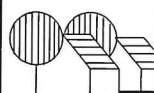
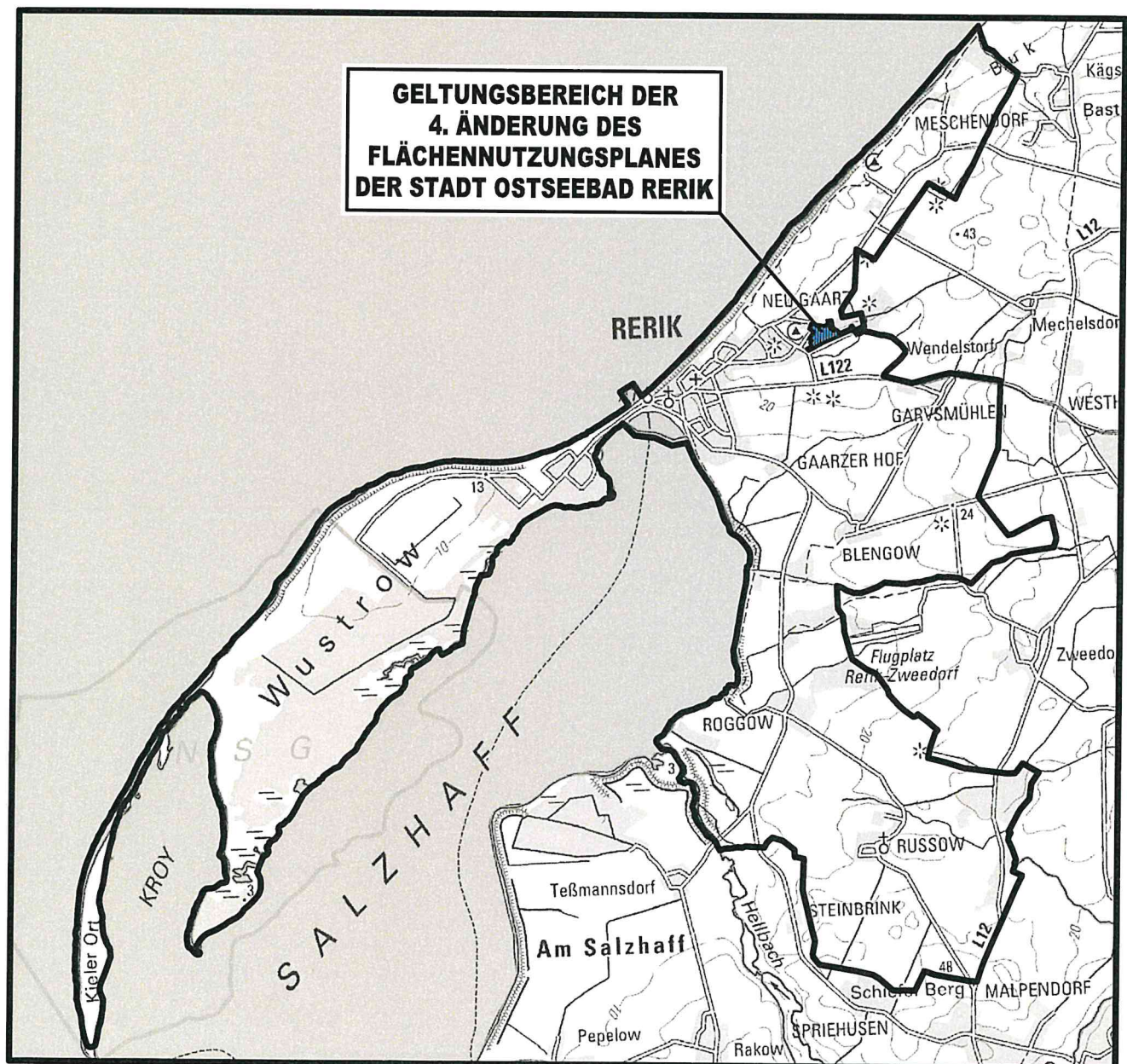


BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT OSTSEEBAD RERIK

im Zusammenhang mit der Aufstellung
der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33
der Stadt Ostseebad Rerik



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-60

Planungsstand: 24. Juni 2021

**ABSCHLIESSENDE
BESCHLUSS**

B E G R Ü N D U N G

zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Rerik im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	5
Städtebaulicher Teil	
1. Planungsanlass und Planungserfordernis	5
2. Allgemeines	7
2.1 Vorbemerkungen	7
2.2 Abgrenzung des Änderungsbereiches	7
2.3 Plangrundlage	8
2.4 Planverfahren	8
2.5 Bestandteile des Flächennutzungsplanes	9
2.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen	10
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	10
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	10
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	11
3.3 Bevölkerungsentwicklung und -struktur	13
3.4 Touristische Entwicklung	20
3.5 Flächennutzungsplan	20
3.6 Planungsalternativen	21
3.7 Landschaftsplan	22
3.8 Bebauungsplan	22
4. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung	22
5. 4. Änderung des Flächennutzungsplanes	23
5.1 Bisherige Darstellung in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes	23
5.2 Planungsziele und beabsichtigte Darstellungen in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes	23
5.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	26
6. Verkehrserschließung	27
7. Ver- und Entsorgung	28
8. Immissionsschutz	29
9. Umwelt, Natur und Landschaft	30

10.	Klimaschutz	31
11.	Flächenbilanz	31
12.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	31
13.	Nachrichtliche Übernahmen	32
13.1	Bau- und Bodendenkmale	32
13.2	Trinkwasserschutzzone	32
13.3	Gewässerrandstreifen	32
14.	Hinweise	33
14.1	Bodenschutz	33
14.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	33
14.3	Munitionsfunde	33
14.4	Bundeswasserstraßen	34
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	35
1.	Einleitung	35
2.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	36
3.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	36
4.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	37
4.1	Fachgesetze	37
4.2	Fachpläne	39
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	41
5.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	43
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	44
6.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	44
6.2	Bewertungsmethodik	45
6.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	47
6.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	54
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	54
7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	68
7.1	Aussagen zum Artenschutz	68
7.2	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	68
7.3	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen	68
7.4	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	70
7.5	Externe Ausgleichsmaßnahmen	70

8.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	71
9.	Zusätzliche Angaben	72
9.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	72
9.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	72
9.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	73
9.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	75
TEIL 3	Ausfertigung	77
1.	Beschluss über die Begründung	77
2.	Arbeitsvermerke	77

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Übersichtsplan mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches	8
Abb. 2: Einwohnerentwicklung von 2001-2015 der Stadt Ostseebad Rerik	13
Abb. 3: Einwohnerentwicklung von 2009-2019 der Stadt Ostseebad Rerik (eigene Darstellung)	14
Abb. 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung von 2001-2015 Stadt Ostseebad Rerik	15
Abb. 5: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose für die Stadt Ostseebad Rerik	16
Abb. 6: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose Kinder- und Jugendalter	16
Abb. 7: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose Haupterwerbsalter	17
Abb. 8: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose Seniorenalter	17
Abb. 9: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen (eigene Darstellung)	18
Abb. 10: Städtebauliches Konzept auf dem Luftbild (Planungsbüro Mahnel Mai 2019)	24
Abb. 11: Darstellung der internationalen Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete) in der Umgebung des Plangebietes Plangebiet rot dargestellt	41
Abb. 12: Darstellung der nationalen Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet (LSG) und Naturschutzgebiet (NSG)) in der Umgebung des Plangebietes Plangebiet rot dargestellt	42
Abb. 13: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope, Plangebiet rot dargestellt	42

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Stadt Ostseebad Rerik gelegen zwischen den Hansestädten Rostock und Wismar und nahe der Städte Ostseebad Kühlungsborn, Kröpelin und Neubukow gehört zum Landkreis Rostock und ist dem Mittelzentrum Bad Doberan zugeordnet. Die Stadt Ostseebad Rerik befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Rostock.

