeführt. Das Gewässer als solches bleibt erhalten, wird vergrößert und in das Regenwasserrückhaltebecken integriert und dient der gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Flächenhafte Eingriffe in das Gewässer durch die Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens werden im Rahmen der vorgelegten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen sowie der geschützten Biotope im Untersuchungsbereich ist dem Gliederungspunkt 7.2.3 im Teil 2 der Begründung zu entnehmen.

### Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes kann als gering eingeschätzt werden. Lediglich im Bereich des vorhandenen Gewässers II. Ordnung (5/2/11) ist die biologische Vielfalt als geringfügig höher einzuschätzen. Seltene oder gefährdete Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gefährdete Tierarten (Ringelnatter) wurden nur am Graben (Gewässers II. Ordnung (5/2/11)) festgestellt.

## **6.3.3 Schutzgut Fläche**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beansprucht eine Fläche von ca. 4,05 ha. Darin wurde die Überlagerungsfläche von 0,53 ha mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 berücksichtigt. Bei einer Gesamtfläche des Stadtgebietes von 33,7 km<sup>2</sup> entspricht dies etwa 0,12% der Fläche der Stadt Ostseebad Rerik. Die Flächen des Plangebietes werden vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und sind unversiegelt. Es handelt sich um eine kleinteilige Fläche, die durch den Buchenweg von zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen getrennt ist. Die Flächen im Bereich der Ferienanlage (Bungalows) waren bebaut und versiegelt und wurden im Zuge der Baufeldfreimachung zurückgebaut und entsiegelt.

## **6.3.4 Schutzgut Boden**

Die Geologische Karte weist für den Geltungsbereich Grundmoränen aus. Der pleistozäne Untergrund wird durch die Substrate der Grundmoräne, Geschiebelehm und Geschiebemergel, geprägt. Der natürlich vorkommende Bodentyp ist Tieflehm-/ Lehm-Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley)/ Gley mit mäßigem bis starkem Stauwasser und/oder Grundwassereinfluß. Als Bodenart dominieren Lehme/ Tieflähme grundwasserbestimmt und/oder staunaß > 40% hydromorph. Im vorliegenden

<sup>30</sup> Landkreis Rostock, Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 11.09.2019.



Geotechnischen Bericht ist unterhalb der humosen Oberbodenschicht der gewachsene Baugrund aus Geschiebelehm/ Geschiebemergel anstehend.

Die Ferienanlage (Bungalows) wurde im Zuge der Baufeldfreimachung bereits zurückgebaut und die Böden entsiegelt. Für diesen Bereich von ca. 0,3 ha ist somit durch die Baufeldfreimachung eine anthropogene Überprägung der Böden anzunehmen. Die sonstigen Böden im Plangebiet werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit einem erhöhten Nährstoffeintrag von u.a. Düngemittel- und Agrochemikalienanreicherung sowie mit Verdichtungen in Fahrtrassen und der Entfernung der Vegetationsdecke zu rechnen.

Für die Böden im Bereich der ackerbaulich genutzten Fläche sowie angrenzende Flächen am Gewässers II. Ordnung wird die Bodenfunktion mit einer erhöhten Schutzwürdigkeit bewertet und als Optionsfläche für nachrangige bauliche Nutzung beschrieben. Der natürliche Bodenzustand und die natürliche Bodenfruchtbarkeit werden mit mittel eingeschätzt.

Für die Böden im Siedlungsbereich (Ferienhausanlage und unbebaute Flächen im Überlagerungsbereich) wird die Bodenfunktion mit einer geringen Schutzwürdigkeit bewertet und als primär bei Bedarf baulich zu nutzender Boden beschrieben. Der natürliche Bodenzustand wird als mittel eingestuft. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit sehr gering eingeschätzt.

Für die Böden im Bereich der Grünflächen im Überlagerungsbereich wird die Bodenfunktion mit einer allgemeinen Schutzwürdigkeit bewertet und als primär bei Bedarf baulich zu nutzender Boden beschrieben. Der natürliche Bodenzustand wird als mittel eingestuft. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit gering eingeschätzt.

Für die Böden im Bereich des Gewässers II. Ordnung wird die Bodenfunktion mit einer hohen Schutzwürdigkeit bewertet und als vor baulicher Nutzung zu schützen beschrieben. Der natürliche Bodenzustand wird als mittel eingestuft. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit sehr hoch eingeschätzt.

Im Plangebiet sind überwiegend Biotop- und Nutzungstypen der landwirtschaftlichen Nutzung und des Siedlungsbereiches anzutreffen. Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Boden gemäß Anlage 1 der HzE sind demnach nur im Bereich des Gewässers II. Ordnung im Plangebiet vorhanden. Die Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, besitzen somit nur eine allgemeine Bedeutung.

Im Plangeltungsbereich befinden sich Bodendenkmale. Der Boden verfügt daher in diesen Bereichen über eine erhöhte Bedeutung als Kulturgut (vgl. Ausführungen zu Kulturgütern und sonstige Sachgüter).

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sind für den Planungsbereich nicht bekannt.

### **6.3.5 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Rerik. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10m. Der Grundwasserleiter ist bedeckt, so dass eine hohe Geschütztheit besteht. Die Grundwasserneubildungsrate mit Berücksichtigung eines Direktabflusses liegt

im westlichen Plangebiet bei 223 mm/a und im östlichen Plangebiet bei 264 mm/a.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich das offene Gewässer II. Ordnung 5/2/11. Die Unterhaltungspflicht obliegt dem Wasser und Bodenverband Hellbach-Conventer Niederung.

Im Plangeltungsbereich und der näheren Umgebung sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III besitzt das Schutzgut Wasser in Bezug auf das Grundwasser gemäß Anlage 1 der HzE eine besondere Bedeutung. Aufgrund der intensiven Nutzung des vorhandenen Gewässers II. Ordnung und der nicht vorhandenen naturnahen Oberflächengewässer sind Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf oberirdische Gewässer gemäß Anlage 1 der HzE im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gewässer II. Ordnung im Plangebiet besitzt somit nur eine allgemeine Bedeutung.

#### **6.3.6 Schutzgut Klima/Luft**

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimen und kontinentalem Klima.

Die Stadt „Ostseebad Rerik liegt ca. 13 m über dem Meeresspiegel was sich auch auf das Klima auswirkt. Das Klima in [der Stadt] Ostseebad Rerik ist gemäßigt und warm. [Die Stadt] Ostseebad Rerik hat während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen. Das gilt auch für den trockensten Monat. Das Klima in diesem Ort ist [...] [als Seeklima klassifiziert]. In [...] Rerik herrscht im Jahresdurchschnitt einer Temperatur von 8,4 °C. Jährlich fallen etwa 607 mm Niederschlag“ (Quelle: Klimadaten der Städte weltweit, climate-data.org).

Die jetzige Nutzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 33 hat eine geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung, da das lokale Klima durch die Land-Seewind-Zirkulation überprägt wird. Die vorhandenen Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Siedlungshecken und Siedlungsgebüsche) und Wiesenflächen nehmen eine geringe Fläche ein, um eine relevante Luftfilterung zu leisten. Aufgrund der bestehenden Nutzung im Plangebiet, geräumte Ferienhaussiedlung und landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, besitzt das Plangebiet keine Bedeutung als relevantes Kaltluftentstehungsgebiet. Insgesamt besitzt die Fläche demnach keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion.

In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V). Für die Stadt Ostseebad Rerik selbst liegen keine aktuellen Informationen vor. In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2019 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: [www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn19.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn19.htm)).

Aufgrund der Lage des Plangebietes, welches von drei Seiten von Bebauung bereits umgeben ist, sind Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/Luft gemäß Anlage 1 der HzE im Plangebiet nicht vorhanden. Dem Schutzgut Klima/Luft im Plangebiet wird somit nur eine allgemeine Bedeutung zugeschrieben.

#### **6.3.7 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild**

Die Stadt Ostseebad Rerik liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, im Nordosten der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ in der Landschaftseinheit des Neubukower Beckens mit Halbinsel Wustrow. Die Stadt Ostseebad Rerik liegt in der flachwellig bis kuppigen reliefierten Grundmoräne.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen 29 m und 33 m über NHN (Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Lothar Bauer/ Kerstin Siwek (ÖbVI) vom 07.07.2017 im Höhensystem DHHN92 und dem Lagesystem ETRS89).

Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem Bereich, der für Kernbereiche landschaftlicher Freiräume ohne Bedeutung ist.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsbildraumes „Küstenhinterland-Ackerlandschaft Blengow bis Kühlungsborn“, dessen Landschaftsbild mit mittlerer bis hohe Bedeutung eingeschätzt ist.

Der Großteil der Flächen innerhalb des Plangebietes wird, wie die Flächen im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet, landwirtschaftlich genutzt. Die Ferienanlage (Bungalows) im nordwestlichen Plangeltungsbereich wurde im Zuge der Baufeldfreimachung bereits zurückgebaut und die Böden entsiegelt. Die das Landschaftsbild prägenden Bäume wurden im Rahmen der Baufeldfreimachung erhalten. Ein weiteres landschaftsprägendes Element stellt das Gewässer II. Ordnung mit den vorhandenen Kopfweiden am östlichen Plangebietsrand dar.

Das Plangebiet ist bereits von drei Seiten mit Bebauung umgeben. Das Landschaftsbild ist stark durch die vorhandenen angrenzenden Wohn- und Ferienhäuser geprägt. Südlich an das Plangebiet, getrennt durch den Buchenweg, grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ an. Das Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ hat aufgrund seiner Naturnähe eine hohe Erholungsfunktion. Direkt angrenzend an den Buchenweg befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, die keinen schützenswerten Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes darstellen.

Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung in Bezug auf das Landschaftsbild gemäß Anlage 1 der HzE sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Landschaftsbild im Plangebiet besitzt somit nur eine allgemeine Bedeutung.

#### **6.3.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Für die Bevölkerung besitzt die Fläche aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung. Allenfalls kann von einer geringen Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung (Ausführen von Hunden) ausgegangen werden.

Vorbelastungen durch Lärmemissionen bestehen für das Plangebiet nicht.

### **6.3.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangeltungsbereich befinden sich Bodendenkmale, deren lagemäßige Ausdehnung in den Planunterlagen dargestellt ist.

Für die bekanntgegebenen Bodendenkmale kann gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege<sup>31</sup> deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist.

### **6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die zu betrachtende sogenannte Nullvariante stellt die Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Da die Flächen außerhalb des Überlagerungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, ist davon auszugehen, dass auf diesen Flächen keine bauliche Nutzung in nächster Zeit erfolgen wird. Die Flächen des Überlagerungsbereiches können entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 realisiert werden.

Die Bereitstellung von Baugrundstücken für den dringend benötigten Bedarf der Schaffung von Kapazitäten für die Dauerwohnnutzung würde nicht erfolgen können, was negative Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Ostseebad Rerik hat, da in zunehmendem Maße ein Verdrängen durch eine schleichende Umnutzung der Dauerwohnungen durch Ferienwohnungen und Zweitwohnungen in der Stadt zu verzeichnen ist.

Die Flächen der ehemaligen Ferienanlage (Bungalows) würden als Brachflächen verbleiben und wären der natürlichen Sukzession überlassen, ggf. wäre eine straßenbegleitende Bebauung an der Straße „Feriensiedlung“ möglich. Die landwirtschaftliche Nutzung der überwiegenden Flächen würde weiterhin erfolgen können.

Die dargestellten Eingriffe in die Schutzgüter würden entfallen. Mit einer Sukzession auf den beräumten Brachflächen könnte aufgrund der Flächengröße von 0,3 ha Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V entstehen und in diesem Bereich die Artenvielfalt zunehmen.

### **6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **6.5.1 Schutzgut Tiere**

##### Baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Bauphase kann es zu Störungen und Beunruhigungen der Tiere in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes insbesondere durch Lärmemissionen und Bewegungen kommen. Durch die Inanspruchnahme von

<sup>31</sup> Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Stellungnahme vom 30.09.2019.

unversiegelten Nebenflächen für Baustelleneinrichtungen sowie Material- und Lagerflächen kann es zu Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen.

Die Artengruppe der Fledermäuse wurde im Rahmen der Baufeldfreimachung gesondert betrachtet und berücksichtigt. Die Baufeldfreimachung ist bereits realisiert und somit bedarf es derzeit keiner weiteren Regelungen.

Um Störungen der vorhandenen Tierarten während der Baumaßnahmen zu vermeiden und zu minimieren wurden Bauzeitenregelungen getroffen sowie Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien und Reptilien. Für die untersuchte Artengruppe der xylobionten Käfer sind keine Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Ein Vorkommen des streng geschützten Eremiten ist auszuschließen. Ein Vorkommen des Marmorierten Rosenkäfers (*Protetia lugubris*) befindet sich im zum Erhalt festgesetzten Baumbestand Plangeltungsbereich.

**Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als nicht erheblich eingestuft.**

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung ist mit einem Verlust an Vegetationsstrukturen und damit einhergehend mit einem Verlust von Lebensraumstrukturen zu rechnen. Aufgrund der Flächenversiegelung und dem damit einhergehenden Habitatverlust für die Artengruppen Brutvögel bestehen Beeinträchtigungen. Diese Beeinträchtigungen können durch zeitliche Regelungen im Rahmen von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermindert werden. Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf das Artenspektrum der Brutvögel. Die festgestellten Arten sind ubiquitäre Arten der Siedlungen, die in geringer Anzahl im Plangeltungsbereich vorkommen. Die Habitatfunktion für die festgestellten Arten wird erhalten bzw. im Umfeld weiterhin erfüllt. Entsprechend sind für die Brutvögel keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG während der Baumaßnahmen zu vermeiden, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien und Reptilien getroffen.

Für die untersuchte Artengruppe der xylobionten Käfer sind keine Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Ein Vorkommen des streng geschützten Eremiten ist auszuschließen. Ein Vorkommen des Marmorierten Rosenkäfers (*Protetia lugubris*) befindet sich im zum Erhalt festgesetzten Baumbestand Plangeltungsbereich.

**Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden als nicht erheblich eingestuft, da die Habitatfunktion erhalten bzw. im Umfeld weiterhin erfüllt ist.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des zukünftigen Allgemeinen Wohngebietes kann es durch Lärm, Licht, Abgase und Bewegungen zu Vergrämungen auf vorhandene Arten kommen. Da innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung des Plangebietes bereits Vorbelastungen durch die

Siedlungs- und Verkehrsstrukturen bestehen und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind, sind die betriebsbedingten Auswirkungen nicht als erheblich einzustufen.

Das Gewässer II. Ordnung mit seinen Randstrukturen und den vorhandenen Kopfweiden sowie ein Teil des Baumbestandes im nordwestlichen Bereich des Plangebietes bleiben erhalten. Im Plangebiet selbst werden durch die Anlage von parkartigen Grünflächen und den privaten Grünflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wieder neue Lebensräume und neue Vegetationsstrukturen geschaffen.

Eine insektenschonende Außenbeleuchtung ist im Plangebiet vorgesehen. Darauf ist im öffentlichen Straßenraum im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu achten.

**Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als nicht erheblich bewertet.**

#### Fazit

Mit der Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Artenschutzrechtliche Konflikte bestehen nicht.

### **6.5.2 Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt und Biotope**

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Vegetationsstrukturen durch Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Nutzung als Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Es kann zu Schädigungen an Bäumen während der Baumaßnahmen kommen, die durch Baumschutzmaßnahmen vermieden werden können. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

**Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt und Biotope als nicht erheblich eingestuft.**

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Der Eingriff (Versiegelungen und Nutzungsänderungen) in Vegetationsstrukturen ist im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln und über geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Mit der Umsetzung der Planung ist auch ein Verlust von geschützten und nicht geschützten Einzelbäumen gegeben. Die notwendigen Naturschutzgenehmigungen für die Rodung von 11 nach § 18 NatschAG M-V geschützten Bäumen wurde erteilt. Die Rodung ist im Zuge der Baufeldfreimachung bereits erfolgt. Die damit verbundenen Ersatzpflanzungen sind im Plangebiet selbst sowie im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 17 zu realisieren.

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume, die sich in den Randbereichen der zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen befinden, wurden zum Erhalt festgesetzt. Eingriffe in den Wurzelschutzbereich sind zu vermeiden.

Im Überlagerungsbereich des Plangebietes mit dem Plangeltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 befindet sich ein ehemals nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop. Die Naturschutzgenehmigung zur Ausnahme vom Biotopschutz wurde am 17.05.2011 durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt. Der dort festgesetzte Ersatz wurde bereits umgesetzt, so dass einer Inanspruchnahme als Regenwasserrückhaltebecken keine naturschutzfachlichen Belange entgegenstehen und die Realisierung des Regenwasserrückhaltebeckens an dem tiefsten Punkt des Geländes im Plangebiet gegeben ist.

Aufgrund der geringen Bedeutung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet für die biologische Vielfalt sind die Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten gering. Zukünftig werden andere Lebensräume in den privaten Gärten und den öffentlichen Grünflächen entstehen.

**Insgesamt werden die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt und Biotope als gering erheblich bewertet.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Die Grünstrukturen in Angrenzung an das Gewässers II. Ordnung bleiben erhalten und werden verbessert. Durch Gehölzanpflanzungen und durch eingriffsnahen Ausgleichspflanzungen für erforderliche Baumrodungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet werden im Plangebiet wieder neue Lebensräume und neue Vegetationsstrukturen geschaffen.

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ von 0,3 werden die Flächenversiegelungen auf das erforderliche Maß begrenzt, die übrigen Flächen sind zu begrünen und die Verwendung von mineralischen Materialien als flächenhaftes Gestaltungsmittel ist nicht zulässig. Damit kann ein Mindestmaß an Begrünung auf Dauer im Plangebiet sichergestellt werden. Der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Aus Artenschutzsicht besitzt der Erhalt der Kopfweiden hohe Priorität für die Artengruppe der xylobionten Käfer.

**Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt und Biotope als nicht erheblich bewertet.**

#### Fazit

Mit der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### **6.5.3 Schutzgut Fläche**

#### Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen werden mit den betriebsbedingten Auswirkungen und anlagebedingten Auswirkungen überlagert. Baubedingt wird das Schutzgut Fläche über die vorgesehenen Baufenster und

Erschließungsstraßen hinaus beansprucht werden. Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken.

**Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden daher als nicht erheblich bewertet.**

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Neuversiegelungen von bisher unversiegelten Flächen sowie der Neuversiegelung von ehemals bebauten Flächen im Rahmen der Baufeldfreimachung.

Bei einer maximalen Ausnutzung des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechts wird eine Neuversiegelung von rund 1,54 ha ermöglicht. Der maximalen Versiegelung stehen bereits im Bestand versiegelte Flächen (aufgelassenes Ferienhausgebiet mit Bungalows) von rund 440 m<sup>2</sup> gegenüber. Diese Fläche wurde bereits im Rahmen der Baufeldfreimachung bereits entsiegelt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelung können demnach insgesamt rund 1,5 ha neuversiegelt werden. Eine ausführliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung findet sich unter Pkt. 7.2 im Teil 2 der Begründung.

Bei der Ermittlung der Neuversiegelung wurden die Flächen des Überlagerungsbereiches von 0,53 ha nicht berücksichtigt, da durch die Nutzungsänderung in diesen Bereichen kein Eingriff erfolgt (vgl. Punkt 7.2 im Teil 2 der Begründung).

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Inanspruchnahme von Fläche sind nur begrenzt möglich. Durch die Festsetzung der GRZ 0,3 unterhalb der zulässigen Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet und die Anlage von öffentlichen Grünflächen wird die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt, um eine unverhältnismäßige Inanspruchnahme der überplanten Fläche zu vermeiden. Mit dem Bebauungsplan wird eine von drei Seiten mit Bebauung umgebene und erschlossene Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs für Wohngrundstücke entwickelt. Eine Versiegelung von Flächen außerhalb des Siedlungsgebietes wird somit verhindert und dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung entsprochen.

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung unter Berücksichtigung von bereits versiegelten Flächen wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und ist über geeignete Maßnahmen auszugleichen.

**Insgesamt ist durch die Neuversiegelung (anlagebedingten Auswirkungen) von einer mäßig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine relevanten betriebsbedingten Auswirkungen zu prognostizieren, da kein zusätzlicher Flächenverbrauch über den Plangeltungsbereich hinaus vorbereitet wird.

**Für das Schutzgut Fläche besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.**



#### Fazit

Mit der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

#### **6.5.4 Schutzgut Boden**

##### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust von Bodenfunktionen durch Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät. Bodenveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen führen bei natürlich gewachsenen Böden zu einer Veränderung der vorhandenen Bodenverhältnisse. Die vorhandenen Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung und die erfolgte Baufeldfreimachung bereits gestört.

Im Plangeltungsbereich sind keine umfassenden Aufschüttungen vorgesehen. Das natürliche Gelände soll genutzt werden. Unter Berücksichtigung des natürlichen Geländes wurde das Konzept der Oberflächenwasserableitung entsprechend in den Entwurfsunterlagen angepasst und am tiefsten Punkt des natürlichen Geländes vorgesehen. Eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über das ehemals nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop ist gegeben. Damit sind keine vollständigen grundstücksbezogenen Anhebungen des Geländes vorgesehen und zulässig.

Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen (z.B. Unfällen und Havarien) und somit zu Verunreinigungen des Bodens und folglich auch des Grundwassers kommen. Dies ist in der Regel bei dem sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen eher unwahrscheinlich.

Im Bereich der neu zu versiegelnden Flächen (Verkehrsflächen und überbaubare Flächen) werden die Auswirkungen mit den anlagebedingten Auswirkungen überlagert.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden, so dass **die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als unerheblich bewertet werden.**

##### Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Überbauungen innerhalb der Wohngebietsflächen sowie zu Versiegelungen im Bereich der Verkehrsflächen und der privaten Stichwege. Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Zur Vermeidung von zusätzlichen Bodenauf- und Bodenabträgen wurde die vorhandene Geländesituation berücksichtigt und das Regenwasserrückhaltebecken am tiefsten Punkt des Geländes vorgesehen. Damit wird unnötigen Eingriffen in das Schutzgut Boden entgegengewirkt. Ein Oberbodenverlust und Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung erfolgt in jedem Fall und ist erheblich. Es werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Insgesamt werden durch den Bebauungsplan ausgleichspflichtige Neuversiegelungen von ca. 1,54 ha ermöglicht. Die Vorbelastungen der Böden

durch den Rückbau der Bungalows wurden bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs mit berücksichtigt, somit ergibt sich ein rechnerischer Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden von ca. 1,5 ha. Durch die Planung ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die es zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen gilt.

Gutachterlich wurde die Verwertung von Bodenaushub geprüft. Im Ergebnis ist bis auf eine Probe die Einbauklasse Z0 gemäß TR LAGA II.1.2-Boden (2004) ermittelt wurden. Die Ursache für die Einstufung einer Probe in die Einbauklasse Z1.1 ist ein erhöhter TOC-Wert, der sich vermutlich auf die humosen Bestandteile zurückzuführen lässt und nur einen eingeschränkten offenen Einbau in technischen Bauwerken auch unter hydrologisch ungünstigen Voraussetzungen zulässt. Im Ergebnis ist weiterhin dargestellt, dass die durchwurzelbaren Bodenschichten nicht vollumfänglich für eine Verwertung für eine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung geeignet sind. Eine fachtechnische Begleitung der Bodenaushubarbeiten durch einen Bodensachverständigen wird empfohlen.<sup>32</sup>

Die TR LAGA (Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“) regelt die Bedingungen für den Wiedereinbau von mineralischen Abfällen außerhalb der durchwurzelbarer Bodenschichten auf der Grundlage der Zuordnungswerte für Feststoffgehalte/Eluatkonzentrationen im Bodenmaterial.

**Insgesamt ist durch die anlagenbedingten Auswirkungen von einer mäßig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens auszugehen.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge durch den Fahrzeugverkehr innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der einzuhaltenden gesetzlichen Vorschriften innerhalb der Trinkwasserschutzzone III nicht zu erwarten.

**Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher als unerheblich bewertet.**

#### Fazit

Maßnahmen zur Vermeidung sind im Plangebiet nur geringfügig möglich. Mit der vorliegenden Planung werden innerhalb des Plangebietes zur Vorbereitung der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung mäßig erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet. Diese sind durch den Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ auszugleichen.

---

<sup>32</sup> Geotechnischer Bericht und Gründungsempfehlungen, HSW Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, Rostock, 28.06.2019

### 6.5.5 Schutzgut Wasser

#### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind, die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Rerik ist hier limitierend.

Durch die Baumaßnahmen kann es zu Verunreinigungen bzw. zu Schadstoffeinträgen in das bestehende Gewässer II. Ordnung kommen. Bei sachgerechter Durchführung der Baumaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Gewässers jedoch auszuschließen.

**Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.**

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch die Versiegelung von ca. 1,54 ha und der Ableitung des Oberflächenwassers. In dem vorliegenden geotechnischen Bericht und der Gründungsempfehlung wird der Baugrund aufgrund der anstehenden schwach bis sehr schwach wasserdurchlässigen Substrate als nicht geeignet für eine Versickerung eingeschätzt. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher zu fassen und in das noch zu errichtende Regenwasserrückhaltebecken abzuleiten und nach Verzögerung wird es der örtlichen Vorflut zugeleitet. Die Lage des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens befindet sich am tiefsten Punkt des Plangebietes, so dass Geländeaufschüttungen entbehrlich werden. Das Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

Die örtliche Vorflut bildet das im Plangeltungsbereich gelegene Gewässer II. Ordnung 5/2/11. Für die geplante Beseitigung des Niederschlagswassers ist die verzögerte und gedrosselte Einleitung in den Graben 5/2/11 vorgesehen. Hierzu gab es auf der Grundlage der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde mit dem Wasser- und Bodenverband (WBV) Abstimmungen. Der Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Vorfluters und einer schlüssigen Argumentation gemeinsam mit dem ZVK wurde durch den WBV eine Einleitmenge von 25 l/s bestätigt.

Beidseitig des Gewässers II. Ordnung wird gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Gewässerrandstreifen von 5,00 m von jeglicher Bebauung freigehalten, um die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen zu sichern. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird der dauerhaften Sicherung des Gewässerrandstreifens Rechnung getragen.

Die geplanten Neuversiegelungen wirken sich ungünstig auf die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet aus. Da sich unter der humosen Bodenschicht überwiegend schwer durchlässiger Geschiebelehm/-mergel befindet, der den Grundwasserleiter bis ca. 10,00 m abdeckt, wirken sich die Versiegelungen nicht erheblich auf die Grundwasserneubildungsrate aus.

**Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.**

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge durch Fahrzeugverkehr und durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar eingeschätzt, da eine hohe Geschütztheit des Grundwasserleiters besteht.

**Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.**

Fazit

Mit der Umsetzung der Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes entstehen keine erheblichen Auswirkungen.

#### **6.5.6 Schutzgut Klima/ Luft**

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher als nicht erheblich einzustufen.

**Für das Schutzgut Klima/ Luft besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.**

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung von Baukörpern sowie durch die Versiegelung von Flächen (Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze) kommt es lokal zu einer stärkeren Erwärmung. Der Erhalt von Baumbestand sowie die Anlage einer öffentlichen Grünfläche als Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Da im Umfeld ausreichend ausgleichende Frischluft- und Kaltluftgebiete vorhanden sind und eine ohnehin günstige klimatische Ausgangssituation besteht sind anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen.

**Auf das Schutzgut Klima/ Luft besteht keine Betroffenheit durch anlagenbedingte Auswirkungen.**

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die zusätzlichen Verkehre werden maßgeblich als Zielverkehre erfolgen und nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe bewirken. Durch die Nutzung von Kleinf Feuerungsanlagen in den Wohngebäuden kann es zu einer geringen Erhöhung der Feinstaubbelastung kommen, die aufgrund der Größe des Plangebietes und der Begrenzung der Anzahl der Wohnungen als nicht erheblich eingestuft wird.

**Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als unerheblich bewertet.**

Fazit

Mit der vorliegenden Planung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutz Klima/Luft zu erwarten.

**6.5.7 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete**

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete in relevanter Nähe zum Plangebiet. Das nächste Europäische Vogelschutzgebiet liegt ca. 3,0 km südwestlich des Plangebietes (SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“, DE1934-401). Das nächste Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet „Wismarbucht“, DE 1934-302) befindet sich ca. 4,0 km westlich vom Plangebiet entfernt. Das Vogelschutzgebiet überlagert das FFH-Gebiet „Wismarbucht“.

Aufgrund der großen Entfernung des Plangebietes zu dem FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und dem SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ ist deren Beeinträchtigung durch die Planung nicht zu befürchten. Beeinträchtigungen der geschützten Arten und Artengruppen sowie der geschützten Lebensraumtypen sind nicht zu erwarten.

Eine weitergehende Untersuchung wird daher aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik nicht als erforderlich angesehen.

**6.5.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild**

Baubedingte Auswirkungen

Es ergeben sich störende Einflüsse durch Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und -maschinen sowie Transportvorgänge, die jedoch zeitlich befristet sind und als unerheblich betrachtet werden.

**Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.**

Anlagenbedingte Auswirkungen

Das Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandenen Nutzungen in Angrenzung an das Plangebiet geprägt. Mit der Umsetzung der Planung verändert sich das Landschaftsbild durch die Arrondierung der vorhandenen Bebauung durch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes. Eine Erweiterung der Bebauung über die optische Siedlungskante, hier der Buchenweg, hinaus in freie und offene Landschaft erfolgt nicht. Mit der geplanten Bebauung wird der unbebaute Raum verändert. Die Festsetzungen für die geplante Bebauung und die örtlichen Bauvorschriften passen die geplanten Baukörper in ihrer Dimension und Maßstäbigkeit in die Umgebungsbebauung gut ein und unterstreichen den hier typischen siedlungsartigen Charakter. Die Bebauung wird durch die Anlage von Vegetationsflächen und Aufenthaltsbereichen mit einer fußläufigen Wegeverbindung durchgrünt und aufgelockert.

Das Landschaftsbild verändert sich auch aufgrund des Rückbaus der Bungalows der Ferienanlage, was eine positive Auswirkung auf das Landschaftsbild hat. Die geplanten und bereits realisierten Baumfällungen im Zuge der Baufeldfreimachung verändern das Landschaftsbild geringfügig. Der Erhalt von landschaftsbildprägenden Bäumen wird gesichert.

**Insgesamt wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/ Landschaftsbild durch anlagenbedingte Auswirkungen als gering erheblich eingeschätzt.**

Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Anwohnerverkehr der durch die geplante Wohnnutzung entsteht, wird als überwiegender Zielverkehr keine negativen Auswirkungen auslösen.

**Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.**

Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“

Die Schutzzwecke des an das Plangebiet angrenzende Landschaftsschutzgebiet Kühlung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Landschaftsprägende Kopfweidenbestände im Plangebiet entlang des Gewässers II Ordnung bleiben erhalten.

Fazit

Bedeutende Elemente des Landschaftsbildes sind nur in geringem Maße vorhanden und werden erhalten. Die Entwicklung des Wohnstandortes mit gestalteten Freiflächen und Aufenthaltsbereichen wirkt sich insgesamt positiv auf das Landschaftsbild aus. Die geplante Bebauung orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung und trägt so zur Integration in das Landschaftsbild bei. Mit der vorliegenden Planung sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild zu erwarten.

**6.5.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen können baubedingte Emissionen durch Baulärm, Staub, Abgase und Erschütterungen auftreten.

**Durch die zeitliche Begrenzung der Auswirkungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.**

Anlagenbedingte Auswirkungen

Aufgrund der sehr geringen Bedeutung der Fläche für die wohnungsnaher Erholung wird sich die Situation mit der Umsetzung der Planung verändern. Mit der Anlage von Vegetationsflächen und Aufenthaltsbereichen und einer fußläufigen Wegeverbindung wird sich die wohnungsnaher Erholung und die Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum verbessern. Aufgrund der geplanten Mischverkehrsflächen und unerheblicher Lärmeinwirkungen aus der Umgebung sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- Arbeitsverhältnisse notwendig.

**Für das Schutzgut Mensch besteht eine positive Betroffenheit durch anlagenbedingte Auswirkungen.**

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung kann ein attraktiver Wohnstandort zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung im Bereich der Dauerwohnnutzung geschaffen werden. Die Anlage von Grün- und Aufenthaltsbereichen wird sich

positiv auf die wohnungsnahe Erholung auswirken. Der angrenzende Waldbereich ist ebenso für die wohnungsnahe Erholung nutzbar. Der Anwohnerverkehr wird aufgrund der Größe des Plangebietes und der Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu keinen unzulässigen Verkehrslärmbelastungen führen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

**Für das Schutzgut Mensch besteht eine positive Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.**

Fazit

Durch die Planung ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch nicht erkennbar.

**6.5.10 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Baubedingte Auswirkungen

Im Plangeltungsbereich befinden sich bekanntgegebene Bodendenkmale. Bei Baumaßnahmen insbesondere durch Erdarbeiten werden die Bodendenkmale verändert. Es handelt sich im Plangeltungsbereich um Bodendenkmale deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten im Bereich von Bodendenkmalen ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sicherzustellen. Alle anfallenden Kosten dieser Maßnahmen hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Bevor Eingriffe in den Boden innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen erfolgen, ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock zu stellen und die notwendige Genehmigung ist einzuholen.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

**Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht eine gering erhebliche Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.**

Anlagebedingte Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen auf vorhandene Bodendenkmale zu erwarten.

**Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch anlagenbedingte Auswirkungen.**

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen auf vorhandene Bodendenkmale zu erwarten.

**Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.**

Fazit

Durch Baumaßnahmen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodendenkmale wahrscheinlich. Bei Einhaltung der Festlegungen sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

**6.5.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zwischen den einzelnen Schutzgütern sind die möglichen Wechselwirkungen zu betrachten. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Rahmen der schutzgutbezogenen Bestandsbeschreibung sowie bei der Beschreibung und Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden Wechselwirkungen, soweit diese bestimmbar waren, bereits berücksichtigt.

Die größten Wechselwirkungen der Planung sind zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Boden/ Fläche zu erwarten. Die Beeinträchtigungen resultieren aus den geplanten Neuversiegelungen im Umfang von rund 1,5 ha womit der Verlust von Vegetation und damit verbunden der Verlust von Habitaten für Tiere einhergeht. Hierbei ist die Artenvielfalt und auch die biologische Vielfalt jedoch nicht übermäßig ausgeprägt.

Für das Schutzgut Mensch sind Wechselwirkungen durch die Bebauung für das Landschaftsbild zu erwarten. Die Integration der Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur und die Durchgrünung des Plangebietes wirken sich positiv aus. Durch die Versiegelung von Flächen und die Bebauung kommt es zu einer stärkeren Erwärmung. Aufgrund der günstigen klimatischen Ausgangssituation und der umliegenden Wald- und Grünflächen sind klimatische Änderungen jedoch unwahrscheinlich.

Wechselwirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bestehen aufgrund des Vorhandenseins von Bodendenkmalen. Durch die Genehmigung der Veränderung, verbunden mit einer sachgerechten Bergung und Dokumentation, sind negative Auswirkungen unwahrscheinlich.