Zur Stadt Ostseebad Rerik gehören neben der Stadt Ostseebad Rerik die Ortsteile Roggow, Russow, Blengow, Neu Gaarz, Gaarzer Hof, Garvsmühlen, Meschendorf und Wustrow. Das Stadtgebiet nimmt eine Fläche von 33,46 km² ein.

Für die Stadt Ostseebad Rerik besteht die Aufgabe, die planerischen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnraum für die Bevölkerung und insbesondere für einheimische Familien zu schaffen. Bisher konnte der Nutzung vorhandener Bauflächen der Vorrang eingeräumt werden. Die Stadt Ostseebad Rerik verfügt aktuell nicht mehr über Flächen für den individuellen Eigenheimbau und kann die kurzfristige Bereitstellung von Flächen hierfür nicht realisieren. Die Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, sind bereits vollständig realisiert.

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 der 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.

Der Tendenz der Umnutzung von Wohngrundstücken zu Grundstücken mit Feriennutzungen ist die Stadt Ostseebad Rerik bereits dadurch begegnet, dass sie Bebauungspläne zur Sicherung der Dauerwohnnutzung innerhalb des Siedlungszusammenhangs aufgestellt hat.

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.

Anlass für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die geplante Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf einer im Siedlungszusammenhang gelegenen und zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 Wohnsiedlung am Buchenweg.

Die Stadt Ostseebad Rerik beabsichtigt hierbei 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 Feriennutzungen 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. 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, sodass eine städtebauliche Arrondierung der vorhandenen Bebauungen mit der Planung gewährleistet wird.

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 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, da die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan naturbelassene Grünfläche und in einem untergeordneten Teilbereich Sonstige Sondergebiete, die der Erholung dienen, dargestellt ist und künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden soll.

2. Allgemeines

2.1 Vorbemerkungen

Der Flächennutzungsplan als „vorbereitender Bauleitplan“ stellt die Siedlungsflächenentwicklung der Stadt Ostseebad Rerik in seinen Grundzügen dar. Die Stadt Ostseebad Rerik verfügt seit 20.07.2006 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan wird die nach den Grundzügen beabsichtigte Flächennutzung im Gebiet der Stadt Ostseebad Rerik dargestellt. Entsprechend dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit gegenüber der Öffentlichkeit entfaltet der Flächennutzungsplan allerdings nicht. Es können daraus keine Ansprüche, beispielsweise an eine bauliche Nutzung eines Grundstückes abgeleitet werden. Die Siedlungsflächenentwicklung hat bedarfsgerecht und zugleich aber flächensparend zu erfolgen. Es soll dadurch die Neuinanspruchnahme von Flächen auf ein annehmbares Maß reduziert werden und das Schutzgut Boden gebührend beachtet werden. Für die Stadt Ostseebad Rerik bedeutet dies, für die notwendige Siedlungsentwicklung ausreichend Wohnbauflächen ausweisen zu können sowie die Neuausweisungen von Wohnbauflächen auf den tatsächlichen Bedarf zu beschränken.

Im Zusammenhang mit der gesamtheitlichen Entwicklung der Stadt Ostseebad Rerik wurde der Flächennutzungsplan bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 für das Wohngebiet an der Friedensstraße und ein Teilbereich am Bastorfer Weg geändert (1. Änderung). Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte als 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte als 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Schillerstraße.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Flächen zur Abdeckung des dringend bestehenden Wohnbedarfs vorzubereiten.

2.2 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im östlichen Bereich des Siedlungszusammenhangs der Stadt Ostseebad Rerik und umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung beinhaltet die Flurstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33, zuzüglich der vorhandenen örtlichen Erschließungsstraße Buchenweg.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die bebauten Grundstücke (vorhandene Wohnbebauung) südlich des Bastorfer Weges und den Bastorfer Weg,
- im Osten: durch die bebauten/ un bebauten Grundstücke der Ferienanlage-Ost in Angrenzung an das Gewässer II. Ordnung,
- im Süden: durch das Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ (L 54a),
- im Nordwesten: durch die Straße „Feriensiedlung“,
- im Westen: durch die bebauten Grundstücke östlich der Straße „Feriensiedlung“,
- im Südwesten: durch die bebauten Grundstücke an der Straße „Am Zeltplatz“.

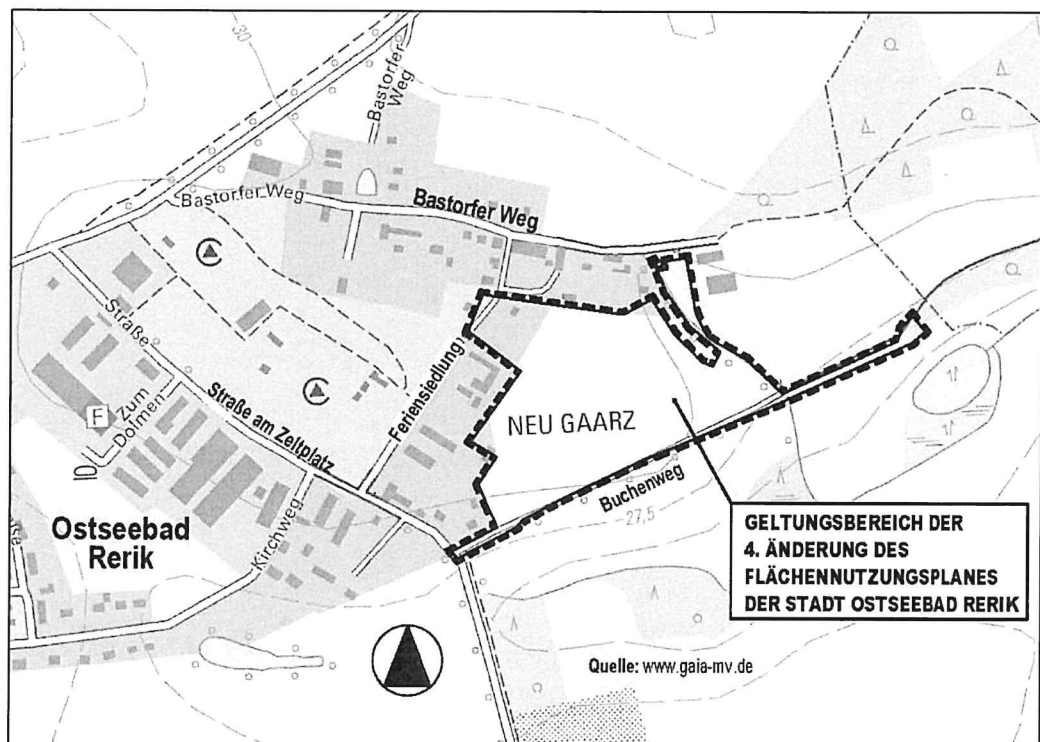


Abb. 1: Übersichtsplan mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches (Quelle: © GeoBasis-DE/ M-V 2017/Topographische Karte ADV-DTK25)

2.3 Plangrundlage

Als Grundlage für die Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Rerik wird die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Rerik genutzt.

2.4 Planverfahren

Das Planverfahren wird nach den Maßgaben des Baugesetzbuches als zweistufiges Regelverfahren durchgeführt. Es wird das gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zulässige Parallelverfahren durchgeführt.

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat am 09.05.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat den Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der Stadt Ostseebad Rerik hat den Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in ihrer Sitzung am 09.07.2020 beschlossen und für das Beteiligungsverfahren bestimmt.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Öffentlichkeit konnte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2020 bis einschließlich 08.10.2020 im Amt Neubukow-Salzhaff sowie ergänzend auf der Homepage des Amtes Neubukow-Salzhaff im Internet die Unterlagen einsehen und während dieser Frist sich schriftlich zur Niederschrift zu dieser Planung äußern. Einsehbar waren die Planunterlagen einschließlich Begründung mit integriertem Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist erfolgt.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit und eine Nachbargemeinde haben Stellungnahmen abgegeben. Die vorgetragenen Belange wurden geprüft. Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Beteiligung aus dem Entwurf ergänzt. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen. Die Inhalte werden im Plan und in der Begründung berücksichtigt. Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, wurde der abschließende Beschluss von der Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik gefasst.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik zur Genehmigung vorzulegen. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nach erteilter Genehmigung mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung rechtswirksam.

2.5 Bestandteile des Flächennutzungsplanes

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Rerik besteht aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erfolgen sowohl die Darstellung der

wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als auch die vorgesehenen Änderungen, sodass eine vergleichende Betrachtung ermöglicht wird. Bestandteil der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Umweltbericht mit integrierter Prüfung der Umweltbelange.

2.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Rerik werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - 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 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).
- 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).

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 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 teilräumlichen 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 Wohnstandort 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. Aufgrund der Größe des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 unter 5 ha wird in Bezug auf die mögliche Betroffenheit von landwirtschaftlichen Flächen mit einer Wertzahl ≥ 50 aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung¹ von keiner Raumbedeutsamkeit ausgegangen. 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. 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.

3.2 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

¹ Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Stellungnahme vom 18.09.2019

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 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 und erschlossen. 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 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 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Die Belange der Siedlungsentwicklung der Stadt Ostseebad Rerik entsprechen den landesplanerischen Zielsetzungen. Mit der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 25.09.2020 wird die Vereinbarkeit der Zielsetzungen der Stadt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

3.3 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

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 Wohnraumanprüche 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.²

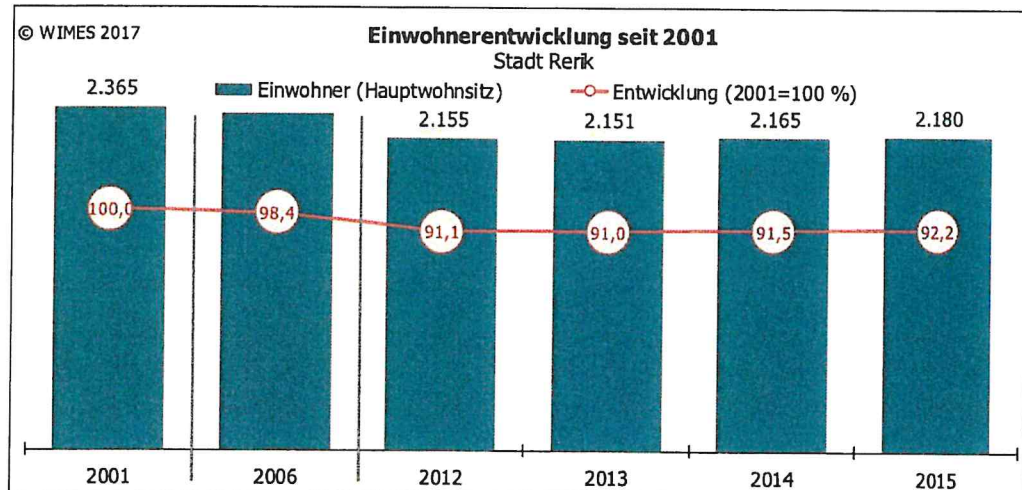


Abb. 2: Einwohnerentwicklung von 2001-2015 der Stadt Ostseebad Rerik³

² Bevölkerungsprognose 2030 für die Grund- und Mittelzentren Region Rostock, WIMES–Stadt- und Regionalentwicklung, Rostock Januar 2017.

³ Bevölkerungsprognose 2030 für die Grund- und Mittelzentren Region Rostock S. 108, WIMES–Stadt- und Regionalentwicklung, Rostock Januar 2017.

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.

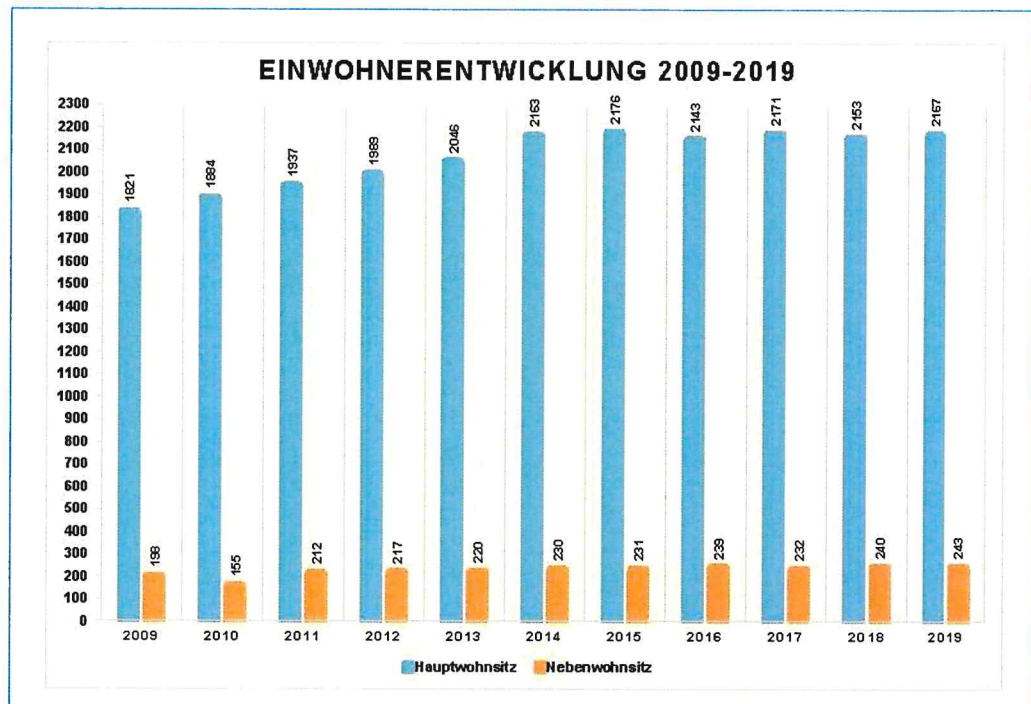


Abb. 3: Einwohnerentwicklung von 2009-2019 der Stadt Ostseebad Rerik⁴ (eigene Darstellung)

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.

⁴ Einwohnermeldeamt Amt Neubukow-Salzhaff.

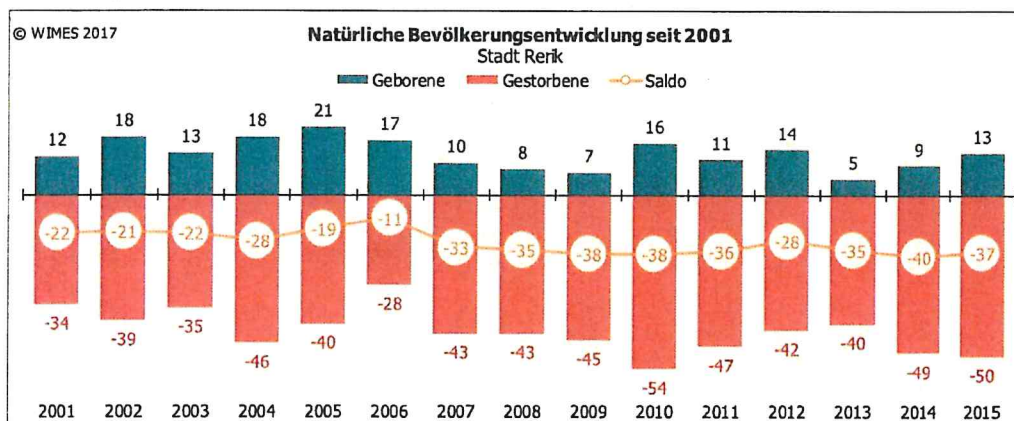


Abb. 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung von 2001-2015 Stadt Ostseebad Rerik⁵

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.⁶

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.⁷ 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.