Für das Schutzgut Wasser sind nur geringe Wechselwirkungen zu erwarten. Die geplanten Neuversiegelungen wirken sich ungünstig auf die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet aus. Aufgrund einer schwer durchlässigen Deckschicht aus Geschiebelehm/-mergel über dem Grundwasserleiter im Plangebiet ist die Grundwasserneubildung stark eingeschränkt. Demnach wirken sich die Versiegelungen nicht erheblich auf die Grundwasserneubildungsrate aus.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Plangebiet unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung sind keine sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.



**6.5.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden, so dass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden.

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen.

Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen zu entsorgen.

**6.5.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten. Die Eigentümer neu errichteter Gebäude sind demnach verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Bebauungsplan wurden keine gesonderten Festsetzungen dazu getroffen.

**6.5.14 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes**

Ein Landschaftsplan sowie sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor.

**6.5.15 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die Staaten der Europäischen Union beurteilen die Luftqualität nach einheitlichen Regelungen auf Grundlage der Richtlinie 2008/50/EG über Luftqualität und saubere Luft für Europa vom 21. Mai 2008. Diese Richtlinie ist mit der 39. BImSchV, der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010, in nationales Recht umgesetzt worden. In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG). Im Jahr 2019 wurden an den Messstationen in Mecklenburg-Vorpommern für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigten keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte. Für die Stadt Ostseebad Rerik lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten. Mit dem Bebauungsplan werden keine überdurchschnittlichen Erhöhungen der Verkehrszahlen erwartet, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

**6.5.16 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind**

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden keine Vorhaben begründet, wo schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nach dem Kenntnisstand der Stadt Ostseebad Rerik keine Störfallbetriebe. Es besteht keine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da sich das Plangebiet in keinem

Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet im Sinne der Hochwasserrisikomanagementplanung befindet. Insgesamt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch schwere Unfälle und Katastrophen nicht zu erwarten.

**6.5.17 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen, von denen Gefahren oder Katastrophen ausgehen können. Von der geplanten zulässigen Nutzung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes gehen ebenfalls keine Gefahren für die umliegenden Nutzungen aus.

**6.5.18 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebietes**

Es sind keine unmittelbar angrenzenden Vorhaben bekannt, die sich kumulierend auswirken können.

**6.5.19 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.

**6.5.20 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht möglich. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden keine Stoffe und Techniken verwenden, die zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen führen können.

**7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

**7.1 Aussagen zum Artenschutz**

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen, so

dass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben.

Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist die Artenschutzrechtliche Begutachtung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) für den Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik, erstellt durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Stand 14.06.2020.

Es wurden nur die Artengruppen der Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien und xylobionte Käfer ausführlich betrachtet, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können.

#### Fledermäuse

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse erfolgte eine artenschutzrechtliche Begutachtung der Fledermäuse des Baumbestandes und der abzubrechenden Ferienhäuser (Bungalows) im Jahr 2019.

Der Abbruch der Bungalows der Ferienhausanlage und die Rodung von Gehölzen ist in einem separaten AFB „Abbruch von Ferienhäusern im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik“, Stand 25.10.2019 durch das Gutachterbüro Bauer betrachtet worden. An und in den Bungalows wurden keine Fledermäuse festgestellt. Ebenfalls gelangen keine Nachweise am Baumbestand.

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Vorsorgemaßnahme für die Fledermäuse nicht. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG beim Gebäudeabbruch zu vermeiden, sind die Baubetriebe in die artenschutzrechtlichen Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend aufgefundenen Fledermäusen. Beim Auffinden von Fledermäusen ist der Artenschutzgutachter unverzüglich zu informieren, um die Tiere fachgerecht zu versorgen.

Der Abbruch der Bungalows und die Rodung der Gehölze erfolgten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar 2020. Die Baufeldfreimachung ist abgeschlossen.

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind keine CEF-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

#### Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet konnten 2019 insgesamt 10 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Nachfolgend werden die gutachterlichen Ergebnisse aus dem AFB dargestellt. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. In der nachfolgenden Tabelle werden alle Untersuchungsgebiet festgestellten Brutvogelarten aufgeführt. Es wird die

Anzahl der Brutreviere angegeben. Die Reviere erstrecken sich auch auf die Bereiche außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Tab: Liste der im Untersuchungsraum vorkommenden Vogelarten

| lfd. Nr. | Deutscher Artname | Wissenschaftlicher Artname  | VSchRL | BArtSchV | RL M-V (2014) | RL D (2015) | Reviere (ca.) |
|----------|-------------------|-----------------------------|--------|----------|---------------|-------------|---------------|
| 1        | Ringeltaube       | <i>Columba palumbus</i>     | X      | Bg       | -             | -           | 1-2           |
| 2        | Kohlmeise         | <i>Parus major</i>          | X      | Bg       | -             | -           | 1             |
| 3        | Blaumeise         | <i>Cyanistes caeruleus</i>  | X      | Bg       | -             | -           | 1             |
| 4        | Amsel             | <i>Turdus merula</i>        | X      | Bg       | -             | -           | 4             |
| 5        | Bachstelze        | <i>Motacilla alba</i>       | X      | Bg       | -             | -           | 2             |
| 6        | Hausrotschwanz    | <i>Phoenicurus ochruros</i> | X      | Bg       | -             | -           | 1             |
| 7        | Mönchsgrasmücke   | <i>Sylvia atricapilla</i>   | X      | Bg       | -             | -           | 1             |
| 8        | Grünfink          | <i>Carduelis chloris</i>    | X      | Bg       | -             | -           | 1             |
| 9        | Stieglitz         | <i>Carduelis carduelis</i>  | X      | Bg       | -             | -           | 2             |
| 10       | Bluthänfling      | <i>Linaria cannabina</i>    | X      | Bg       | V             | V           | 1             |

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

#### Gefährdungskategorien der Roten Liste

- 1 Vom Aussterben bedroht
- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

#### Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

X Art gemäß Artikel 1

I Art gemäß Anhang I

#### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz der Brutvögel sollten die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, ist die Entfernung von Gehölzen ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen. Für die Artengruppe der Brutvögel sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

### Reptilien

Bei den Untersuchungen im Jahr 2019 konnten keine Zauneidechsen festgestellt werden. Im Gebiet konnte trotz intensiver Suche keine Reptilien festgestellt werden. Das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse und weiterer Arten ist mit Sicherheit im Ergebnis der Begutachtungen auszuschließen. Östlich des Plangebietes wurde am Graben die Ringelnatter festgestellt. Der Graben (Gewässer II. Ordnung) mit begleitendem Baumbestand bleibt erhalten.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind. Für die Artengruppe der Reptilien sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

### Amphibien

Es wurden bei den Untersuchungen im Jahr 2019 keine Amphibien im Plangeltungsbereich festgestellt. Entsprechend ist eine Bedeutung des Gebietes als Migrationskorridor, Nahrungshabitat bzw. Winterquartier für Amphibien auszuschließen.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind. Für die Artengruppe der Amphibien sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

### xylobionten Käfer

Es wurden keine Besiedlungsspuren durch den Eremiten festgestellt. Ein Vorkommen in den Bäumen ist definitiv auszuschließen, da es außerhalb des eng begrenzten Verbreitungsgebietes liegt und keine optimalen Habitatstrukturen vorhanden sind. Der Marmorierte Rosenkäfer (*Protetia lugubris*) ist eine „normale Art“ im Gebiet und besiedelt auch kleine Baumhöhlungen, vor allem in sonnenexponierten Obstbäumen und Kopfweiden mit Braunmulmkörpern. Im Baumbestand am Graben am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches gelang ein Nachweis von Kotpillen des Marmorierten Rosenkäfers. Dieser Baumbestand wird erhalten.

Für die Artengruppe der xylobionten Käfer sind keine CEF-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

### Fazit

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere bezüglich der Bauzeitenregelungen für Brutvögel nicht.

## 7.2 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnstandortes geschaffen werden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 ersetzt im östlichen Bereich Teilbereiche der rechtsverbindlichen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 sowie der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.17 der Stadt Ostseebad Rerik. Dabei werden unbebaute Grundstücke, welche bislang als Sondergebiet Erholung, zeitweiliges Freizeit- und Ferienwohnen sowie als Sonstiges Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur ausgewiesen sind nunmehr als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Weiterhin wird eine bislang als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel und Sport ausgewiesene Fläche als Fläche für Ver- und Entsorgung festgesetzt, die der Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens dient. Eine in diesem Bereich vorhandene, natürliche Senke eines ehemaligen Biotopes wird einer neuen Funktion als Regenwasserrückhaltebecken zugeführt.

Durch die Nutzungsänderung für die in der der rechtsverbindlichen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 sowie in der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.17 der Stadt Ostseebad Rerik als Sondergebiet Erholung, zeitweiliges Freizeit- und Ferienwohnen festgesetzte Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet (WA 8) erfolgt kein Eingriff. Die maximale Versiegelung in Höhe von 45 % (GRZ von 0,3 zuzüglich einer Überschreitung von 50 % gemäß § 19 BauNVO) wird durch die Nutzungsänderung beibehalten. Demnach erfolgt für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 8 keine Eingriffs-Ausgleichsermittlung.

Durch die Nutzungsänderung für die in der der rechtsverbindlichen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 sowie in der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.17 der Stadt Ostseebad Rerik als Sonstiges Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur festgesetzte Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet (WA 7) und in Flächen für Ver- und Entsorgung (Flurstück 290 der Flur 1 der Gemarkung Rerik Ost) erfolgt ebenfalls kein Eingriff. Die maximale Versiegelung in Höhe von 45 % (GRZ von 0,3 zuzüglich einer Überschreitung von 50 % gemäß § 19 BauNVO) wird durch die Nutzungsänderung beibehalten. Weiterhin wurde die Fläche des geplanten WA 7 gegenüber der ursprünglich festgesetzten Fläche des Sonstigen Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur verkleinert. Die verbleibende Fläche wird für die Herstellung eines naturbelassenen Regenwasserrückhaltebeckens genutzt. Demnach erfolgt für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 7 und der Fläche für Ver- und Entsorgung im Bereich des Flurstücks 290 der Flur 1 der Gemarkung Rerik Ost keine Eingriffs-Ausgleichsermittlung.

Neben der Nutzungsänderung von Teilbereichen der rechtsverbindlichen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 sowie der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.17 der Stadt Ostseebad Rerik werden für die Umsetzung des Vorhabens ackerbaulich genutzte Flächen sowie anthropogen genutzte Siedlungsflächen in Anspruch genommen. Bei den anthropogen genutzten Siedlungsflächen handelt es sich um ein aufgelassenes Ferienhausgebiet, bestehend aus Bungalows und Großbäumen. Ein Rückbau der Bungalows sowie die damit in Verbindung stehenden Gehölzrodungen sind bereits im Frühjahr 2020 erfolgt.

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird der naturräumliche Bestand vor dem Gebäuderückbau berücksichtigt. Für die im Bereich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens bereits vorgenommene Baufeldfreimachung und erfolgten Gehölzrodungen (erfolgt im Frühjahr 2020) wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der naturräumliche Bestand vor der Flächenberäumung berücksichtigt.

Eine Ausnahmegenehmigung für die Rodung der geschützten Bäume im Bereich der Bungalows bzw. im Bereich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens wurde vor dem Gebäuderückbau bzw. vor der Flächenberäumung durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt.

Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen und der Umnutzung von Flächen ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist.

Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt.

Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

### **7.2.1 Gesetzliche Grundlagen**

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Mit den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ wird die 1999 eingeführte erste Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit den Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt vollständig ersetzt. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden.

Die Hinweise bestehen aus einem Textteil und einen Anlagenteil (Anlagen 1 bis 6). Während im Anlagenteil in den Anlagen 1 bis 5 zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage und in der Anlage 6 die Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, wird im Textteil die Anleitung zur Eingriffsregelung schrittweise erläutert.

## **7.2.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen**

### Bestandsbeschreibung

Die Bestandsbeschreibung ist dem Gliederungspunkt 6.3.1 im Teil 2 der Begründung zu entnehmen.

Die Bestandsbeschreibung basiert auf den Vorortbegehungen im Juli 2019 sowie Juni 2020 durch den Entwurfsverfasser. Weiterhin diene als Grundlage die Bestandsbeschreibung sowie festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik und es wurden Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG herangezogen. Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen.

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotoptypen sind in nachfolgender Abbildung und in der Anlage 3 dargestellt.

### Bilanzierungsgrundlagen

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den 2018 neugefassten Hinweise zur Eingriffsregelung.

Für die Berechnung der Eingriffsfläche ist der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Lothar Bauer/ Kerstin Siwek (ÖbVI) vom 07.07.2017 im Höhensystem DHHN92 und dem Lagesystem ETRS89 sowie die Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik maßgebend.

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 4,05 ha.

## **7.2.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes**

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006<sup>33</sup>). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt.

<sup>33</sup> Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.



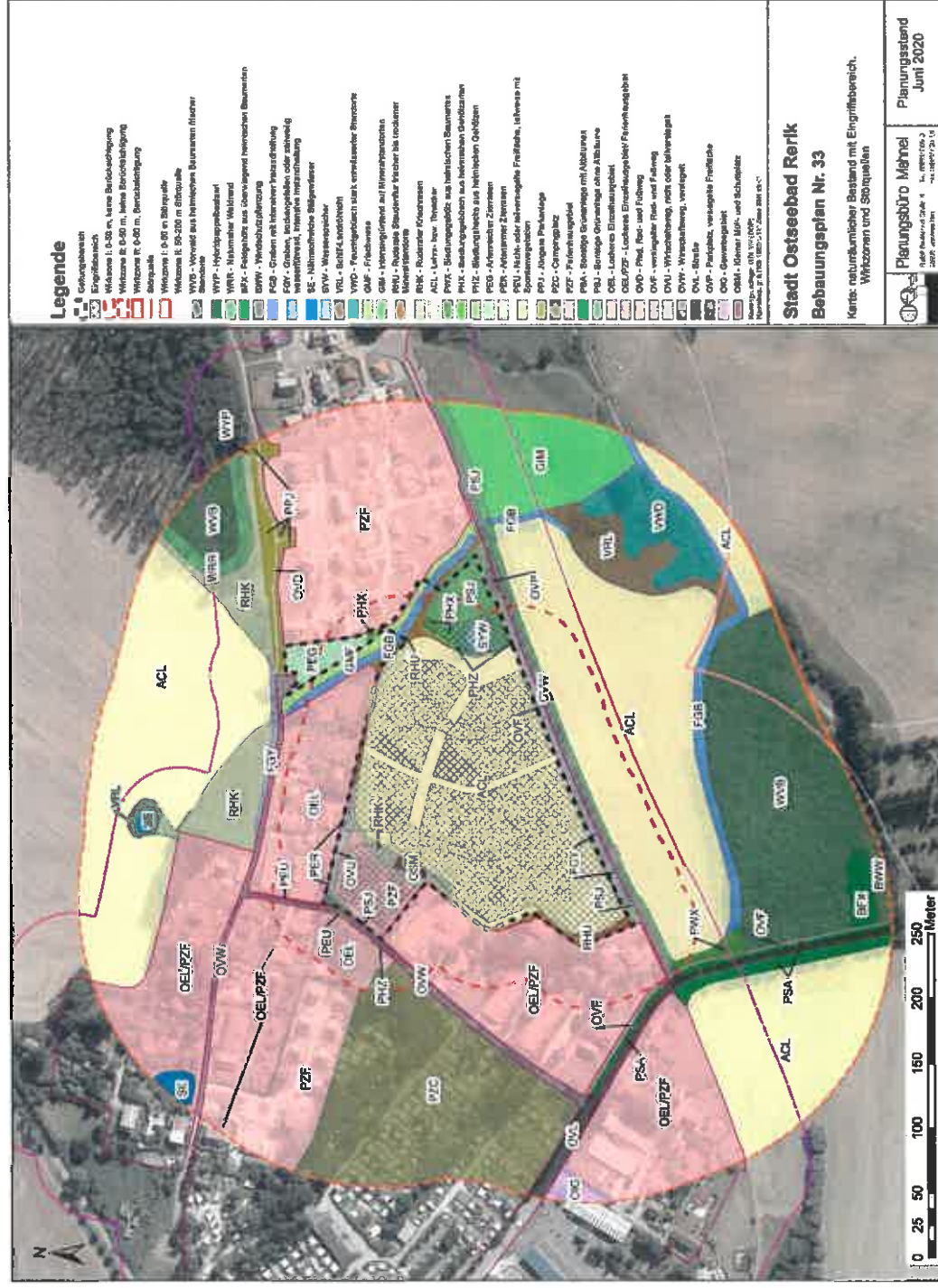


Abb. 22: naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, wirkzonen und störquellen

Tab. 2: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

| Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)                                                                                                                                     | Durchschnittlicher Biotopwert |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 0                                                                                                                                                                 | 1 – Versiegelungsgrad*        |
| 1                                                                                                                                                                 | 1,5                           |
| 2                                                                                                                                                                 | 3                             |
| 3                                                                                                                                                                 | 6                             |
| 4                                                                                                                                                                 | 10                            |
| *Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad). |                               |

Bei direkter Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist über eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen. Anhand der Kartiierungsergebnisse und faunistischer Erfassung gemäß Anlagen 2 und 2a erfolgt nach den Vorgaben der Anlagen 4 die Festlegung des Biotoptyps. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der differenzierte Biotopwert ermittelt.

Tab. 3: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

| Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Unterer Biotopwert <sup>a</sup> | Durchschnittlicher Biotopwert <sup>b</sup> | Oberer Biotopwert <sup>c</sup> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1                               | 1,5                                        | 2                              |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2                               | 3                                          | 4                              |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4                               | 6                                          | 8                              |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 8                               | 10                                         | 12                             |
| <p><b>a: Unterer Biotopwert</b><br/> - weniger als 50 % der in der Kartieranleitung (LUNG 2013) genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V</p> <p><b>b: Durchschnittlicher Biotopwert</b><br/> - mind. 50 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2, oder 3 der Roten Listen M-V</p> <p><b>c: Oberer Biotopwert</b><br/> - mind. 75% der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden oder Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V</p> |                                 |                                            |                                |

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Geltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Die Festlegung des durchschnittlichen Biotopwertes für die Biotoptypen mit einer Wertstufe von 0 sowie die Festlegung des Biotopwertes für die geschützten Biotope wird im Anschluss begründet.

Tab. 4: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotope (§ 20 = geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

| Biotop-Nr. | Kürzel | Biotoptyp                                                                         | Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands |            | Schutzstatus | Wertstufe | Biotopwert |
|------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------|--------------|-----------|------------|
|            |        |                                                                                   | Regenerationsfähigkeit                              | Gefährdung | §            |           |            |
| 1.9.1      | WVB    | Vorwald aus heimischen Baumarten frischer Standorte                               | 1                                                   | 1          | -            | 1         | 1,5        |
| 1.11.1     | WYP    | Hybridpappelbestand                                                               | 0                                                   | 1          | -            | 1         | 1,5        |
| 1.13.1     | WRR    | Naturnaher Waldrand                                                               | 2                                                   | 3          | -            | 3         | 8,0        |
| 2.2.1      | BFX    | Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten                                   | 1-3                                                 | 2          | §20          | 3         | 8,0        |
| 2.4.1      | BWW    | Windschutzpflanzung                                                               | 0                                                   | 1          | -            | 1         | 1,5        |
| 4.5.2      | FGB    | Graben mit intensiver Instandhaltung                                              | 0                                                   | 1          | -            | 1         | 1,5        |
| 4.5.4      | FGY    | Graben, trockenengefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung | 0                                                   | 1          | -            | 1         | 1,5        |
| 5.4        | SE     | Nährstoffreiche Stillgewässer                                                     | 1/2                                                 | 3          | (§20)        | 3         | 8,0        |
| 5.6.5      | SYW    | Wasserspeicher                                                                    | 0                                                   | 1          | -            | 1         | 1,5        |
| 6.2.2      | VRL    | Schilf-Landröhricht                                                               | 2                                                   | 1          | §20          | 2         | 3,0        |
| 6.5.2      | VWD    | Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte                                        | 2                                                   | 3          | -            | 3         | 8,0        |
| 9.2.1      | GMF    | Frischwiese                                                                       | 2                                                   | 4          | -            | 4         | 12,0       |
| 9.3.3      | GIM    | Intensivgrünland auf Mineralstandorten                                            | 0                                                   | 1          | -            | 1         | 1,5        |
| 10.1.3     | RHU    | Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte                     | 2                                                   | 1          |              | 2         | 3,0        |
| 10.1.4     | RHK    | Ruderaler Kriechrasen                                                             | 2                                                   | 1          |              | 2         | 3,0        |

| Biotop-Nr.        | Kürzel      | Biotoptyp                                                               | Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands |            | Schutzstatus |           | Biotopwert |
|-------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------|--------------|-----------|------------|
|                   |             |                                                                         | Regenerationsfähigkeit                              | Gefährdung | §            | Wertstufe |            |
| 12.1.2            | ACL         | Lehm- bzw. Tonacker                                                     | 0                                                   | 0          |              | 0         | 1,0        |
| 13.1.1            | PWX         | Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten                                | 1-2                                                 | 1          |              | 2         | 3,0        |
| 13.2.1            | PHX         | Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten                             | 1                                                   | 1          | -            | 1         | 1,5        |
| 13.2.3            | PHZ         | Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen                                  | 1                                                   | 1          | -            | 1         | 1,5        |
| 13.3.1            | PEG         | Artenreicher Zierrasen                                                  | 0                                                   | 1          | -            | 1         | 1,5        |
| 13.3.2            | PER         | Artenarmer Zierrasen                                                    | 0                                                   | 0          | -            | 0         | 1,0        |
| 13.3.4            | PEU         | Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation | 0                                                   | 1          | -            | 1         | 1,5        |
| 13.4.3            | PPJ         | Jüngere Parkanlage                                                      | 1                                                   | 1          | -            | 1         | 1,5        |
| 13.9.5            | PZC         | Campingplatz                                                            | 0                                                   | 0          | -            | 0         | 0,8        |
| 13.9.6            | PZF         | Ferienhausgebiet                                                        | 0                                                   | 0          | -            | 0         | 0,6        |
| 13.10.1           | PSA         | Sonstige Grünanlage mit Altbäumen                                       | 2                                                   | 2          | -            | 2         | 3,0        |
| 13.10.2           | PSJ         | Sonstige Grünanlage ohne Altbäume                                       | 0                                                   | 1          | -            | 1         | 1,5        |
| 14.4.2            | OEL         | Lockeres Einzelhausgebiet                                               | 0                                                   | 0          | -            | 0         | 0,6        |
| 13.9.6/<br>14.4.2 | PZF/<br>OEL | Ferienhausgebiet/<br>Lockeres Einzelhausgebiet                          | 0                                                   | 0          | -            | 0         | 0,6        |
| 14.7.1            | OVD         | Pfad, Rad- und Fußweg                                                   | 0                                                   | 0          | -            | 0         | 0,4        |
| 14.7.2            | OVF         | Versiegelter Rad- und Fußweg                                            | 0                                                   | 0          | -            | 0         | 0          |
| 14.7.3            | OVU         | Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt                               | 0                                                   | 0          | -            | 0         | 0,4        |

| Biotop-Nr. | Kürzel | Biotoptyp                         | Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands |            | Schutzstatus | Wertstufe | Biotopwert |
|------------|--------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|------------|--------------|-----------|------------|
|            |        |                                   | Regenerationsfähigkeit                              | Gefährdung | §            |           |            |
| 14.7.4     | OVW    | Wirtschaftsweg, versiegelt        | 0                                                   | 0          | -            | 0         | 0          |
| 14.7.5     | OVL    | Straße                            | 0                                                   | 0          | -            | 0         | 0          |
| 14.7.8     | OVP    | Parkplatz, versiegelte Freifläche | 0                                                   | 0          | -            | 0         | 0,1        |
| 14.8.2     | OIG    | Gewerbegebiet                     | 0                                                   | 0          | -            | 0         | 0,2        |
| 14.10.3    | OSM    | Kleiner Müll- und Schuttplatz     | 0                                                   | 0          | -            | 0         | 0,7        |

Für den **Naturnahen Waldrand (WRR)** nordöstlich außerhalb des Plangebietes, der im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 25 der Stadt Ostseebad Rerik angelegt wurde, wird aufgrund der nicht vorgenommenen differenzierten floristischen und faunistischen Kartierung der obere Biotopwert von **8,0** angenommen.

Für das **Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)** südlich außerhalb des Plangebietes wird aufgrund der nicht vorgenommenen differenzierten floristischen und faunistischen Kartierung der obere Biotopwert von **8,0** angesetzt.

Außerhalb nordwestlich sowie nördlich des Plangebietes befinden sich im Siedlungsbereich sowie innerhalb der Ackerfläche je ein **Kleingewässer (SE)**, welches von Gehölzen gesäumt ist. Aufgrund der nicht vorgenommenen differenzierten floristischen und faunistischen Kartierung wird der obere Biotopwert von **8,0** verwendet.

Für das **Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte (VWD)** südöstlich außerhalb des Plangebietes wird aufgrund der nicht vorgenommenen differenzierten floristischen und faunistischen Kartierung der obere Biotopwert von **8,0** angesetzt.

Für die teilweise innerhalb und außerhalb des Plangebietes liegende **Frischwiese (GMF)**, welche sich östlich des vorhandenen Grabens befindet wird aufgrund der nicht vorgenommenen differenzierten floristischen und faunistischen Kartierung der obere Biotopwert von **12,0** angenommen.

Die **Ackerflächen (ACL)** innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden durch eine intensive Nutzung charakterisiert. Durch den Einsatz

chemischer Pflanzenschutzmittel sowie durch wiederholte Bodenbearbeitung sind die Ackerflächen sehr artenarm ausgebildet. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,00 (unversiegelt) wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Die im Plangebiet kartierten Fläche mit **Artenarmen Zierrasen (PER)** werden durch eine intensive Nutzung (mehrmalig Mahd im Jahr) charakterisiert. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,00 (unversiegelt) wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Für die Flächen des **Campingplatzes (PZC)** außerhalb des Plangebietes wird angenommen, dass 20% der Fläche versiegelt (Wege, Gebäude wie Sanitäranlagen, Rezeption, Bistro, Konsum) und 80% der Flächen unversiegelt sind. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,20 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,8** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Die bebauten Grundstücke außerhalb und innerhalb des Plangebietes, die den Biotoptypen „**Ferienhausgebiet**“ (PZF) und „**Lockerer Einzelhausgebiet**“ (OEL) zugeordnet werden, umfassen sowohl bebaute (versiegelte) Flächen in Form von Gebäuden, Straßen und Wege als auch unbebaute Flächen in Form von Haus- und Vorgärten sowie Grünflächen. Dabei überwiegen die unbebauten Flächen. Es wird angenommen, dass 40% der Fläche versiegelt sind und 60% der Flächen unversiegelt. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,40 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,6** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Für die teilversiegelten Wegeflächen („**Pfad, Rad- und Fußweg**“ – OVD und „**Wirtschaftsweg**“ – OVU) im und außerhalb des Plangebietes wird aufgrund der Teilversiegelung eine Versiegelung von 60% angenommen. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,60 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,4** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Für die vollversiegelten Straßen- und Wegeflächen („**Versiegelter Rad- und Fußweg**“ – OVF, „**Wirtschaftsweg, versiegelt**“ – OVW und „**Straße**“ – OVL) wird aufgrund der Vollversiegelung ein Versiegelungsgrad von 1,0 angesetzt. Dadurch ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,0**.

Die südöstlich außerhalb des Plangebietes vorhandenen **Parkplätze (OVP)** sind mit Pflaster mit einem geringen Fugenanteil hergestellt. Die Fugen sind unversiegelt. Daher wird eine Versiegelung von 90% angenommen. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,90 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,1** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Die vorhandenen **Gewerbeflächen (OIG)** außerhalb des Plangebietes umfassen sowohl bebaute (versiegelte) Flächen in Form von Gebäuden, Straßen und Wege als auch unbebaute Flächen in Form von Grünflächen. Dabei überwiegen die bebauten Flächen. Es wird angenommen, dass 80% der Fläche versiegelt sind und 20% der Flächen unversiegelt. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,8 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,2** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Für die als **Kleiner Müll- und Schuttplatz (OSM)** kartierte Fläche innerhalb des Plangebietes wird ein Versiegelungsgrad von 0,3 angenommen. Dadurch ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,7** (1-Versiegelungsgrad).

#### Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 5: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

| Lage des Eingriffsvorhabens                                                                                                                                                           | Lagefaktor |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*                                                                                                                                           | 0,75       |
| 100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*                                                                                                                                       | 1,0        |
| > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*                                                                                                                                           | 1,25       |
| Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)                               | 1,25       |
| Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)                                                                                                | 1,50       |
| * Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks |            |

Für den Plangeltungsbereich sind folgende Störquellen ermittelt worden: im Westen, Norden und Osten Wohnbebauung und Ferienhausgebiete sowie im Süden der Buchenweg und im Südwesten die Straße am Zeltplatz.

Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Da sich die Fläche des gesamten Plangeltungsbereiches in einem Abstand von weniger als 100 m zu Störquellen befindet, wird auf die Darstellung des Lagefaktors im Bestandsplan verzichtet.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten und landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 und 4.

#### Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.

Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiotoptyp ein geringwertiger Biotoptyp entsteht.

Bleibt dagegen die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiotoptyp erhalten bzw. sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder wird die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiotoptyp verbessert, so dass ein höherwertiger Biotoptyp entsteht, wird dies nicht als Eingriff gewertet und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tab. 6: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

| Biototyp                                                            | Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps (F) | Biotopwert des betroffenen Biototyps (B) | Lagefaktor (L) | Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x B x L) |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planstraßen A und B</b>                                          |                                                        |                                          |                |                                                                                                                |
| Lehm- bzw. Tonacker (ACL)                                           | 2441,22                                                | 1                                        | 0,75           | 1.830,91                                                                                                       |
| Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)                             | 1,07                                                   | 1,5                                      | 0,75           | 1,21                                                                                                           |
| <b>Zwischensumme Planstraßen</b>                                    | <b>2.442,29</b>                                        |                                          |                | <b>1.832,12</b>                                                                                                |
| <b>Fläche für Ver- und Entsorgung (Regenwasserrückhaltebecken)</b>  |                                                        |                                          |                |                                                                                                                |
| Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)                   | 94,45                                                  | 1,5                                      | 0,75           | 106,25                                                                                                         |
| Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)                        | 165,85                                                 | 1,5                                      | 0,75           | 186,58                                                                                                         |
| Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)                             | 769,79                                                 | 1,5                                      | 0,75           | 866,01                                                                                                         |
| <b>Zwischensumme Regenwasserrückhaltebecken</b>                     | <b>1.030,09</b>                                        |                                          |                | <b>1.158,85</b>                                                                                                |
| <b>Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6)</b>                       |                                                        |                                          |                |                                                                                                                |
| Lehm- bzw. Tonacker (ACL)                                           | 22.697,72                                              | 1                                        | 0,75           | 17.023,29                                                                                                      |
| Kleiner Müll- und Schuttplatz (OSM)                                 | 203,35                                                 | 0,7                                      | 0,75           | 106,76                                                                                                         |
| Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)                             | 16,02                                                  | 1,5                                      | 0,75           | 18,02                                                                                                          |
| Ferienhausgebiet (PZF)                                              | 2.125,90                                               | 0,6                                      | 0,75           | 956,66                                                                                                         |
| Ruderaler Kriechrasen (RHK)                                         | 574,58                                                 | 3                                        | 0,75           | 1.292,81                                                                                                       |
| Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) | 246,07                                                 | 3                                        | 0,75           | 553,65                                                                                                         |
| Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)                     | 65,48                                                  | 0,4                                      | 0,75           | 19,64                                                                                                          |
| <b>Zwischensumme Allgemeine Wohngebiete</b>                         | <b>25.929,11</b>                                       |                                          |                | <b>19.970,83</b>                                                                                               |
| <b>Summe Funktionsverlust</b>                                       | <b>29.401,49</b>                                       |                                          |                | <b>22.961,79</b>                                                                                               |

Für die geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung, sowie für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden bei der Ermittlung des Funktionsverlustes nicht als Eingriffsbereich betrachtet.



**Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotoptypen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)**

Durch Eingriffe können auch in der Nähe des Eingriffsortes gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Für gesetzlich geschützte Biotope und für Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 ist die Funktionsbeeinträchtigung zu ermitteln. Die Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit der Entfernung vom Eingriffsort ab, so dass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 7: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“

| Wirkzone | Wirkfaktor |
|----------|------------|
| I        | 0,5        |
| II       | 0,15       |

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig vom Vorhabenstyp. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HZE zurückgegriffen.

Die geplante Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird dem Vorhabenstyp „Wohnbebauung“ zugeordnet. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Tab. 8: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“

| Vorhabenstyp | Wirkbereiche (m) |     |
|--------------|------------------|-----|
|              | I                | II  |
| Wohnbebauung | 50               | 200 |

Bei der Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen werden vorhandene Störquellen wie Wohngebiete, Ferienhausgebiete, Gewerbeflächen und Straßenverkehrsflächen und ihre Störzonen berücksichtigt. Nur die über die bereits vorhandenen Störzonen hinausgehenden mittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die Neubebauung verursacht werden, werden in der Eingriffsbilanzierung als Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Beeinträchtigungen) dargestellt. In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung dargestellt.

Tab. 9: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen (Wirkzonen)

| Biotoptyp                 | Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps (F) | Biotopewert des betroffenen Biotoptyps (B) | Wirkfaktor (W) | Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x B x W) |
|---------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schilf-Landröhricht (VRL) | 363,38                                                  | 3,00                                       | 0,15           | 163,52                                                                                          |
| <b>Gesamtsumme</b>        | <b>363,38</b>                                           |                                            |                | <b>163,52</b>                                                                                   |

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Durch Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, für die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen entstehen. Biotopunabhängig sind die teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln. Dabei erhalten teilversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,2 und vollversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,5.

Die vorhandenen vollversiegelten Flächen (Bungalows) wurden gemäß dem Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Lothar Bauer/ Kerstin Siwek (ÖbVI) vom 07.07.2017 entnommen und der geplanten Neuversiegelung gegengerechnet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die von Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung betroffenen Biototypen erfasst.

Ein negatives Eingriffsflächenäquivalent weist auf eine Entsiegelung hin und ein positives Eingriffsflächenäquivalent zeigt eine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem vorhandenen Bestand an.