⁵ Bevölkerungsprognose 2030 für die Grund- und Mittelzentren Region Rostock S. 109, WIMES–Stadt- und Regionalentwicklung, Rostock Januar 2017.

⁶ Bevölkerungsprognose 2030 für die Grund- und Mittelzentren Region Rostock S.112, WIMES–Stadt- und Regionalentwicklung, Rostock Januar 2017.

⁷ Ebenda S.112.

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Rerik im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik

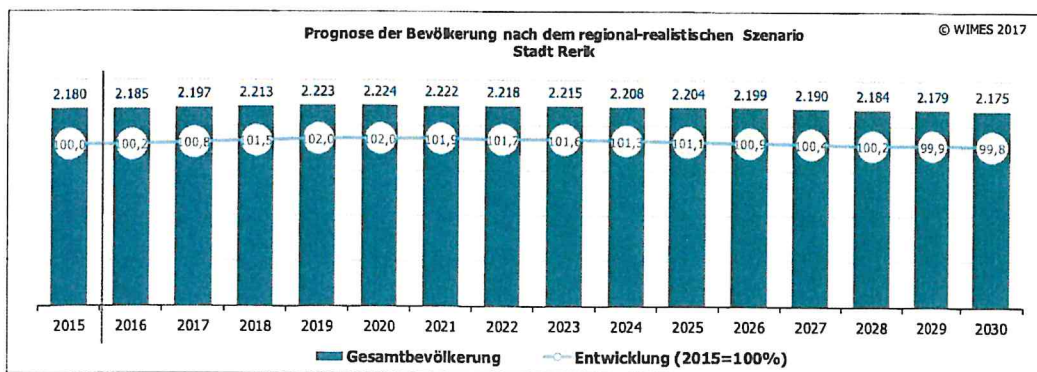


Abb. 5: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose für die Stadt Ostseebad Rerik⁸

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, sodass dem gesetzlichen Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz genüge getan wird. Für das Schulalter wird nur ein geringer Verlust von rund 10 Personen prognostiziert, sodass die Kapazitäten der Grundschule und der Freien Schule Rerik (Integrierte Gesamtschule ohne gymnasiale Oberstufe) wie bisher, die Anforderungen der nächsten Jahre erfüllen können.

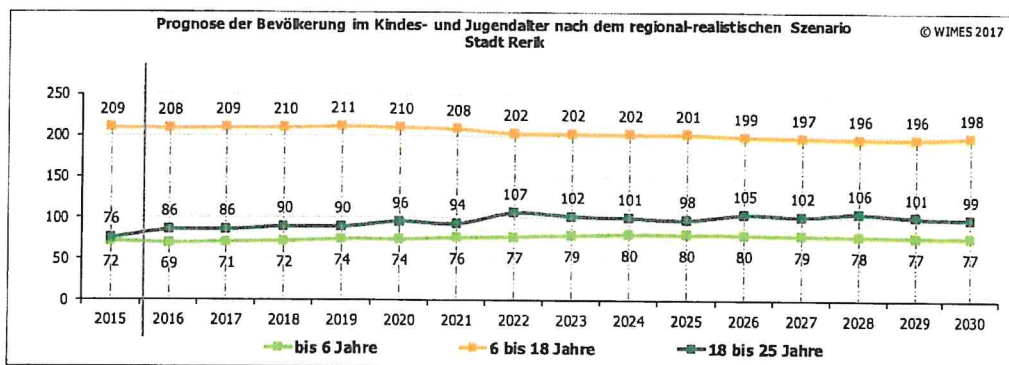


Abb. 6: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose Kinder- und Jugendalter⁹

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.

⁸ Ebenda. S.112.

⁹ Ebenda. S. 113.

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Rerik im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik

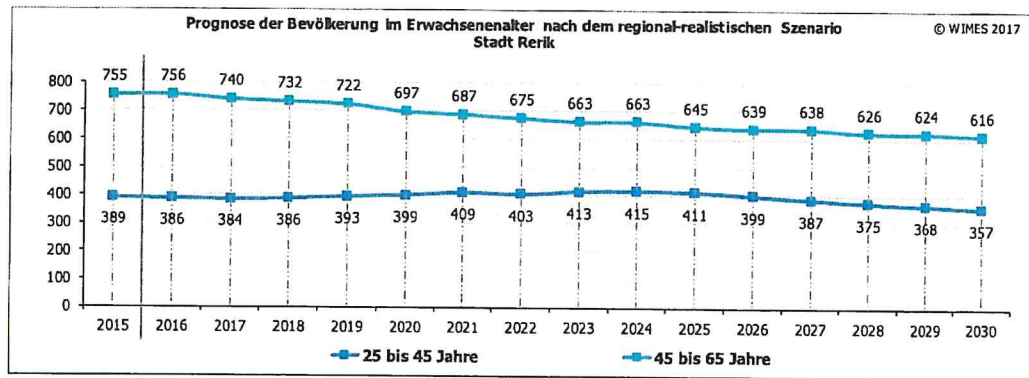


Abb. 7: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose Haupterwerbsalter¹⁰

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 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.

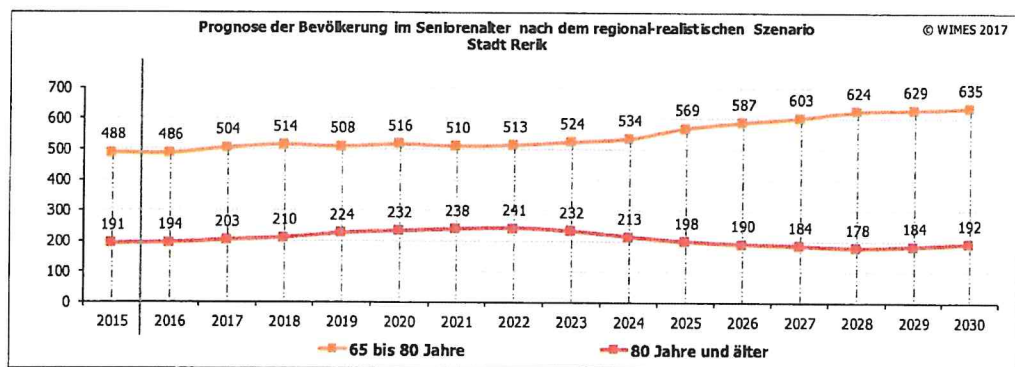


Abb. 8: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose Seniorenalter¹¹

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 seniorengerechten 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.

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

¹¹ Ebenda. S. 114.

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 wurden¹². 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 m² Wohnfläche. Bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes ist somit stets ein größerer Anteil von Ferienwohnungen mitberücksichtigt, 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 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, sodass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Sicherung der Dauerwohnnutzung in der Stadt Ostseebad Rerik notwendig ist.