Tab. 10: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

| versiegelte/überbaute<br>Flächen                        | Teil-/Vollversiegelte bzw.<br>überbaute Fläche in m <sup>2</sup> (F) | Zuschlag für Teil-<br>/Vollversiegelung bzw.<br>Überbauung 0,2/0,5 (Z) | Eingriffsflächenäquivalent<br>für Teil-/Vollversiegelung<br>bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]<br>(EFÄ = F x Z) |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet WA 1                             | 5.162,57                                                             | 0,5                                                                    | 2.581,29                                                                                                          |
| Entsiegelung Allgemeines Wohngebiet WA 1<br>(Bungalows) | -437,84                                                              | 0,5                                                                    | -218,92                                                                                                           |
| Allgemeines Wohngebiet WA 2                             | 2.457,22                                                             | 0,5                                                                    | 1.228,61                                                                                                          |
| Allgemeines Wohngebiet WA 3                             | 1.192,82                                                             | 0,5                                                                    | 596,41                                                                                                            |
| Allgemeines Wohngebiet WA 4                             | 1.459,83                                                             | 0,5                                                                    | 729,92                                                                                                            |
| Allgemeines Wohngebiet WA 5                             | 738,76                                                               | 0,5                                                                    | 369,38                                                                                                            |
| Allgemeines Wohngebiet WA 6                             | 1.977,83                                                             | 0,5                                                                    | 988,92                                                                                                            |
| <b>Allgemeines Wohngebiet<br/>Zwischensumme</b>         | <b>12.551,19</b>                                                     |                                                                        | <b>6.275,59</b>                                                                                                   |
| Planstraßen A und B                                     | 2.442,28                                                             | 0,5                                                                    | 1.221,14                                                                                                          |
| <b>Summe Versiegelung</b>                               | <b>14.993,47</b>                                                     |                                                                        | <b>7.496,73</b>                                                                                                   |

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von rund 30.623 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 11: Multifunktionaler Kompensationseingriff

| Eingriff                                                             | EFÄ [m²]         |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust | 22.961,79        |
| Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen                               | 163,52           |
| Versiegelung und Überbauung                                          | 7.496,73         |
| <b>Multifunktionaler Kompensationseingriff</b>                       | <b>30.622,05</b> |

#### 7.2.4 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

In der folgenden Tabelle sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Tab. 12: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften</li> <li>- Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.)</li> <li>- Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden.</li> </ul>                                                                                                                                       |
| <b>Schutzgut Landschaftsbild</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten)</li> <li>- Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und Landschaftsbestandteile (z. B. Binnendünen)</li> <li>- Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken)</li> <li>- Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten</li> <li>- Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen</li> <li>- Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe</li> </ul> |
| <b>Schutzgut Boden</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen)</li> <li>- Vorkommen seltener Bodentypen</li> <li>- Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit</li> <li>- Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden</li> </ul>                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Schutzgut Wasser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung</li><li>- Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit</li><li>- Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet</li><li>- Heilquellen und Mineralbrunnen</li></ul> |
| <b>Schutzgut Klima/ Luft</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung</li><li>- Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen</li><li>- Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)</li></ul>                                                                                                                                                     |

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf verschiedene Artengruppen verbunden:

**Brutvögel:**

Aufgrund der Flächenversiegelung und dem damit einhergehenden Habitatverlust für die Artengruppen Brutvögel bestehen Beeinträchtigungen. Diese Beeinträchtigungen können durch zeitliche Regelungen im Rahmen von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermindert werden. Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf das Artenspektrum der Brutvögel. Die festgestellten Arten sind ubiquitäre Arten der Siedlungen, die in geringer Anzahl im Plangeltungsbereich vorkommen. Die Habitatfunktion für die festgestellten Arten wird erhalten bzw. im Umfeld weiterhin erfüllt.

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und Entfernen von Gehölzen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen.

**Reptilien**

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Begutachtung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

**Amphibien**

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen nicht.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG während der Baumaßnahmen zu vermeiden, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien und Reptilen getroffen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

#### **Xylobionte Käfer**

Für die untersuchte Artengruppe der xylobionten Käfer sind keine Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Ein Vorkommen des streng geschützten Eremiten ist auszuschließen. Ein Vorkommen des Marmorierten Rosenkäfers (*Protetia lugubris*) befindet sich im zum Erhalt festgesetzten Baumbestand Plangeltungsbereich.

Bei Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen besteht hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften kein additiver Kompensationsbedarf.

#### Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet der Stadt Ostseebad Rerik und ist von drei Seiten von Siedlungsstrukturen umgeben. Der Großteil der Flächen innerhalb des Plangebietes wird, wie die Flächen im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet, landwirtschaftlich genutzt. Die Ferienanlage (Bungalows) im nordwestlichen Plangeltungsbereich wurde im Zuge der Baufeldfreimachung bereits zurückgebaut und die Böden entsiegelt. Die das Landschaftsbild prägenden Bäume wurden im Rahmen der Baufeldfreimachung erhalten. Ein weiteres landschaftsprägendes Element, welches erhalten bleibt, stellt das Gewässer II. Ordnung mit den vorhandenen Kopfweiden am östlichen Plangebietsrand dar.

Im Plangebiet sind demnach überwiegend Biotop- und Nutzungstypen der landwirtschaftlichen Nutzung und des Siedlungsbereiches anzutreffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von landschaftlichen Freiräumen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild besteht somit kein additiver Kompensationsbedarf.

#### Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Bodens sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen, da eine hohe Geschütztheit des Grundwassers durch bindige Deckschichten im Plangebiet gegeben ist.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll nach den Vorgaben der aktuellen, technischen Planung über eine Rückhaltung (noch herzustellendes Regenwasserrückhaltebecken) schadlos in die örtliche Vorflut (Gewässer II. Ordnung) erfolgen.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/ Luft sind vom Vorhaben nicht betroffen.

#### **7.2.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik ergeben sich Auswirkungen auf den vorhandenen Baumbestand.

Die Eingriffe in den Baumbestand werden nachfolgend ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Die Stadt Ostseebad Rerik besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V.

Demnach sind Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Gemäß § 18 NatSchAG M-V Abs. 2 sind „[...] die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, [...] verboten.“ Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die untere Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Der Verursacher ist dabei verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Neupflanzungen auszugleichen bzw. Ersatz in Geld zu leisten.

Darüber hinaus werden Eingriffe in Bäume, unabhängig ihres Schutzstatus, ab einem Stammumfang von 50 cm gemäß Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf den Baumbestand werden einzelfallbezogen auf der Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses bewertet und kompensiert. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird nachfolgend dargestellt.

##### Variantenuntersuchung für den Baumbestand im nordwestlichen Bereich

Das Plankonzept wurde gegenüber dem Planungsstand Vorentwurf im nordwestlichen Bereich für den Erhalt von geschützten Bäumen angepasst. Somit können die geschützten Birken im nördlichen Bereich erhalten bleiben. Siehe nachfolgende Planauszüge mit dem Planungsstand Vorentwurf und Planungsstand Beschlussvorlage Entwurf Juni 2020.

Dennoch ist für die optimale Ausnutzung der Fläche für Wohnbebauung die Rodung von Großbäumen erforderlich.

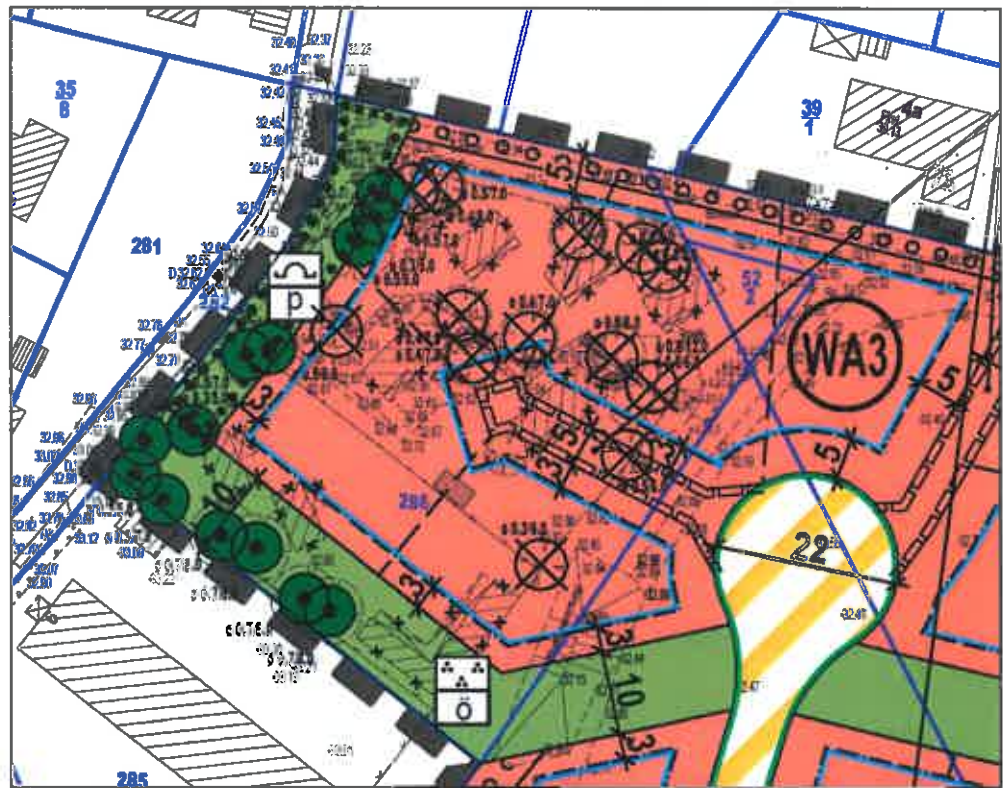


Abb. 23: Auszug Planzeichnung Planungstand Vorentwurf

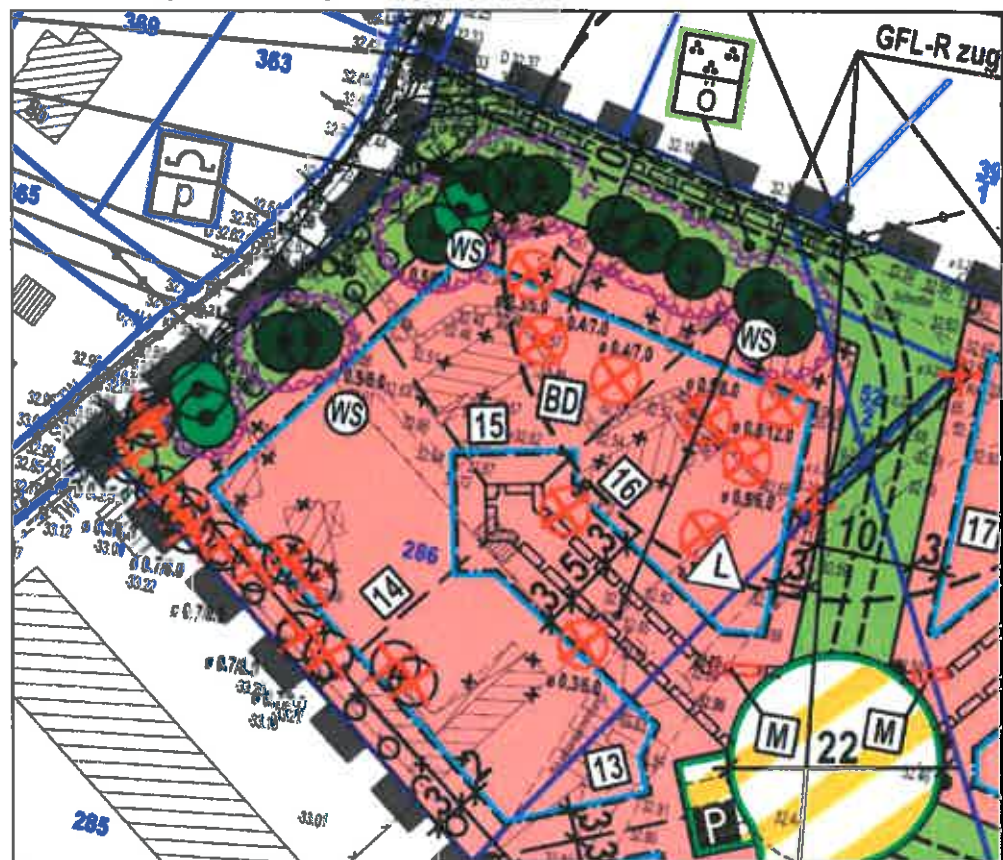


Abb. 24: Auszug Planzeichnung Planungstand Entwurf



Variantenuntersuchung für den Baumbestand am geplanten Regenwasserrückhaltebecken und am Graben 2. Ordnung

Im Rahmen der wassertechnischen Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik ist eine Abwasserentsorgung im Trennsystem vorgesehen. Die rohrgebundene Niederschlagswasserableitung ist auf Grund der nicht vorhandenen Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden erforderlich. Die entsprechenden Regenereignisse (Bemessungsniederschlagsereignis und Überflutungsniederschlagsereignis) wurden im Rahmen der technischen Erschließungsplanung hierbei betrachtet. Eine Ableitung kann auf Grund der Topographie nur in das Gewässer 2. Ordnung 5/2/11 erfolgen. Einer direkten Einleitung der anfallenden Niederschlagsmenge in das Gewässer wird durch den WBV Hellbach-Conventer Niederung (Stellungnahme vom 10.09.2019) sowie durch die untere Wasserbehörde des Landkreises (Stellungnahme vom 12.09.2019) nicht zugestimmt. Eine Einleitmenge von ca. 7 l/s wurde in Aussicht gestellt. Dies wird im weiteren Planverfahren dokumentiert. Aus diesem Grunde ist die zurückzuhaltende Wassermenge schadlos zwischenspeichern. Dies soll gemäß dem Bebauungsplan Nr. 33 mit dem Planungsstand Beschlussvorlage Entwurf auf den Flurstücken 289 und nördlichen Teilen von 290, jeweils der Flur 1 in der Gemarkung Rerik-Ost, unter Einbeziehung der derzeit trocken gefallen Mergelgrube in einem neu zu errichtenden Regenwasserrückhaltebecken (RRB) erfolgen. Auf Grund der erheblichen Differenz zwischen anfallender und abführbarer Wassermenge ist die Größe des Regenrückhaltebeckens entsprechend zu wählen (siehe übernächste Abbildung).

In der Beschlussvorlage Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 mit dem Stand von 2019 ist die komplette Entfernung des Baumbestandes an der Mergelgrube (drei gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume – zwei Eschen und eine Eiche) sowie das Fällen von zwei gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Kopfweiden an der Einleitstelle in den Graben (Gewässer II. Ordnung 5/2/11) vorgesehen (siehe nachfolgende Abbildung).



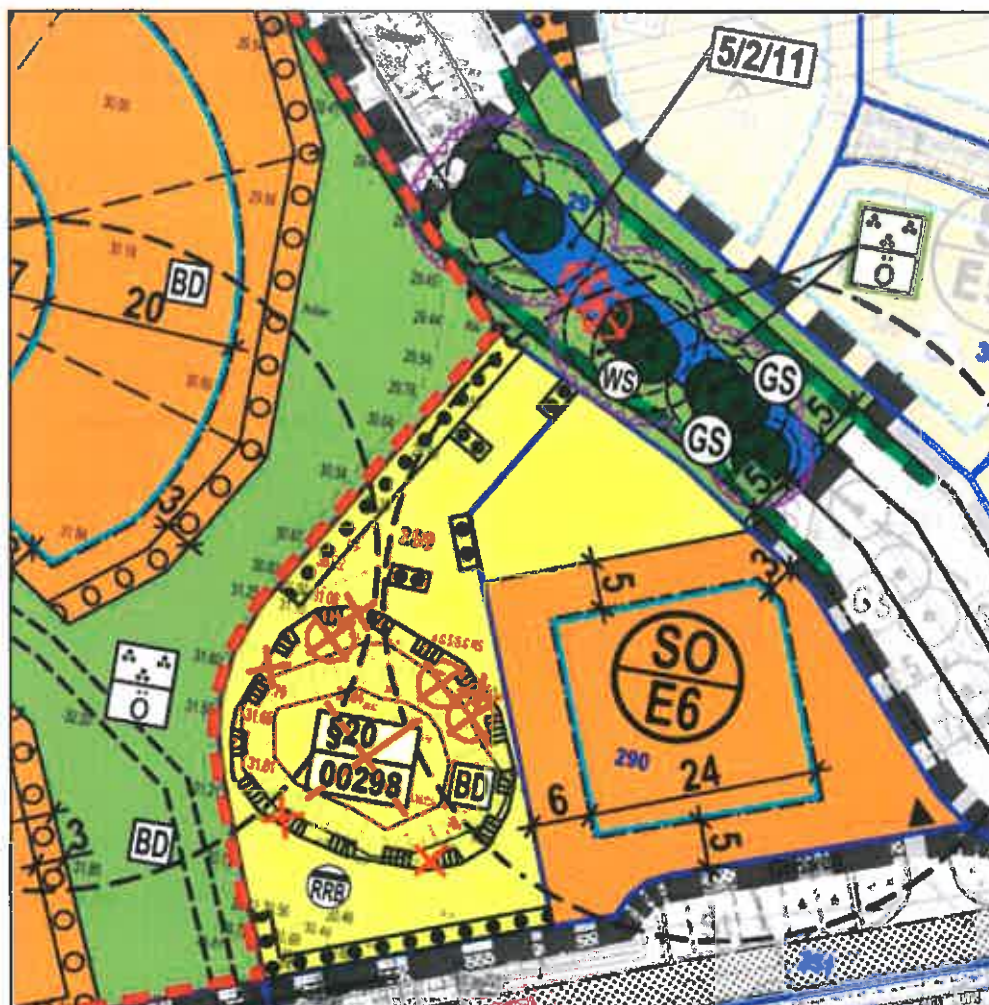


Abb. 25: Auszug Planzeichnung B-Plan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik, Planungsstand Beschlussvorlage Entwurf 2019, Rodung von 3 Bäumen am Soll und 2 Bäumen am Gewässer 2. Ordnung 5/2/11

Nach Prüfung in der Örtlichkeit und Anpassung der Kubatur des RRB kann der Solitär (Eiche) am nördlichen Rand der Mergelgrube erhalten bleiben (siehe nachfolgende Abbildung). Es ist das Fällen von zwei Bäumen (Eschen) mit einem Stammumfang von  $> 1,0$  m an der Mergelgrube erforderlich.

Die Einleitstelle in den Graben wurde ebenfalls örtlich angepasst, so dass keine Kopfweiden gefällt werden müssen. In unmittelbarer Nähe der jetzt geplanten Einleitstelle befindet sich eine Kirsche zwischen den Kopfweiden, die für eine dauerhafte Nutzung und den Betrieb des RRB einschließlich des Auslaufes entfernt werden muss (siehe nachfolgende Abbildung).

Durch die Inanspruchnahme des Flurstücks 289 und damit der Verzicht auf die Herstellung einer Grünfläche „Sport und Spiel“ und durch die Inanspruchnahme des nördlichen Bereiches des Flurstücks 291 und damit der Reduzierung der ursprünglich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Verkehr und Infrastruktur“ zugunsten der Flächen für Ver- und Entsorgung „Regenwasserrückhaltebecken“ kann der Eingriff in den geschützten Baumbestand reduziert werden.

Durch die veränderte Flächenverfügbarkeit sind anstelle der Rodung von fünf gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen nur die Rodung von drei Bäumen (zwei gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Eschen und eine Kirsche) erforderlich.

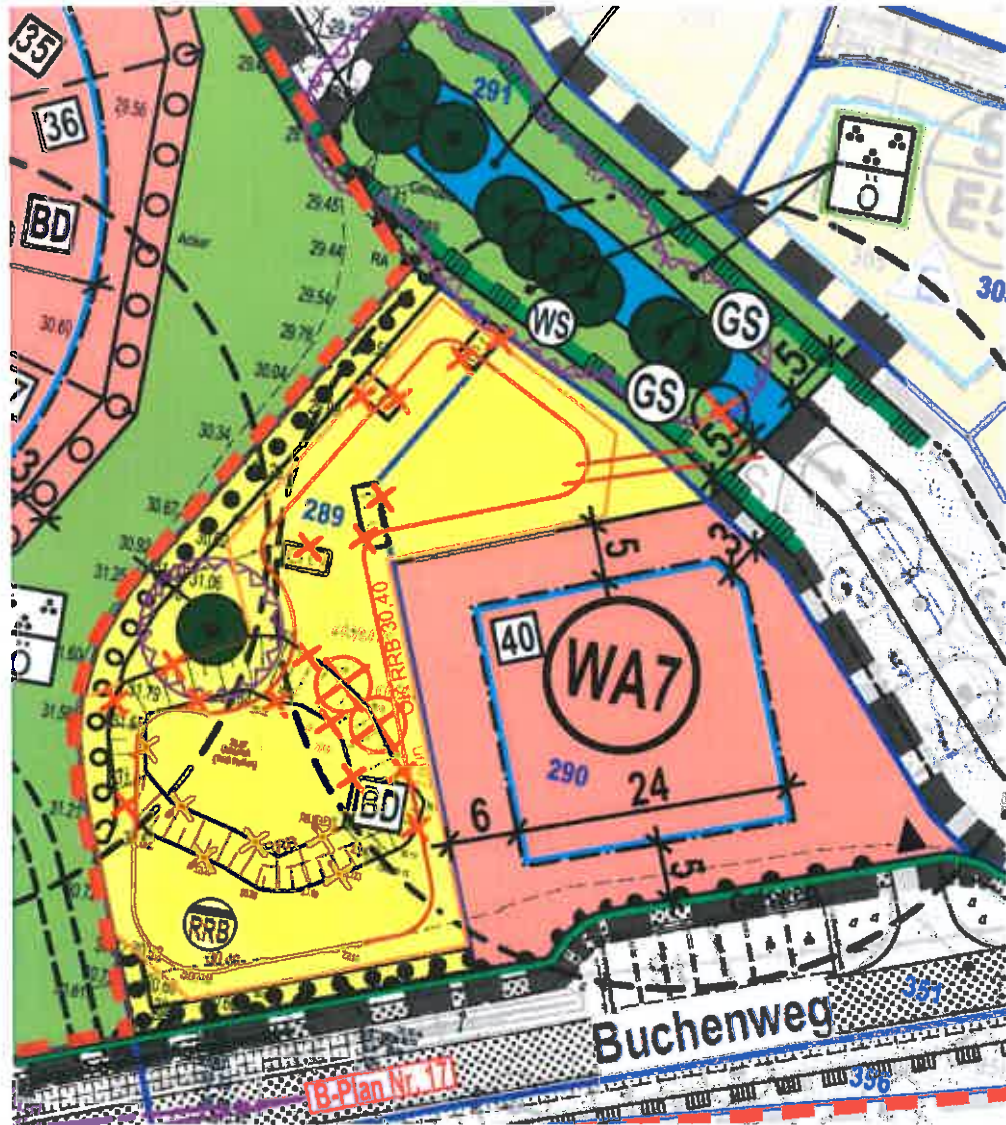


Abb. 26: Auszug Planzeichnung B-Plan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik, Planungsstand Entwurf, Rodung von 2 Bäumen am Soll und 1 Baum am Gewässer 2. Ordnung 5/2/11

### Baumbestand

Im nordwestlichen Plangeltungsbereich im Bereich des aufgelassenen Ferienhausgebietes stehen mehrere Großbäume. Die Bäume befinden sich überwiegend im Randbereich der mit den Bungalows bestanden Fläche sowie entlang der vorhandenen Hecke, welche den nordöstlichen vom mittleren Bereich des Ferienhausgebietes unterteilt.

Von der Rodung sind 23 Einzelbäume, von denen 9 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind (Baum Nr. 11 bis 18, Nr. 21), betroffen.

Am westlichen Plangebietsrand befindet sich eine Baumgruppe aus jungen Spitzahornen, die ebenfalls von der Rodung betroffen sind. Die Ahorne sind aufgrund ihrer Stammumfänge von < 100 cm in einer Höhe von 1,30 m nicht gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Im südöstlichen Plangeltungsbereich befinden sich an der Mergelgrube drei Einzelbäume (eine Eiche und zwei Eschen). Die drei Einzelbäume besitzen Stammumfänge von > 100 cm in einer Höhe von 1,30 m und sind demnach alle gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Im östlichen Plangeltungsbereich verläuft der Graben (Gewässer II. Ordnung Nr. 5/2/11). Entlang des Grabens wachsen Kopfweiden, die schon länger nicht mehr gepflegt bzw. auf den Kopf gesetzt wurden. Vereinzelt haben sich Gebüsche sowie Obstgehölze entlang der Böschung/Böschungsoberkante etabliert. Von der Rodung ist ein Obstbaum betroffen. Der Obstbaum ist nicht gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Für die Rodung der gemäß § 18 geschützten Bäume im Zusammenhang mit dem Rückbau der Bungalows im nordwestlichen Plangebiet (aufgelassenes Ferienhausgebiete) liegt eine Naturschutzgenehmigung vom 08.01.2020 vor. Für die Rodung der gemäß § 18 geschützten Bäume im Zusammenhang mit der Flächenberäumung an der Mergelgrube im südöstlichen Plangebiet (geplantes Regenwasserrückhaltebecken) liegt eine Naturschutzgenehmigung vom 07.02.2020 vor. Daher wird auf eine Darstellung der Ermittlung des Kompensationsbedarfs verzichtet. Die in den Naturschutzgenehmigungen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und Standorte sind Gegenstand der textlichen Festsetzungen und werden nachfolgend dargestellt. Die Naturschutzgenehmigungen werden Gegenstand der Verfahrensunterlagen.

Für die bereits gerodeten Bäume ohne Schutzstatus im Zusammenhang des Rückbaus der Bungalows im nordwestlichen Plangebiet, sowie im Zusammenhang mit der Flächenberäumung an der Mergelgrube im südöstlichen Plangebiet und am westlichen Plangebietsrand wird die Ermittlung des Kompensationsbedarfs nachfolgend dargestellt (siehe vorherige Abbildung, nachfolgende Abbildung, Fotos und Tabelle).



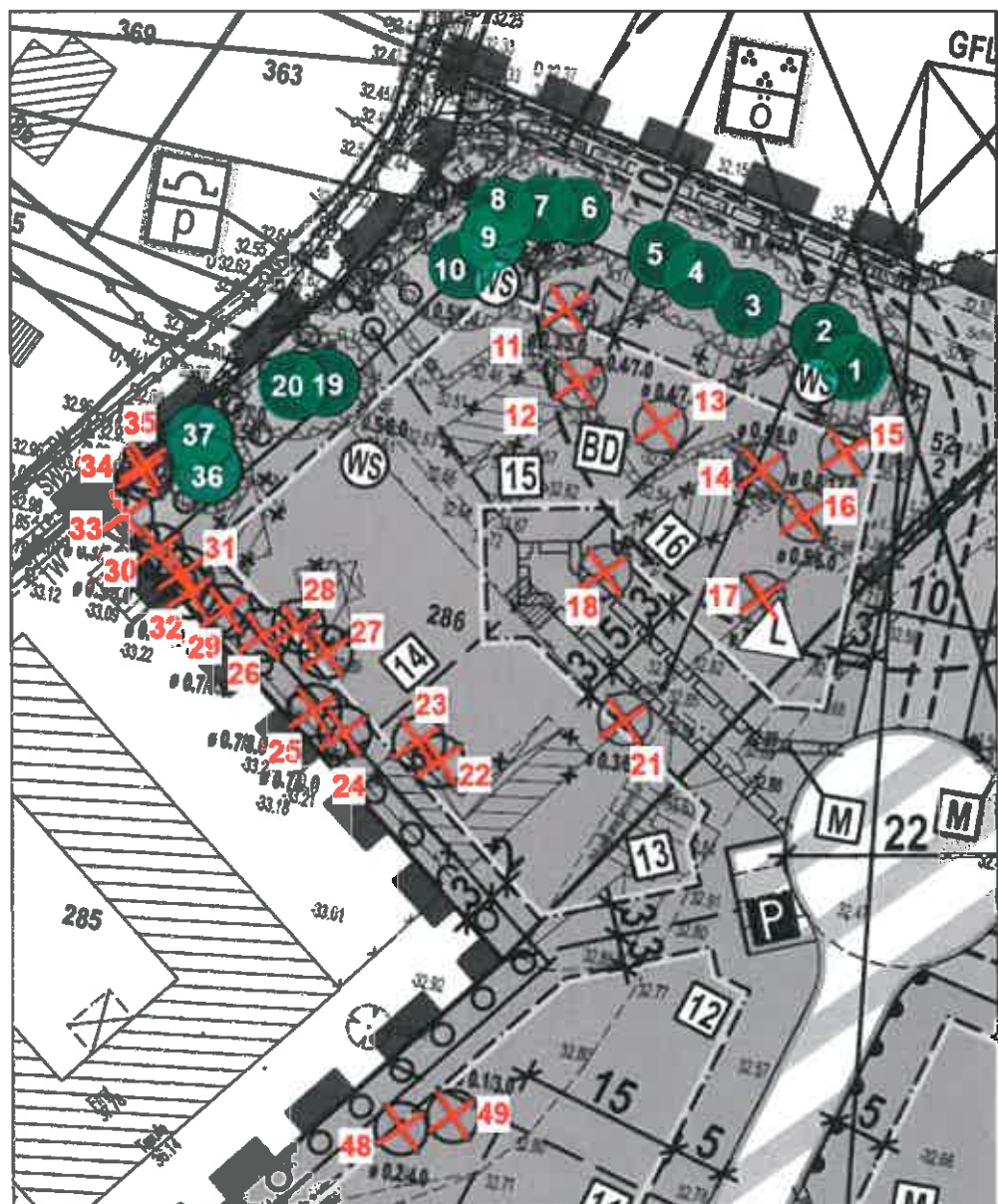


Abb. 27: Auszug Planzeichnung Planungstand Entwurf mit Kennzeichnung der zum Erhalt festgesetzten Bäume (grün) und der künftig fortfallenden (zu rodender) Bäume (rot) mit Baumnummer



Foto 1: Baum Nr. 22 (links) und 23 (rechts)  
(Gemeine Fichte), oberer Baumabschnitt



Foto 2: Baum Nr. 22 (links) und 23 (rechts)  
(Gemeine Fichte), unterer Baumabschnitt



Foto 3: Baum Nr. 24, 25, 26 und 29 (Pappel-Hybrid),  
oberer Baumabschnitt



Foto 4: Baum Nr. 24 und Nr. 25  
(Pappel-Hybrid), unterer Baumabschnitt





Foto 5: Baum Nr. 26 (Pappel-Hybrid), unterer Baumabschnitt



Foto 6: Baum Nr. 29 (Pappel-Hybrid), unterer Baumabschnitt



Foto 7: Baum Nr. 25 (Pappel-Hybrid) und Nr. 27 (Spitzahorn), unterer Baumabschnitt



Foto 8: Baum Nr. 26 (Pappel-Hybrid) und Nr. 28 (Spitzahorn), unterer Baumabschnitt



Foto 9: Baum Nr. 30 (Spitzahorn), oberer Baumabschnitt



Foto 10: Baum Nr. 31 (Spitzahorn), oberer Baumabschnitt



Foto 11: Baum Nr. 30 (Spitzahorn), unterer Baumabschnitt



Foto 12: Baum Nr. 31 (Spitzahorn), unterer Baumabschnitt





Foto 13: Baum Nr. 29 (Pappel-Hybrid) und Nr. 32 (Spitzahorn), oberer Baumabschnitt



Foto 14: Baum Nr. 33 (Spitzahorn), oberer Baumabschnitt



Foto 15: Baum Nr. 29 (Pappel-Hybrid) und Nr. 32 (Spitzahorn), unterer Baumabschnitt



Foto 16: Baum Nr. 33 (Spitzahorn), unterer Baumabschnitt





Foto 17: Baum Nr. 34 (Spitzahorn) und Nr. 35 (Spitzahorn), oberer Baumabschnitt



Foto 18: Baum Nr. 36 (Spitzahorn) und Nr. 37 (Gemeine Fichte), oberer Baumabschnitt



Foto 19: Baum Nr. 34 (Spitzahorn) und Nr. 35 (Spitzahorn), unterer Baumabschnitt



Foto 20: Baum Nr. 36 (Spitzahorn) und Nr. 37 (Gemeine Fichte), unterer Baumabschnitt



Foto 21: Baum Nr. 49 (Baumgruppe Spitzahorn), unterer Baumabschnitt



Foto 22: Baum Nr. 48 (Spitzahorn), unterer Baumabschnitt



Foto 23: Baum Nr. 49 (Baumgruppe Spitzahorn) und Baum Nr. 48 (Spitzahorn)





Foto 24: Obstbaum (Kirsche), zwischen den Weiden am Graben, Blick nach Osten, Aufnahme: Januar 2020 Hr. J. Gothow (WASTRA-PLAN)



Foto 25: Obstbaum (Kirsche), zwischen den Weiden am Graben, Blick nach Nordwesten, Aufnahme: Januar 2020 Hr. J. Gothow (WASTRA-PLAN)

#### Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Rodungen

Die angegebenen Daten zum Stammdurchmesser und Kronendurchmesser wurden dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Lothar Bauer/ Kerstin Siwek (ÖbVI) vom 07.07.2017 entnommen. Die Stammumfänge wurden mithilfe der Formel des Kreisumfanges ( $U = \pi d$ ) errechnet.

Sofern es bei der Angabe des Stammdurchmessers Abweichungen zwischen der Vermessung und der Vorortaufnahme im Juli 2019 bzw. Januar 2020 gibt,

wurde auf die aktuelle Aufnahme vom Juli 2019 bzw. Januar 2020 zurückgegriffen.

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 Baumschutzkompensationserlass ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1 und bei Stammumfängen von > 150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:2 zu erbringen.

Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Gehölze ohne Schutzstatus folgender Kompensationsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 13: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Rodungen

| Baum Nr. Vorortbegehung | Art                                                           | Stammdurchmesser [m]<br>Vermessung | Stammumfang [cm] nach<br>Vermessung | Stammumfang [cm]<br>Aufnahme Juli 2019 bzw.<br>Januar 2020 | Kronendurchmesser [m]<br>Vermessung | Kompensation im Verhältnis | Kompensationsumfang<br>Rodung [Baum/Bäume] | Ausgleichspflanzung [Baum] | Ausgleichszahlung<br>[Baum/Bäume] |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| 22                      | Gemeine Fichte                                                |                                    |                                     | 97                                                         |                                     | 1:1                        | 1                                          | 1                          | -                                 |
| 23                      | Gemeine Fichte                                                |                                    |                                     | 71                                                         |                                     | 1:1                        | 1                                          | 1                          | -                                 |
| 24                      | Pappel-Hybride                                                | 0,7                                | 220                                 | 168                                                        | 8,0                                 | 1:2                        | 2                                          | 1                          | 1                                 |
| 25                      | Pappel-Hybride                                                | 0,7                                | 220                                 | 194                                                        | 8,0                                 | 1:2                        | 2                                          | 1                          | 1                                 |
| 26                      | Pappel-Hybride                                                | 0,7                                | 220                                 | 227                                                        | 8,0                                 | 1:2                        | 2                                          | 1                          | 1                                 |
| 27                      | Spitzahorn                                                    |                                    |                                     | 51                                                         |                                     | 1:1                        | 1                                          | 1                          | -                                 |
| 28                      | Spitzahorn                                                    |                                    |                                     | 67                                                         |                                     | 1:1                        | 1                                          | 1                          | -                                 |
| 29                      | Pappel-Hybride                                                | 0,7                                | 220                                 | 244                                                        | 8,0                                 | 1:2                        | 2                                          | 1                          | 1                                 |
| 30                      | Spitzahorn                                                    | 0,3                                | 94                                  | 59                                                         | 5,0                                 | 1:1                        | 1                                          | 1                          | -                                 |
|                         |                                                               |                                    |                                     | 42                                                         |                                     | -                          | -                                          | -                          | -                                 |
| 31                      | Spitzahorn                                                    |                                    |                                     | 51                                                         |                                     | 1:1                        | 1                                          | 1                          | -                                 |
| 32                      | Spitzahorn                                                    |                                    |                                     | 52                                                         |                                     | 1:1                        | 1                                          | 1                          | -                                 |
| 33                      | Spitzahorn                                                    | 0,3                                | 94                                  | 82                                                         | 5,0                                 | 1:1                        | 1                                          | 1                          | -                                 |
| 34                      | Spitzahorn                                                    | 0,3                                | 94                                  | 86                                                         | 5,0                                 | 1:1                        | 1                                          | 1                          | -                                 |
| 35                      | Spitzahorn                                                    | 0,3                                | 94                                  | 84                                                         | 5,0                                 | 1:1                        | 1                                          | 1                          | -                                 |
| 48                      | Spitzahorn                                                    | 0,3                                | 94                                  | 97                                                         | 4,0                                 | 1:1                        | 1                                          | 1                          | -                                 |
| 49                      | Spitzahorn                                                    | 0,1                                | 31                                  |                                                            | 3,0                                 | -                          | -                                          | -                          | -                                 |
| 54                      | Obstbaum<br>(Graben<br>(Gewässer II.<br>Ordnung Nr.<br>5/2/11 | 0,4                                | 126                                 | 110                                                        | 8                                   | 1:1                        | 1                                          | 1                          | -                                 |
| <b>Gesamtsumme</b>      |                                                               |                                    |                                     |                                                            |                                     |                            | <b>20</b>                                  | <b>16</b>                  | <b>4</b>                          |

Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüberhinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung an den Landkreis Rostock zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 480,- € pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen sind an den Landkreis Rostock zu zahlen (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Als Ausgleich für die Einzelbäume sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Es sind demnach für die Rodung von 17 Bäumen ohne Schutzstatus insgesamt 16 Ausgleichspflanzungen umzusetzen und für 4 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe von 480,- € pro Baum, insgesamt 1.920,-€ an den Landkreis Rostock zu leisten.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat sich unter Berücksichtigung der oben dargelegten Wahlmöglichkeit für folgende Umsetzung des Ausgleichs entschieden.