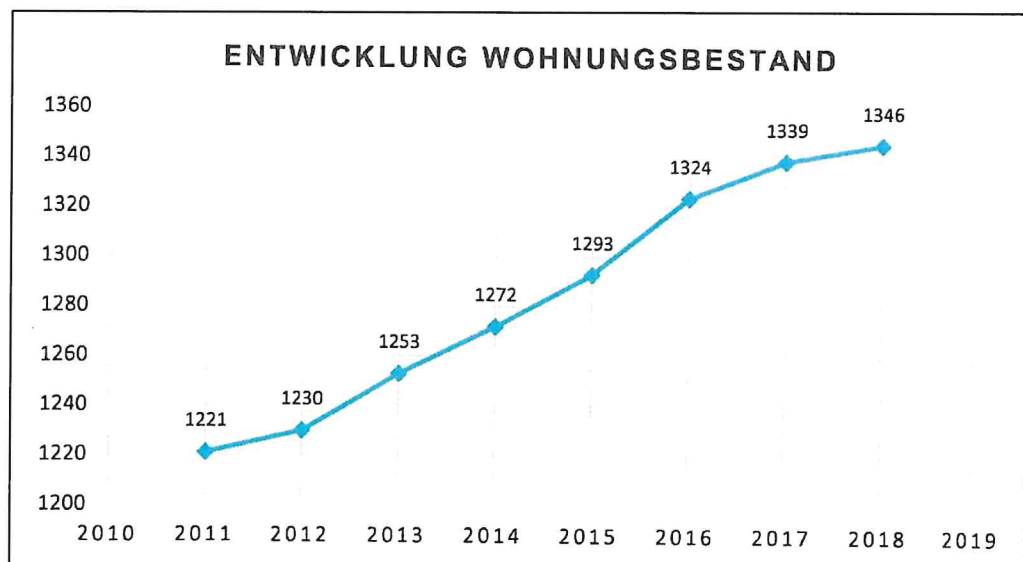


Abb. 9: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen¹³ (eigene Darstellung)

Entwicklung der Haushaltsgrößen

Bei einer Prognose des künftigen Wohnbauflächenbedarfs ist neben der Bevölkerungsentwicklung die Entwicklung der Haushaltsgrößen und die

¹² Statistisches Amt M-V, Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte, Gemeinde Rerik, Stadt am 09. Mai 2011.

¹³ Statistisches Amt M-V, Schwerin, jährlich 2011-2018.

steigende Zahl der Haushalte zu berücksichtigen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug im Jahr 2018 in Mecklenburg-Vorpommern 1,92 Personen.¹⁴ 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 m². Die Größe einer Mietwohnung beträgt dabei im Mittel zwischen 50 und 90 m² und die durchschnittliche Größe eines Eigenheims 100-150 m². Die durchschnittliche Wohnfläche/Person beträgt in Mecklenburg-Vorpommern 40,10 m².¹⁵ Im Vergleich dazu betrug die durchschnittliche Größe einer Wohnung für einen 4-Personenhaushalt 1989 in der DDR 67,00 m². Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der steigenden Lebens- 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 Stadt¹⁶. 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, sodass 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, sodass der Bedarf an Dauerwohnungen zusätzlich aus dieser Verdrängung entsteht. Insbesondere im Ortskern werden

¹⁴ www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Gesellschaft-&-Staat/Privathaushalte-&-Familien (Zugriff 24.03.2020).

¹⁵ Statistisches Amt M-V, Pressemitteilung Nr. 13/2017 unter www.laiv-mv.de/Statistik/Presse-und-Service/Pressemitteilungen/?id=126465 (Zugriff 25.03.2020).

¹⁶ Strukturanalyse und Prognosen, Landkreis Rostock, Amt Neubukow-Salzhafe S. 22 WIMES-Stadt- und Regionalentwicklung, Rostock Januar 2014.

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 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.

3.4 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.¹⁷ 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.

3.5 Flächennutzungsplan

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 im Parallelverfahren durchgeführt werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Rerik stellt die Fläche als naturbelassene Grünfläche und in den Randbereichen als Sonstige Sondergebiete, die der Erholung dienen, dar. Diese Darstellungen entsprechen

¹⁷ www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Wirtschaftsbereiche/Gastgewerbe-und-Tourismus (Zugriff 09.06.2020).

nicht den Planungsabsichten der Stadt Ostseebad Rerik zur städtebaulichen Entwicklung des Bereiches.

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, sodass die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird. Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sollte vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes soweit abgeschlossen sein, dass dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden kann.

Die Stadt Ostseebad Rerik verfügt im Rahmen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes über keine Flächenpotenziale für Wohnbauflächen.

Es besteht in der Stadt Ostseebad Rerik die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung und es ist zwingend erforderlich, einen städtebaulich geeigneten Standort für die Eigenversorgung vorzubereiten. Die mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Flächen stehen zur Verfügung und sollen entwickelt werden.

3.6 Planungsalternativen

Die Stadt Ostseebad Rerik hat die Verfügbarkeit anderer Flächen im Stadtgebiet überprüft. 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 der Grundstücke mit Ferienwohnungen kann aufgrund ihrer 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. Weitere Flächen der Innenentwicklung stehen in der Stadt Ostseebad Rerik nicht zur Verfügung. Auch eine bauliche Erweiterung im stadtzentralen Bereich, so zum Beispiel im östlichen Anschluss an die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen an der Kröpeliner Straße sind mangels Flächenverfügbarkeit derzeit nicht umsetzbar.

Weitere zu entwickelnde Wohnbauflächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht vorhanden bzw. nicht dargestellt, sodass eine Alternativenprüfung hier nicht weiterverfolgt wird. Die Stadt Ostseebad Rerik hält wegen der fehlenden Flächenverfügbarkeit für geeignete Wohnstandorte an dem Vorhabenstandort fest. Es handelt sich aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungsstraße Buchenweg und der vorhandenen an drei Seiten angrenzenden Bebauung um einen Standort im Siedlungsgefüge der Stadt Ostseebad Rerik.

Die Ortsteile der Stadt Ostseebad Rerik sollen im Wesentlichen in ihrem Bestand erhalten und im Rahmen der rechtskräftigen Ergänzungs- und Innenbereichssatzungen entwickelt werden.

3.7 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt in der Stadt Ostseebad Rerik nicht vor.

3.8 Bebauungsplan

Die Realisierung und Umsetzung der Wohnbauflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 Wohnsiedlung am Buchenweg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 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. 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 getroffenen Festsetzungen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 33 geändert und durch diese Planung ersetzt. Dies wird mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

4. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

Der Änderungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im östlichen Bereich des Siedlungszusammenhangs der Stadt Ostseebad Rerik und umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha.

Die Flächen im Änderungsbereich werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im nordwestlichen Teil befinden sich Ferienbungalows, für die bereits eine Abrissgenehmigung erteilt wurde. Der Rückbau ist hier 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.

Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet Kühlung (L 54a) direkt an den Änderungsbereich an. Die Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes werden landwirtschaftlich genutzt. Ansonsten ist das Plangebiet von vorhandener Bebauung umgeben.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von internationalen und nationalen Schutzgebieten. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume, gesetzlich geschützten Biotope sind nicht zu berücksichtigen.

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 untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock hat der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aus denkmalpflegerischer Sicht zugestimmt. Weitere Regelungen aus denkmalpflegerischen Anforderungen erfolgen im Bebauungsplan Nr. 33 sowie die notwendigen denkmalrechtlichen Genehmigungen für die Eingriffe in die betroffenen Bodendenkmale im Rahmen der Erschließung.

5. 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

5.1 Bisherige Darstellung in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Ostseebad Rerik hat im Flächennutzungsplan die Grundstruktur ihrer baulichen und sonstigen Entwicklung dargestellt. Im Flächennutzungsplan sind für den von der Bearbeitung betroffenen Bereich der 4. Änderung überwiegend Grünflächen als naturbelassene Grünflächen dargestellt und im nordöstlichen Bereich ein Grabensystem. Die naturbelassenen Grünflächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Einzelnen sind der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich bisher folgende Flächennutzungen enthalten:

- Sonstige Sondergebiete die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO Ferienhausgebiet im nordwestlichen Planbereich,
- Sonstige Sondergebiete die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO – zeitweiliges Freizeit- und Ferienwohnen, im östlichen Änderungsbereich im Bereich der Wendeanlage,
- Sonstige Sondergebiet Fremdenverkehr und Infrastruktur gemäß § 11 BauNVO im Bereich der Straße Buchenweg,
- naturbelassene Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

5.2 Planungsziele und beabsichtigte Darstellungen in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes geht über den Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. 33 hinaus. Es handelt sich hierbei um die Berücksichtigung der vorhanden örtlichen Erschließungsstraße. Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Änderungsbereich folgende Flächennutzungen dargestellt:

- Allgemeine Wohngebiete gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB,
- örtliche Hauptverkehrswege gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB,
- naturbelassene Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Die Planungsziele bestehen in der kurz- und mittelfristigen Bereitstellung von Wohnbauflächen für den dringend benötigten Wohnbedarf in der Stadt Ostseebad Rerik.