**Als Ausgleich für die Rodung von 17 Bäumen ohne Schutzstatus sollen ausschließlich Ausgleichspflanzungen (20 Stück) erfolgen.**

8 von 20 Ausgleichspflanzungen sollen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und 12 von 20 Ausgleichspflanzungen sollen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 sowie WA 3 und WA 4 angepflanzt werden (siehe nachfolgende Abbildung)

Für die Anpflanzungen sollen mittelkronige bzw. kleinkronige Laubbäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 14 – 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, verwendet werden. Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 14-16 cm.  
Obstbäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Hain-Buche (*Carpinus betulus*),  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),  
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*),  
Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet').

**Obstbäume, alter Sorten:**

Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,  
Birne (Pyrus), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,  
Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe  
Herzkirsche“.

Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Für die Anpflanzungen wurden mittelkronige bzw. kleinkronige Laubbäume gewählt, um die Umsetzung der 20 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten und die Anpflanzungen langfristig erhalten zu können (vgl. 3.1.5 Baumschutzkompensationserlass). Die Pflanzqualität wurde entsprechend auf einen Stammumfang von mindestens 14-16 cm verringert.

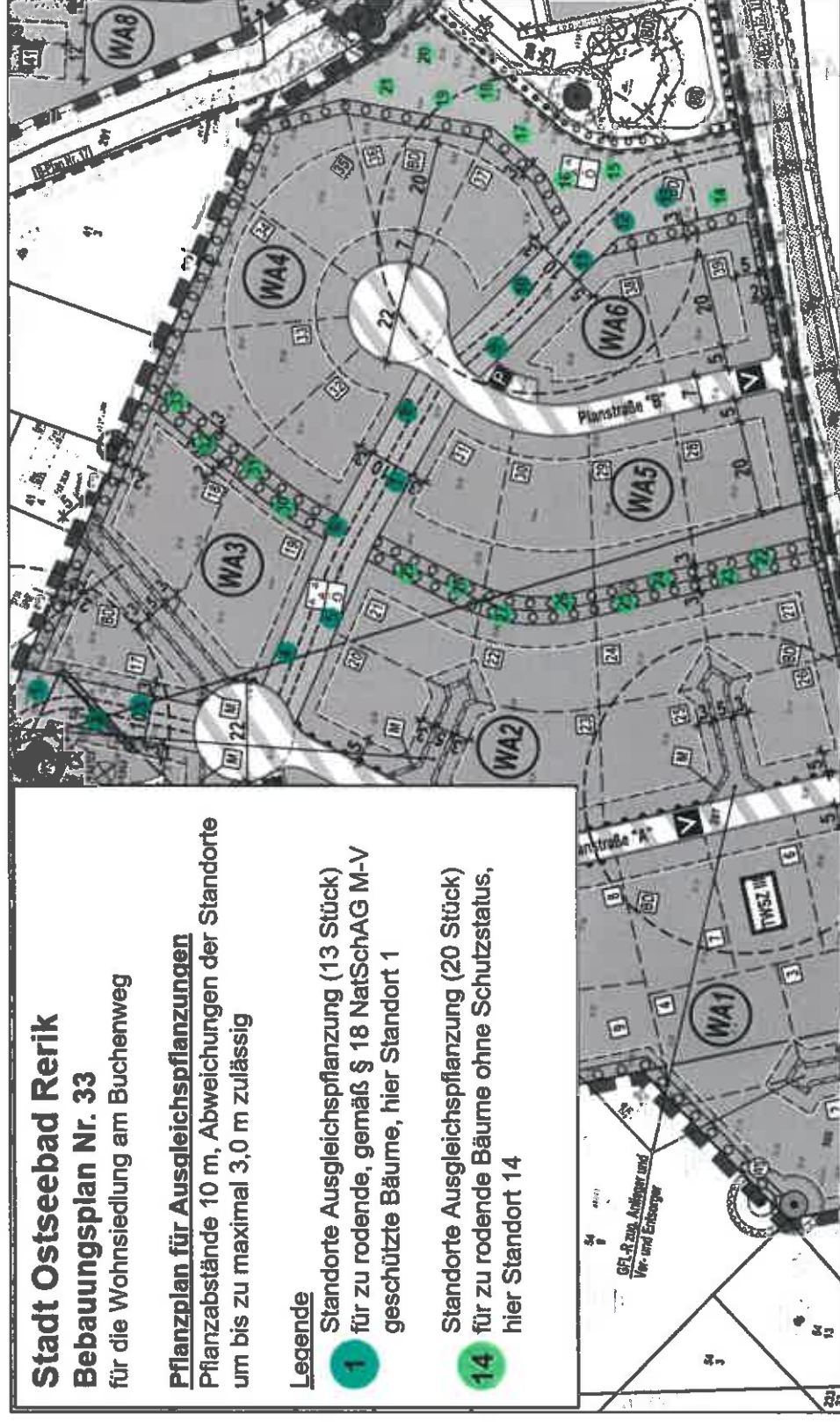


Abb. 28: Pflanzplan für Ausgleichspflanzungen, für zu rodende Bäume geschützt nach § 18 NatSchAG M-V und Bäume ohne Schutzstatus, im Plangebiet



### Zusammenfassung

Als Ausgleich für die Rodung von 17 Bäumen ohne Schutzstatus werden 20 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umgesetzt. 8 von 20 Ausgleichspflanzungen erfolgen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und 12 von 20 Ausgleichspflanzungen erfolgen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 sowie WA 3 und WA 4.

Als Ausgleich für die Rodung von 11 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen werden 17 Ausgleichspflanzungen umgesetzt. 13 von 17 erfolgen innerhalb des Plangebietes, innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und 4 von 17 erfolgen außerhalb des Plangebietes (im Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik), entlang des nordöstlich des Plangebietes verlaufenden Weges zwischen dem Wald im Norden und der Ferienanlage Rerik-Ost im Süden, innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik (siehe vorherige und nachfolgende Abbildung).

Bei den Vorgaben der Pflanzstandorte innerhalb der öffentlichen Grünfläche gemäß Abbildung 27 handelt es sich um Empfehlungen. Von diesen Vorgaben, die keine Festsetzungen sind, kann bei besonderen Anforderungen z.B. von Versorgungsträgern abgewichen werden, sofern die Anzahl der Bäume nicht reduziert wird.



Abb. 29: Standorte für 4 Ausgleichspflanzungen außerhalb des Plangebietes, Kartengrundlage: Ausführungsplanung Los 3 – Grünanlagen zum Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik, Stand: 03.02.2015

Mit der Umsetzung von insgesamt 37 Ausgleichspflanzungen ist der Eingriff in den gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumbestand sowie in den Baumbestand ohne Schutzstatus vollständig kompensiert.

Soweit nicht anders geregelt, sind die Ausgleichspflanzungen im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

Die Ausgleichspflanzungen auf den privaten Grundstücken sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung des Wohngebäudes herzustellen.

Die Auflagen 2 und 4 gemäß der Naturschutzgenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V vom 08.01.2020 sowie die Änderung der Nebenbestimmung/



Auflage 3 der Naturschutzgenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V vom 08.01.2020 gemäß dem Bescheid vom 05.05.2020 sind zu beachten.

Nachfolgend werden die oben benannten Auflagen bzw. Nebenbestimmungen dargestellt.

Auflage 2 (gemäß der Naturschutzgenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V vom 08.01.2020)

„[...] Als Ersatz wird die Pflanzung von 13 einheimischen Laubbäumen entsprechend der im Antrag genannten Pflanzqualität, 3 x verpflanzt, Hochstamm und durchgehendem Leittrieb, in BdB- und FLL-Gütequalität festgesetzt.“

Auflage 4 (gemäß der Naturschutzgenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V vom 08.01.2020)

„Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Bäume nach mindestens dreijähriger Anwachs- und Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 vorhanden und angewachsen sind. Bei Nichtanwachsen ist in der nächstfolgenden Pflanzperiode Ersatz zu leisten.“

Nebenbestimmung / Auflage 3 (gemäß Bescheid vom 05.05.2020 über die Änderung der Nebenbestimmung / Auflage 3 der Naturschutzgenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V vom 08.01.2020)

„Die Ersatzpflanzung ist bis zum 30.04.2022 auf dem betroffenen Grundstück entsprechend der DIN 18916 vorzunehmen und der UNB mit Angabe des Aktenzeichens und des Standortes schriftlich anzuzeigen.“

Die Auflagen 4, 5 und 7 gemäß der Naturschutzgenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V vom 07.02.2020 sowie die Änderung der Auflage 6 der Naturschutzgenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V vom 07.02.2020 gemäß dem Bescheid vom 05.05.2020 sind zu beachten.

Nachfolgend werden die oben benannten Auflagen dargestellt.

Auflage 4 (gemäß der Naturschutzgenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V vom 07.02.2020)

„Für die Fällung wird als Ausgleich das Pflanzen von 4 einheimischen, mittelkronigen Laubbäumen in der folgenden Pflanzqualität festgesetzt Pflanzqualität: 3 x v. mit Ballen, Hochstamm, aus extra weitem Stand mit einem Kronenansatz von 2 m Höhe, Mindeststammumfang 16 - 18 cm in 1,0 m Höhe, Pflanzgrube 1 x 1 x 1 m, Tiefenlockerung zusätzlich 0,2 m, Dreibocksystem mit Verseilung“

Auflage 5 (gemäß der Naturschutzgenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V vom 07.02.2020)

„Der Standort der Ersatzbäume ist antragsgemäß zu wählen.“

Auflage 7 (gemäß der Naturschutzgenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V vom 07.02.2020)

„Die Fertigstellung der Ausgleichspflanzung ist der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.“

Auflage 6 (gemäß Bescheid vom 05.05.2020 über die Änderung der Auflage 6 der Naturschutzgenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V vom 07.02.2020)

„Die Pflanzung hat bis zum 30.04.2022 zu erfolgen. Die Pflanzung ist einer mindestens dreijährigen Anwuchs- und Entwicklungspflege zu unterziehen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. In der Pflegezeit ausgefallenes Pflanzgut ist durch Bäume gleicher Qualität und Art in der unmittelbar folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die o. g. Pflegezeit verlängert sich entsprechend.“

Die entsprechenden Verträge, Vereinbarungen und Durchführungsverpflichtungen sowie Naturschutzgenehmigungen werden den Verfahrensunterlagen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beigelegt.

#### **7.2.6 Ermittlung des Kompensationsumfanges**

Für das Plangebiet ergibt sich der Bedarf an Eingriffsflächenäquivalent in Höhe von rund 30.623 m<sup>2</sup> EFÄ.

Zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Realisierung des Vorhabens sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto „Ackerumwandlung Hinter Bollhagen“ aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben werden.

Die Sicherung des Erwerbs von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Ostseebad Rerik und dem Vorhabenträger.

Der städtebauliche Vertrag wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

#### **7.2.7 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)**

Durch den Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik ergibt sich ein Eingriffsumfang von 30.622,05 m<sup>2</sup> EFÄ.

Das Kompensationsdefizit in Höhe von rund 30.623 m<sup>2</sup> EFÄ soll über den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ kompensiert werden.

Nach Erwerb von 30.623 Ökopunkten kann der Eingriff in Natur und Landschaft als vollständig ausgeglichen angesehen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Mit der Umsetzung von insgesamt 37 Ausgleichspflanzungen eingriffsnah im Plangebiet (33 von 37 Ausgleichspflanzungen) und außerhalb des Plangebietes im angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik (4 von 37 Ausgleichspflanzungen) ist der Eingriff in den gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumbestand sowie in den Baumbestand ohne Schutzstatus vollständig kompensiert.

Tab. 14: Gesamtbilanzierung

| <b>Bedarf (= Bestand)</b>                                                                             | <b>Planung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:                                                             | Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:                                                     | - Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Ackerumwandlung Hinter Bollhagen“ der Landschaftszone „Ostseeküstenland“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 30.622,05 m²EFÄ                                                                                       | 30.623 m² KFÄ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| - Eingriffe in den Baumbestand                                                                        | - Ausgleichspflanzungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Gesamtbilanz</b>                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Flächenäquivalent (Bedarf):                                                                           | Flächenäquivalent (Kompensation):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>30.622,05 m²EFÄ</b>                                                                                | <b>30.623 m² KFÄ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>37 Ausgleichspflanzungen:</b><br>- davon 17 (§ 18 NatSchAG M-V),<br>- davon 20 (ohne Schutzstatus) | <b>33 Ausgleichspflanzungen im Plangebiet:</b><br>- davon 21 innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (13 von 21 § 18 NatSchAG M-V und 8 von 21 ohne Schutzstatus),<br>- davon 12 innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 (8 von 12) sowie WA 3 und WA 4 (4 von 12), (ohne Schutzstatus)<br><b>4 Ausgleichspflanzungen außerhalb des Plangebietes</b> (im Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“) (§ 18 NatSchAG M-V) |

#### 7.2.8 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Baumrodungen (Baum-Nr. 36 und 37 sowie auf Baugrundstück 2 gemäß Abwägung)

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat in der Sitzung am 24.06.2020 die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Verbände zu den Entwurfsunterlagen geprüft und die Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Gemäß Abwägung wird folgendes Ergebnis berücksichtigt.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat entschieden, die nicht geschützten Bäume, Baum Nr. 36 (Spitzahorn) und Nr. 37 (Fichte) sowie die Pappel auf dem Baugrundstück Nr. 2 nicht weiter zum Erhalt festzusetzen und eine Rodung zu ermöglichen. Die erforderlichen Ausgleichspflanzungen für die zu rodenden Bäume (Nr. 36 und 37; vgl. Abbildung 26 unter Punkt 7.2.5 im Teil 2 der Begründung) sind innerhalb der privaten Grünfläche und die Ausgleichspflanzungen für den zu rodenden Baum (Pappel) auf dem Baugrundstück 2 ist auf dem Baugrundstück 2 zu realisieren.

Die Rodung, der drei oben erwähnten Bäume, mit Ausgleichpflanzung erweist sich dahingehend als vorteilig, dass die neu zu pflanzenden Bäume optimierte

Wachstumsbedingungen erhalten, als das für die im Bestand vorhandenen Bäume derzeit der Fall ist.

Alle drei Bäume (Spitzahorn, Fichte und Pappel) sind nicht geschützt. Bei Rodungen ist ein Ausgleich, unabhängig des Schutzstatus, ab einem Stammumfang von 50 cm gemäß Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) zu erbringen.

Die drei Bäume besitzen jeweils Stammumfänge von größer 50 cm, sodass bei einer Rodung ein Ausgleich zu erbringen ist.

#### Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Rodungen

Die angegebenen Daten zum Stammdurchmesser und Kronendurchmesser wurden dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Lothar Bauer/ Kerstin Siwek (ÖbVI) vom 07.07.2017 entnommen. Die Stammumfänge wurden mithilfe der Formel des Kreisumfanges ( $U = \pi d$ ) errechnet.

Sofern es bei der Angabe des Stammdurchmessers Abweichungen zwischen der Vermessung und der Vorortaufnahme im Juli 2019 bzw. Januar 2020 gibt, wurde auf die aktuelle Aufnahme vom Juli 2019 bzw. Januar 2020 zurückgegriffen.

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 Baumschutzkompensationserlass ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1, bei Stammumfängen von > 150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:2 und bei Stammumfängen von > 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:3 zu erbringen.

Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Gehölze ohne Schutzstatus folgender Kompensationsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle).

Bei mehrstämmigen Bäumen sind die Stammumfänge der Stämmlinge zu addieren und anhand der Summe der erforderliche Ausgleichsumfang zu ermitteln.

Tab. 15: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Rodungen gemäß Abwägung

| Baum Nr.<br>Vorortbegehung | Art            | Stammdurchmesser<br>[m] Vermessung | Stammumfang [cm]<br>nach Vermessung | Stammumfang [cm]<br>Aufnahme Juli 2019<br>bzw. Januar 2020 | Kronendurchmesser<br>[m] Vermessung | Kompensation im<br>Verhältnis | Kompensationsumfa<br>ng Rodung<br>[Baum/Bäume] | Ausgleichspflanzung<br>[Baum] | Ausgleichszahlung<br>[Baum/Bäume] |
|----------------------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| 36                         | Spitzahorn     | 0,3                                | 94                                  | 83                                                         | 5,0                                 | 1:1                           | 1                                              | 1                             | -                                 |
| 37                         | Gemeine Fichte |                                    |                                     | 60                                                         |                                     | 1:1                           | 1                                              | 1                             | -                                 |
| 55                         | Pappel         |                                    |                                     | 330<br>(1 x 79,<br>1 x 110,<br>1 x 141)                    |                                     | 1:3                           | 3                                              | 1                             | 2                                 |
| <b>Gesamtsumme</b>         |                |                                    |                                     |                                                            |                                     |                               | <b>5</b>                                       | <b>3</b>                      | <b>2</b>                          |

Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüberhinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung an den Landkreis Rostock zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 480,- € pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen sind an den Landkreis Rostock zu zahlen (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Als Ausgleich für die Einzelbäume sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Es sind demnach für die Rodung von 3 Bäumen ohne Schutzstatus insgesamt 3 Ausgleichspflanzungen umzusetzen und für 2 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe von 480,- € pro Baum, insgesamt 960,-€ an den Landkreis Rostock zu leisten.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat sich unter Berücksichtigung der oben dargelegten Wahlmöglichkeit für folgende Umsetzung des Ausgleichs entschieden.

**Als Ausgleich für die Rodung der Bäume ohne Schutzstatus Nr. 36 und Nr. 37 sollen ausschließlich Ausgleichspflanzungen (2 Stück) innerhalb der privaten Grünfläche, welche dem Baugrundstück Nr. 14 zu geordnet ist, erfolgen.**

**Als Ausgleich für die Rodung des Baumes ohne Schutzstatus Nr. 55 ist eine Ausgleichspflanzung auf dem Baugrundstück 2 umzusetzen und für 2 Bäume ist eine Ersatzzahlung in Höhe von 480,- € pro Baum, insgesamt 960,-€ an den Landkreis Rostock zu leisten.**

Für die Anpflanzungen sollen mittelkronige bzw. kleinkronige Laubbäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 14 – 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, verwendet werden. Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 14-16 cm.  
Obstbäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Hain-Buche (*Carpinus betulus*),  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),  
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*),  
Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet').

Obstbäume, alter Sorten:

Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,  
Birne (Pyrus), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,  
Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe  
Herzkirsche“.

Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Für die Anpflanzungen wurden mittelkronige bzw. kleinkronige Laubbäume gewählt, um die Umsetzung der 3 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten und die Anpflanzungen langfristig erhalten zu können (vgl. 3.1.5 Baumschutzkompensationserlass). Die Pflanzqualität wurde entsprechend auf einen Stammumfang von mindestens 14-16 cm verringert.

### **7.3 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung entsprochen wird.

Mit der Entwicklung einer Fläche im Siedlungszusammenhang (von drei Seiten mit Bebauung umgeben) wird ein Beitrag zur Vermeidung unnötiger Flächeninanspruchnahme von Grund und Boden geleistet. Durch die Festsetzung der GRZ unterhalb der zulässigen Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet und die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Baugrundstücken können nachteilige Auswirkungen vermieden bzw. verringert werden. Folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind vorgesehen.

#### **Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen**

Durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen können Beeinträchtigungen der vorhandenen Grünflächen vermieden werden. Die festgesetzten Anpflanzungen in den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können zu einer Verringerung von nachteiligen Auswirkungen beitragen. Es können mit den Anpflanzungen Lebensräume für Brutvögel geschaffen werden, die im Plangebiet vorgefunden wurden und ihre Lebensräume durch die Bebauung verlieren. Mit den Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken wird die biologische Vielfalt im Plangebiet verbessert. Die Maßnahmen dienen darüber hinaus der Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.

Die öffentlichen Grünflächen dienen der wohnungsnahen Erholung und der Durchgrünung des Plangebietes und damit verbunden der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Mikroklimas. Die öffentlichen Grünflächen tragen, wie die privaten Grünflächen, zu einer Verringerung der nachteiligen Auswirkungen wie bereits ausgeführt, bei. Der Erhalt der

Kopfweiden sichert neben dem Erhalt des Landschaftsbildelementes zusätzlich bereits vorhandene Lebensräume der Tierwelt.

#### Festsetzung von Bäumen zum Erhalt

Innerhalb des Plangebietes sollen vorhandene Bäume erhalten bleiben. Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume und deren Wurzeln erfolgt die Festsetzung des Wurzelschutzbereiches zur Sicherung vor Überbauung. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen die Wurzelschutzbereiche. Die Sicherung und der Erhalt des Baumbestandes trägt zur Erhaltung von Lebensräumen der Tierwelt bei und wirkt sich zusätzlich positiv auf das Lokalklima aus.

#### Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen zum besonderen Artenschutz

Als Maßnahme vor Umsetzung der Planung wurden Bauzeitenregelungen getroffen. Die Baufeldfreimachung und das Beräumen der Freiflächen sowie das Entfernen von Gehölzen ist nur im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Vermeidung von Fallen (steile Böschungen, Gräben und Gruben) für Amphibien und Reptilien während der Baumaßnahmen sowie die Anforderung der Herausnahme von hereingefallenen Tieren.

Zur Vermeidung einer zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung sind im Plangeltungsbereich geeignete Lichtquellen zu verwenden.

Das Herstellen von Nistangeboten außerhalb des Plangeltungsbereiches berücksichtigt eine Artenschutzmaßnahme aus dem Überlagerungsbereich mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 und ist umzusetzen.

Eine Bauzeitenregelung zum Artenschutz wurde im Rahmen der Umsetzung der Planung zusätzlich getroffen.

#### Bodendenkmale

Für die Veränderungen an den bekanntgegebenen Bodendenkmalen gelten die Genehmigungs- und Dokumentationspflicht sowie die Kostentragung durch den Verursacher.

#### Maßnahmen zum Gewässerschutz

Sicherung und Freihalten des Gewässerrandstreifens sowie Drosselung der Einleitmengen in das vorhandene Gewässer II. Ordnung. Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser insbesondere während der Bauphase und in Anbetracht der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Rerik.

#### Sonstige Maßnahmen

Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen, sollen schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung eine unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, den Verlust von Oberboden oder Verdichtung und Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Auf den Baugrundstücken ist als Maßnahme zur kleinflächigen Versickerung die Befestigung von privaten Stellplätzen sowie von Zufahrten zu Garagen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und/ oder Rasengittersteinen und/ oder



großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

Durch die Begrünung oder Berankung der Standplätze für Müllbehälter werden diese in die Baugebiete eingebunden und haben einen positiven Einfluss auf das Wohnumfeld und das Orts- und Landschaftsbild.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Steine oder ähnliche mineralische Materialien als flächenhaftes Gestaltungsmittel für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke nur bis zu einer Größe von 5,00 m<sup>2</sup> zulässig. Die Festsetzung trägt zur Anlage von Vegetationsflächen auf den unbebauten Grundstücksflächen der privaten Baugrundstücke bei.

#### **7.4 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen**

##### Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen

- Festsetzungen von 33 (von insgesamt 37) Baumanpflanzungen innerhalb des Plangebietes als Ausgleich für den künftigen Fortfall von 28 Bäumen aufgrund des städtebaulichen Konzeptes.
- Festsetzungen von 3 (von insgesamt 3) Baumanpflanzungen innerhalb des Plangebietes als Ausgleich für den künftigen Fortfall von 3 Bäumen gemäß Abwägung.

#### **7.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

##### Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen

- Festsetzungen von 4 (von insgesamt 37) Baumanpflanzungen außerhalb des Plangebietes als Ausgleich für den künftigen Fortfall von 28 Bäumen aufgrund des städtebaulichen Konzeptes.
- Ersatzzahlung in Höhe von 960,-€ an den Landkreis Rostock als Ausgleich für den künftigen Fortfall von 1 Baum gemäß Abwägung.

##### Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen, Tiere, Boden, Fläche

- Der durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik entstandene Eingriff in Natur und Landschaft soll in Höhe des erforderlichen Kompensationsbedarfs außerhalb des Plangebietes durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Ackerumwandlung Hinter Bollhagen“ aus dem aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ausgeglichen werden. Für das Plangebiet ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von rund 30.623 m<sup>2</sup> EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent).

#### **8. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Städtebauliches Planungsziel der Stadt Ostseebad Rerik ist die Entwicklung eines Wohnstandortes zur Deckung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Für die Stadt Ostseebad Rerik besteht der dringende Bedarf der Schaffung von zusätzlichen Kapazitäten für die Dauerwohnnutzung, da in zunehmendem Maße ein Verdrängen durch eine schleichende Umnutzung der Dauerwohnungen durch Ferienwohnungen und Zweitwohnungen in der Stadt zu verzeichnen ist.

Die Standortwahl wurde unter dem Gesichtspunkt getroffen, dass sich der geplante Standort in einem durch Bebauung und Verkehr vorgeprägtem Raum am östlichen Siedlungsrand der Stadt Ostseebad Rerik befindet. Das Plangebiet stellt sich als Arrondierungsfläche zwischen vorhandener Bebauung im Westen, Norden und Osten sowie der vorhandenen Erschließungsstraße im Süden dar. Eine städtebauliche Integration dieser Fläche in das Siedlungsgefüge der Stadt Ostseebad Rerik ist infrastrukturell und verkehrlich gegeben. Die Lage des Plangebietes befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Eine landschaftsverträgliche Einbindung in den Landschafts- und Siedlungsraum kann mit der vorliegenden Planung gewährleistet werden.

Im Rahmen einer Variantenuntersuchung wurde geprüft, ob in dem Übergangsbereich zur Feriensiedlung Rerik-Ost ein Sonstiges Sondergebiet mit Dauerwohnen einerseits und Ferienwohnen andererseits realisiert werden kann, da der Bedarf an Ferienwohnungen in einem Ostseebad an der Außenküste nach wie vor besteht, zumal auch unbebaute Grundstücke des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 einbezogen werden. Diese Variante wurde zugunsten der Dauerwohnnutzung mit dem Planentwurf nicht weiter verfolgt. Im Übergangsbereich zur Ferienanlage Rerik-Ost sind nunmehr eigentümerbezogene und der Dauerwohnnutzung untergeordnete Ferienwohnungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig.

Anderweitige Flächen mit gleichgelagerten Standortmerkmalen und der Möglichkeit einer kurzfristigen Realisierung aufgrund der Flächenverfügbarkeit sind im Stadtgebiet der Stadt Ostseebad Rerik nicht vorhanden. Mit der vorliegenden Planung kann der Bedarf von dringend benötigtem Dauerwohnraum gesichert und realisiert werden.

## **9. Zusätzliche Angaben**

### **9.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen liegen zusätzlich folgende Gutachten vor:

- Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Abbruch von Ferienhäusern im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik Gutachterbüro Bauer, Oktober 2019),
  - Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Gutachterbüro Bauer, Juni 2020),
  - Geotechnischer Bericht und Gründungsempfehlung (HSW, Stand Juni 2019).
- Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung der Schutzgüter herangezogen ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)). Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet.

Mit der Durchführung der Umweltprüfung waren keine Schwierigkeiten verbunden.

## **9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben. Im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Realisierung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hervorrufen wird, diese jedoch im Rahmen der Umsetzung überwiegend vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können.

### Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen durch die Stadt Ostseebad Rerik in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld von artenschutzrelevanten Baumaßnahmen und nach Umsetzung von Maßnahmen.

Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung und des Baumschutzes durch die Stadt Ostseebad Rerik in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde. Im Rahmen der Bauausführung sollen Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Nach Realisierung der Baumaßnahme erfolgt die Kontrolle der Maßnahmen zu Gehölz- und Heckenanpflanzungen sowie weitergehend deren Erhaltung durch die Stadt Ostseebad Rerik in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen. Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen der geplanten und festgesetzten Maßnahmen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

Die Anpflanzungen von Hecken auf den privaten Baugrundstücken kontrolliert die Stadt Ostseebad Rerik.

### Schutzgut Boden/Wasser

Überwacht wird vor und während der Baumaßnahme die Gewährleistung der Beachtung der Anforderungen des Bodenschutzes und des Trinkwasserschutzes (Lage in der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Rerik) durch die Stadt Ostseebad Rerik in Zusammenarbeit mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde.

Nach Realisierung der Baumaßnahme erfolgt die Kontrolle der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt Ostseebad Rerik in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde und die Kontrolle des Gewässers II. Ordnung durch den Wasser- und Bodenverband in Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde.

Überwacht wird während der Baumaßnahmen eine fachtechnische Begleitung der Bodenaushubarbeiten durch einen Bodensachverständigen, soweit das Erfordernis seitens der Unteren Bodenschutzbehörde besteht.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Vor Durchführung der Baumaßnahme ist ein Antrag auf Genehmigung von Bodeneingriffen im Bereich der Bodendenkmale durch den Vorhabenträger an die Untere Denkmalschutzbehörde zu stellen. Die Begleitung der Baumaßnahme durch die Fachbehörde erfolgt im Rahmen der Bauausführung bei Bodeneingriffen.

Sollte es bei der Realisierung der Planung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation vorzunehmen.

### **9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 sowie die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung für einen Wohnstandort zur Schaffung von benötigten Kapazitäten für die Dauerwohnnutzung, da in zunehmendem Maße ein Verdrängen durch eine schleichende Umnutzung der Dauerwohnungen durch Ferienwohnungen und Zweitwohnungen in der Stadt zu verzeichnen ist.

Die Größe des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulichen Verbindung von bereits bebauten Bereichen innerhalb des Stadtgebietes. Dabei wird die vorhandene gute infrastrukturelle Anbindung berücksichtigt. Die planungsrechtliche Vorbereitung des Wohnstandortes erfolgt auf Flächen, die geeignet sind, eine zeitnahe Realisierung des Wohnstandortes zu ermöglichen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ein geotechnischer Bericht erstellt. Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft basiert auf den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V. Die durchgeführte Umweltprüfung ergab, dass aus der Umsetzung der Planung unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter resultieren können.

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es durch Überbauung von bisher unbebauten/ unversiegelten Freiflächen zu einem Verlust von Biotopstrukturen und zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Mit der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs-, Vorsorge- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Die geplanten Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ökopunkte aus

dem Ökokonto „Ackerumwandlung Hinter Bollhagen“ aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wurden und werden Eingriffe in den Baumbestand notwendig. Die entstehenden Baumverluste werden vollständig durch Neuanpflanzungen innerhalb des Bebauungsplanes und im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 17 ausgeglichen.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan ermittelt und sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und werden durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen berücksichtigt. Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG können so vermieden werden.

Für die Einbindung des Plangebietes in das städtebauliche Umfeld werden neben den Festsetzungen zur Durchgrünung ergänzende Gehölz- und Baumpflanzungen festgesetzt. Damit soll die Aufenthaltsqualität verbessert und die wohnortnahe Erholung gesichert werden.

Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Durch die Planung ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut, die es zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen gilt. Durch den Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung bis zu 1,5 ha ermöglicht. Der Eingriff in das Schutzgut wird als erhebliche eingestuft und soll über den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Ackerumwandlung Hinter Bollhagen“ aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ vollständig ausgeglichen werden.

Durch Eingriffe in den Boden kann zusätzlich eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bodendenkmale entstehen. Vor Beginn von Erdarbeiten, die in diesen Bereichen stattfinden, ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen. Die zu beachtenden Schutzmaßnahmen zur Bergung und archäologischen Dokumentation der Bodendenkmale werden von der zuständigen Behörde festgelegt und kontrolliert.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Rerik, so dass sich an die Umsetzung des Bebauungsplanes erhöhte Anforderungen an das Schutzgut Wasser ergeben. Die damit verbundenen erhöhten Anforderungen an den Grundwasserschutz finden Berücksichtigung. Das vorhandene Gewässer II. Ordnung wird vollumfänglich mit den bestehenden Schutzanforderungen berücksichtigt. Die Erschließungsplanung sieht hier eine gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers bei Einleitung in das Gewässer vor.

Flächenhafte Eingriffe in das südlich an das Plangebiet angrenzende Landschaftsschutzgebiet erfolgen nicht. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele und Schutzzwecke ist nicht erkennbar.

#### Fazit

Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden oder kompensiert werden. Der Erfolg der

Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

**9.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen im Teil 1 der Begründung sowie unter dem Punkt 4.1 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 4.2 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind unter dem Punkt 4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Gutachten und sonstige Quellen

- Geotechnischer Bericht und Gründungsempfehlung, Bauvorhaben B-Plan Nr. 33, Erschließung zum Wohn- und Ferienhausgebiet, HSW Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, 18055 Rostock, vom 28.06.2019.
- Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Abbruch von Ferienhäusern im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik Gutachterbüro Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 25.10.2019.
- Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 14.06.2020.
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Schwerin.
- Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, [www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/) (Zugriff von April 2019 bis Juni 2020).
- Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2019, [www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn19.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn19.htm).

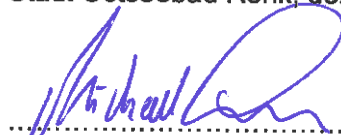
### **TEIL 3**      **Ausfertigung**

---

#### **1.      Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 Wohnsiedlung am Buchenweg der Stadt Ostseebad Rerik wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 02.12.2021 gebilligt.

Stadt Ostseebad Rerik, den 20.03.2023



Doss  
amt. Bürgermeister  
Stadt Ostseebad Rerik



#### **2.      Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Ostseebad Rerik durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881 / 71 05 – 0  
Telefax 03881 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)



**TEIL 4            Anhang**

---

- Anlage 1: Geotechnischer Bericht und Gründungsempfehlung, Bauvorhaben B-Plan Nr. 33, Erschließung zum Wohn- und Ferienhausgebiet, HSW Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, 18055 Rostock, vom 28.06.2019.
- Anlage 2: Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 14.06.2020.
- Anlage 3: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen.
- Anlage 4: Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) „Abbruch von Ferienhäusern im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik“, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 25.10.2019.