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan Nr. 33 wurde im Ergebnis von Variantenuntersuchungen entwickelt. Das städtebauliche Konzept schließt die Lücke an der Straße der Feriensiedlung und der Ferienbebauung, die mit dem Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik vorbereitet wurde. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den Buchenweg. Die entstehenden Grundstücke sollen eine Mindestgrundstücksgröße von 600qm aufweisen.

In Angrenzung an die öffentlichen Grünflächen, die der Sicherung des Gewässer II. Ordnung dienen, sind die Anlagen für die Regenentwässerung vorgesehen. Hierbei ist die Nutzung der natürlichen Senke im östlichen Bereich des Plangebietes als Regenwasserrückhaltebecken ist beabsichtigt. Die Lage und Anordnung des Regenwasserrückhaltebeckens wird aufgrund der vorhandenen Topographie im südöstlichen Bereich des Plangebietes an den vorhandenen Tiefpunkten vorgehalten.

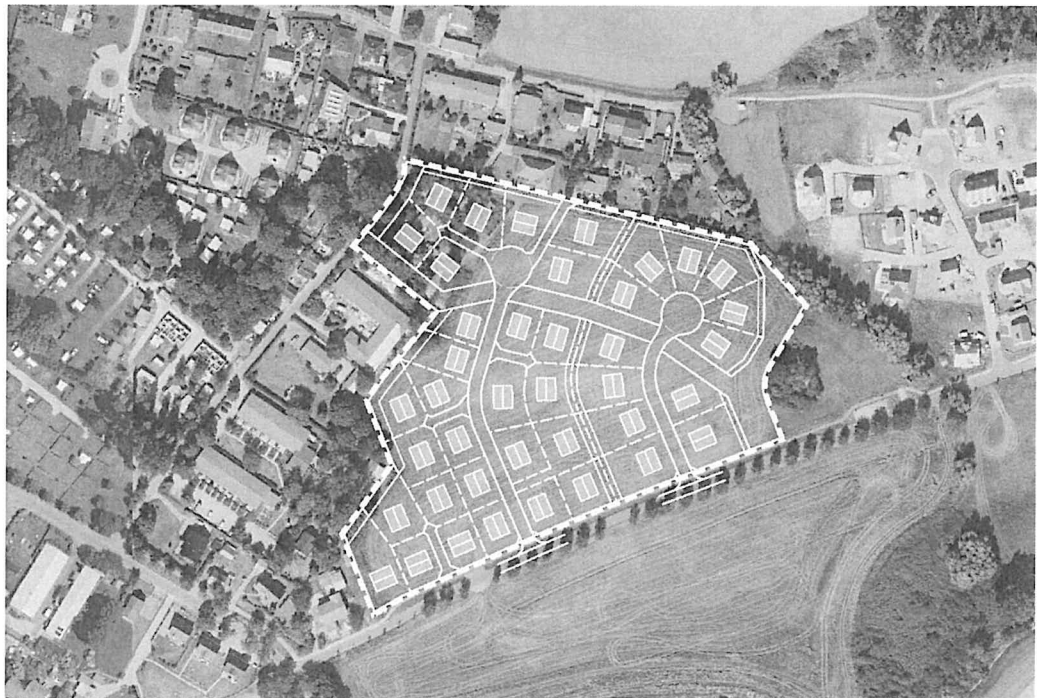


Abb. 10: Städtebauliches Konzept auf dem Luftbild (Planungsbüro Mahnel Mai 2019)

An dem Standort geht die Stadt Ostseebad Rerik von einer raschen Umsetzung des Planvorhabens aus, womit dem gegenwärtigen Bedarf an Eigenheimbauplätzen Rechnung getragen wird und der mittelfristige Erweiterungsbedarf ebenso abgesichert werden kann. Zugleich werden die bereits vorhandenen Infrastrukturen ausgenutzt, und das bestehende Siedlungsgefüge durch ergänzende Flächen für neue Wohnbebauung wird erweitert. Der Standort ist aufgrund des Flächenzuschnitts, der Erreichbarkeit sowie der Umgebung für eine Wohnnutzung gut geeignet. Die Fläche des Plangebietes befindet sich auf verfügbaren Flächen, teilweise auch im städtischen Eigentum, sodass Entwicklungshemmnisse aufgrund einer zersplitterten Eigentümerstruktur und fehlender Flächenverfügbarkeit an diesem Standort ausgeschlossen werden können.

Die Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen für den individuellen Wohnungsbau in der Stadt Ostseebad Rerik besteht nach wie vor und die Stadt Ostseebad Rerik möchte dieser Nachfrage gerecht werden. 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 der Stärkung des Grundzentrums. Ziel ist es, für die zu erwartende Nachfrage ein ausreichend gutes Angebot zu schaffen. Detaillierte Ausführungen zur Begründung der Art der baulichen Nutzung werden in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik getroffen. Ziel ist es, eigengenutzte Dauerwohnungen oder vermietete Dauerwohnungen zu etablieren; zur Sicherung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung in der Stadt Ostseebad Rerik sind Wohngebäude mit Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Rerik haben, zu sichern. Wohnraum soll für die ortsansässige Bevölkerung bereitgestellt werden; dem fehlenden Wohnraumangebot soll entgegengewirkt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 werden die städtebaulichen Auswirkungen von Zweitwohnungen und dem damit verbundenen Ausschluss von Zweitwohnungen nachvollziehbar dargestellt. Ferienwohnungen sind nur in einem Übergangsbereich zwischen der allgemeinen Wohnnutzung und der bereits vorhandenen Ferienhausanlage am „Buchenweg“ und nur ausnahmsweise und wenn die Ferienwohnungen hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der Dauerwohnnutzung im Gebäude untergeordnet ist, zulässig. Ziel ist es, auch junge Familien anzusiedeln, denen mit der Möglichkeit der Realisierung einer untergeordneten Ferienwohnung eine zusätzliche Einnahme- und Finanzierungsmöglichkeit eröffnet werden kann.

Das verfolgte Planungsziel steht somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Ostseebad Rerik nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung anderer Nutzungen im gesamtstädtischen Gefüge ist durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Die Sicherung der Wohnfunktion hat keine Auswirkungen auf die gesamtstädtischen Grundzüge des Flächennutzungsplanes.

Das Plangebiet umfasst überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind diese Flächen als naturbelassene Grünflächen dargestellt. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen war bereits damals nicht prioritäres Ziel der Stadt Ostseebad Rerik.

Unter dem Gesichtspunkt der verinselten Lage der Fläche zwischen der Feriensiedlung Rerik-Ost im Bebauungsplan Nr. 17 und der vorhandenen Bebauung südlich des Bastorfer Weges und westlich der Straße „Feriensiedlung“ erfolgt eine Rücknahme der Grünflächen und es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Mit der Planung wird eine städtebauliche Arrondierung der Fläche gewährleistet, die zusätzlich durch die vorhandene örtliche Erschließungsstraße Buchenweg begünstigt wird. Die städtebauliche und verkehrliche Verknüpfung des Gebietes mit den angrenzenden Wohn- und Feriennutzungen sowie den umgebenden Freiräumen kann mit dieser Planung erreicht werden.

Auf Grund der anstehenden Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von bebauten und befestigten privaten und öffentlichen Flächen nicht möglich. Für die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet und es ist die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich. Es erfolgt somit

eine Zwischenpufferung des Niederschlagswassers. Aus diesem Grund wird im Flächennutzungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen im südöstlichen Bereich dargestellt.

Der Buchenweg wird als örtliche Erschließungsstraße im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Diese Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungsstraße hat zur Folge, dass der Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 Wohnsiedlung am Buchenweg geringfügig abweicht.

5.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Umwandlung von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen ist besonders unter Ermittlung von Alternativen im Rahmen der Innenentwicklung zu begründen. Die Stadt Ostseebad Rerik hat Standortalternativen und Innenentwicklungspotenziale im Rahmen des Aufstellungsverfahrens überprüft.

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 Änderungsbereich handelt es sich um eine von Bebauung umgebene, verinselte Fläche, die 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 Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 unter 5 ha wird in Bezug auf die mögliche Betroffenheit von landwirtschaftlichen Flächen mit einer Wertzahl ≥ 50 aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung¹⁸ von keiner Raumbedeutsamkeit ausgegangen. Das Plangebiet schließt an drei Seiten an bebaute Bereiche innerhalb des Siedlungszusammenhangs an und wird durch den Buchenweg begrenzt.

Die nunmehr als Wohnbaufläche favorisierte Fläche ist im Flächennutzungsplan als naturbelassene Grünfläche dargestellt. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit für die kurz- und mittelfristige Entwicklung von Wohnbauflächen zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in der Stadt Ostseebad Rerik hat die Stadt dieser Fläche den Vorrang und somit die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche eingeräumt. Die Entwicklung der Fläche soll über den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 33 Wohnsiedlung am Buchenweg erfolgen.

Der Nachweispflicht gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) **(Z)** LEP – Vorrang der Innenentwicklung – wurde mit dieser Planung entsprochen. Aufgrund der sehr guten städtebaulichen Eignung, insbesondere durch die Arrondierung der vorhandenen Bebauung, die neue Siedlungsfläche ist bereits von drei Seiten

¹⁸ Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Stellungnahme vom 18.09.2019

mit Wohnbebauung umgeben und über den Buchenweg an das örtliche Straßennetz angebunden, ist die Lage der Wohnbaufläche positiv zu bewerten.

Die Sicherung von benötigten Wohnbauflächen in der Stadt Ostseebad Rerik kann nicht gleichwertig an anderer Stelle abgedeckt werden. Die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

Die Stadt hat sich unter dem Gesichtspunkt der Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche mit der Bevölkerungsentwicklung, den Haushaltsgrößen und der Entwicklung des Wohnraumbedarfs auseinandergesetzt und kommt zu dem Ergebnis, dass die Wohnbauflächennachfrage in den nächsten Jahren zukünftig bestehen bleibt. Zur Stärkung und Entwicklung des Grundzentrums sind stabile Bevölkerungsstrukturen eine wichtige Voraussetzung auch zur Sicherung der Auslastung der vorhandenen und vorzuhaltenden Infrastruktureinrichtungen. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen wurde dargelegt und ist vor dem Hintergrund der Stärkung des Grundzentrums und der Auslastung und Entwicklung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gerechtfertigt.

Der kurz- und mittelfristige Bedarf für neue Wohnbauflächen in der Stadt Ostseebad Rerik ist, wie bereits dargelegt, vorhanden und der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche wird im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zugunsten der Entwicklung einer Wohnbaufläche vorgenommen. In der verbindlichen Bauleitplanung, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33, wurde Wert auf eine flächenschonende städtebauliche Konzeption (GRZ 0,3) und eine effiziente flächensparende Erschließung gelegt. Für den erforderlichen Ausgleich werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Es werden Ökopunkte aus dem Ökokonto „Ackerumwandlung Hinter Bollhagen“ aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben.

Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin gegeben und wurde und wird auch zukünftig in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

6. Verkehrerschließung

Der Änderungsbereich ist über die mit in den Änderungsbereich einbezogene und dargestellte örtliche Erschließungsstraße Buchenweg an das öffentliche Netz von örtlichen und überörtlichen Straßen angebunden. Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über den Buchenweg und weiter entsprechend dem städtebaulichen Konzept über Stichstraßen. Damit wird das Erschließungskonzept der angrenzenden Ferienanlage innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 17 aufgenommen und im Bebauungsplan Nr. 33 dann weitergeführt. Somit erfolgt eine harmonische Ergänzung des Gesamtstandortes.

Unmittelbar angrenzend an den Buchenweg befindet sich ein Gehweg der parallel zum Buchenweg verläuft. Der Buchenweg ist als Tempo 30-Zone ausgeschildert, sodass der Radfahrer auf der Fahrbahn geführt wird. Die

fußläufige und radverkehrliche Anbindung der Wohnbaufläche zum Ortszentrum ist sichergestellt.

Das Plangebiet ist zudem gut an das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Ungefähr 400 m südlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Rerik Friedhof“. Von hier fahren unterschiedliche Buslinien ab. Der nächstgelegene Bahnhof ist Neubukow.

Da für die Realisierung des Gebietes eine isoliert liegende Fläche genutzt wird, sind die in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gut durch die landwirtschaftlichen Fahrzeuge erreichbar und verkehrlich angebunden.

7. Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt für das Plangebiet durch den Zweckverband „Kühlung“ und kann durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband „Kühlung“ (ZVK). Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Die Ableitung des Schmutzwassers soll vorzugsweise über die bestehende Entwässerungsachse des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgen. Die abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Oberflächenwasserbeseitigung

Auf Grund der anstehenden Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von bebauten und befestigten privaten und öffentlichen Flächen im Änderungsbereich nicht möglich. Die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens und damit verbunden die notwendige Flächenausweisung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist somit erforderlich. Im Rahmen der technischen Planung zum Bebauungsplan Nr. 33 wird eine leistungsfähige Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorbereitet. Der bisherige Arbeitsstand wird dahingehend berücksichtigt, dass eine Fläche für die Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen wird, die so zu bemessen ist, dass eine verzögerte Ableitung in den Vorfluter, Gewässer II. Ordnung (5/2/11), mit anschließender Weiterleitung in den Vorfluter 5/2 gesichert werden kann. Die Einleitmengen und Einleitstellen sind mit dem Wasser- und Bodenverband Hellbach-Conventer Niederung und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abzustimmen. Die abschließende Regelung der Anforderungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt abschließend auf der Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik im Zusammenhang mit den Vorgaben der technischen Planung (WastraPlan).

Brandschutz

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.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz soll aus vorhandenen Anlagen, die für den Bebauungsplan Nr. 17 hergestellt wurden, und über das Trinkwassernetz des ZVK erfolgen. Hierzu sind die entsprechenden Hydrantenstandorte im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem ZVK festzulegen.

Für den Objektschutz können darüber hinaus gehende Anforderungen gelten. Dies ist im jeweiligen Einzelfall abzustimmen.

Elektroenergieversorgung

Die Stadt Ostseebad Rerik wird durch die E.DIS AG mit Elektroenergie versorgt. Die Stromversorgung kann durch die Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt werden.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt innerhalb der Stadt Ostseebad Rerik durch die HanseGas GmbH. Sollte ein Anschluss des Plangebietes benötigt werden, ist dies im Rahmen der nachgelagerten technischen Planung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Trassen übergeordneter Versorgungsleitungen sind im Plangebiet und seiner relevanten Umgebung nicht zu beachten.

Telekommunikation

Die Stadt Ostseebad Rerik ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Eine Versorgung kann durch die Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt werden.

Die detaillierten Abstimmungen zur Telekommunikationsversorgung erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 33 bzw. im Rahmen der technischen Planung.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Rostock. Die Abfallentsorgung kann über die bestehenden und geplanten Straßen sichergestellt werden. Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

8. Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes, die durch die Planung berührt werden, sind nicht erkennbar. In Angrenzung an die bebaute Ortslage befinden sich bewirtschaftete landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier ist das Auftreten von Emissionen durch die Bewirtschaftung gelegentlich gegeben. Diese müssen als ortsüblich hingenommen werden. Die geplante Bebauung rückt nicht näher an

landwirtschaftliche Nutzungen heran als die bereits bestehende Bebauung. Die Planung führt somit nicht zur Verschärfung möglicher Immissionskonflikte.

9. Umwelt, Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von internationalen und nationalen Schutzgebieten und befindet sich in einem Bereich der aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes ohne große Bedeutung ist. Die nunmehr für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche wird weitestgehend als Ackerfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt. Darüber hinaus werden Sonstige Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit einem Flächenanteil von ca. 0,56 ha in den Änderungsbereich einbezogen. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche wird unter Punkt 6.3 der Begründung dargelegt.

Mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 33 kann auf der nachgelagerten Planungsebene sichergestellt werden, dass die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden, um der Bodenschutzklausel Rechnung zu tragen. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in dem für die Planung notwendigen Umfang umgenutzt. Es werden nur Flächen in Anspruch genommen, wie sie für die tatsächliche Realisierung der Zielsetzungen der Stadt Ostseebad Rerik erforderlich sind. Es ist das Ziel, das Grundzentrum zu stärken. Sonstige landwirtschaftliche Nutzflächen sollen nicht in Anspruch genommen werden. 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. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Aufgrund seiner Lage hat der Bereich der Änderung eine eingeschränkte Bedeutung für die Fauna. Die Fläche befindet sich außerhalb landschaftsökologisch wertvoller Bereiche. Das vorhandene Gewässer II. Ordnung wird als landschaftsbildprägendes Element mit den vorhandenen Kopfweiden als naturbelassene Grünfläche berücksichtigt. Die geplante Bauflächenausweisung führt zu einer städtebaulich sinnvollen Ortsabrundung. Es werden Flächen genutzt, die sich zwischen Bauflächen befinden und südlich durch eine Straßenverkehrsfläche von der offenen Landschaft begrenzt werden.

Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und festgesetzt. Für den Bebauungsplan Nr. 33 erfolgt ein vollständiger Ausgleich unter Inanspruchnahme von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Ackerumwandlung Hinter Bollhagen“ aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Die Darlegungen hierzu werden in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich dargestellt.

Der Ausweisung von Wohnbauflächen in der angebundenen Lage stehen daher keine überwiegenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegen.

Die detaillierten Ausführungen zu den Umweltbelangen sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 33 Wohnsiedlung am Buchenweg dargestellt.

10. Klimaschutz

Die Flächen des Änderungsbereiches, der sich zwischen bebauten Flächen befindet, haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Mit der Realisierung der Wohnbauflächen ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Der Standort besitzt keine bedeutende klimatische Funktion im überörtlichen Zusammenhang. Die Küstennähe sowie die südlich angrenzenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes, die landwirtschaftlich genutzt werden, wirken sich positiv auf die klimatische Funktion des Standortes aus. Im Rahmen der Absichtung werden im Bebauungsplan Nr. 33 Festsetzungen getroffen, die dem Klimawandel entgegenwirken können.

11. Flächenbilanz

Bisherige Flächendarstellung	Größe in qm	Darstellungen der 4. Änderung	Größe in qm
Sonstiges Sondergebiet-Ferienhausgebiet	4.935,00	Allgemeines Wohngebiet	41.921,00
Sonstiges Sondergebiet-zeitweiliges Ferien- und Freizeitwohnen	3.097,00	Örtliche Verkehrsfläche	5.665,00
Sonstiges Sondergebiet-Versorgung und Infrastruktur	2.483,00	Flächen für Abwasser-beseitigung - Regen-wasserrückhaltung	1.797,00
Naturl belassene Grünflächen	40.614,00	Naturl belassene Grünflächen	1.746,00
Gesamtfläche	51.129,00	Gesamtfläche	51.129,00

12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das verfolgte Planungsziel steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung anderer Nutzungen im gesamtstädtischen Konzept ist durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Die geplante Bauflächenausweisung führt zu einer städtebaulich sinnvollen Ortsabrundung. Die Art und Dichte der zukünftigen Bebauung soll hierbei einer ländlichen Prägung entsprechen. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hat aus städtebaulicher Sicht positive Auswirkungen. Auf Grundlage der aktuellsten verfügbaren Strukturdaten für die Stadt Ostseebad Rerik wurde eine neue Wohnbaufläche ausgewiesen, die geeignet ist den kurz- und mittelfristigen Bedarf in der Stadt Ostseebad abzudecken. Unter Beachtung der demographischen Entwicklung konnte der Bedarf neuer Wohnbauflächen ermittelt und dargestellt werden.

Die Fläche der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in städtischer Verfügbarkeit und im städtischen Eigentum, sodass Hemmnisse bei der zeitnahen Umsetzung der Planung aufgrund zersplitterter

Eigentumsverhältnisse an diesem Standort ausgeschlossen werden können. Auf der Fläche kann von einer raschen Umsetzung des Planvorhabens ausgegangen werden, womit dem gegenwärtigen kurzfristigen Bedarf und auch dem mittelfristigen Bedarf Rechnung getragen werden kann. Zugleich wird an bereits vorhandene Infrastrukturen angeknüpft, um das bestehende Siedlungsgefüge durch ergänzende Flächen für den neuen Wohnstandort zu erweitern.

Die verkehrliche Infrastruktur wird durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vollumfänglich berücksichtigt.

13. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

13.1 Bau- und Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand Bodendenkmale vorhanden und mit Bd gekennzeichnet.

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.

13.2 Trinkwasserschutzzone

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

13.3 Gewässerrandstreifen

Im östlichen Geltungsbereich des Änderungsbereiches 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) im Außenbereich einzuhalten und von jeglicher Bebauung (auch Zäune) und Anpflanzungen freizuhalten.

14. Hinweise

14.1 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.

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.

14.2 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.

14.3 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 ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

14.4 Bundeswasserstraßen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Dies bezieht sich auch auf Auswirkungen der Baustellenbeleuchtung. Obwohl aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik Auswirkungen auf die Bundeswasserstraße nicht gegeben sind, werden diese Belange zur Klarstellung beachtet.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Einleitung

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.

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 im Parallelverfahren aufzustellen.

Für den Bebauungsplan Nr. 33 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der erstellte Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 33 wird maßgeblich für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenso zugrunde gelegt.

Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 hinaus. Dies betrifft ausschließlich die örtliche Verkehrsfläche des Buchenweges mit einer Größe von 0,57 ha, die bereits innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 abschließend geregelt wurde und nunmehr im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als bestehende örtliche Verkehrsfläche berücksichtigt wird. Für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik somit sachgerecht, dass der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 33 der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegt wird. Auf eine Anpassung der Flächenangaben wird in diesem Fall verzichtet, da die vorhandene Erschließungsstraße bereits im Bestand vorhanden ist und die Auswirkungen vollumfänglich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 17 geprüft wurden. Für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind somit maßgeblich die Umweltauswirkungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 darzustellen und zu bewerten. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 33 wird somit in die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Auf eine vollständige Übernahme der Gliederungspunkte Aussagen zum Artenschutz und Eingriffs- Ausgleichsermittlung wird im Rahmen der Abschichtung verzichtet, da die Regelungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

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 dar (Rückbau einer vorhandenen Ferienhauseanlage (Bungalows)), sodass die damit anthropogenen Vorbelastungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Wohnnutzung bestehen.

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 notwendige 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 freigehalten 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 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. Die Stadt Ostseebad Rerik hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens die Empfehlung der unteren Naturschutzbehörde (UNB) erhalten, einen Landschaftsplan zur Konkretisierung von Zielen, Erfordernissen und Maßnahmen des Naturschutzes mit Blick auf die naturräumliche Einbettung der Stadt und das Entwicklungspotenzial aufzustellen. Die Stadt hat dies zur Kenntnis genommen und wird dies bei großräumigen Entwicklungen im Stadtgebiet beachten. Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 4. Änderung

des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 33 wird dies aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik nicht erforderlich. Es handelt sich um eine isoliert liegende Fläche, die von Bebauung und Straßenverkehrsflächen umsäumt wird.

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“.

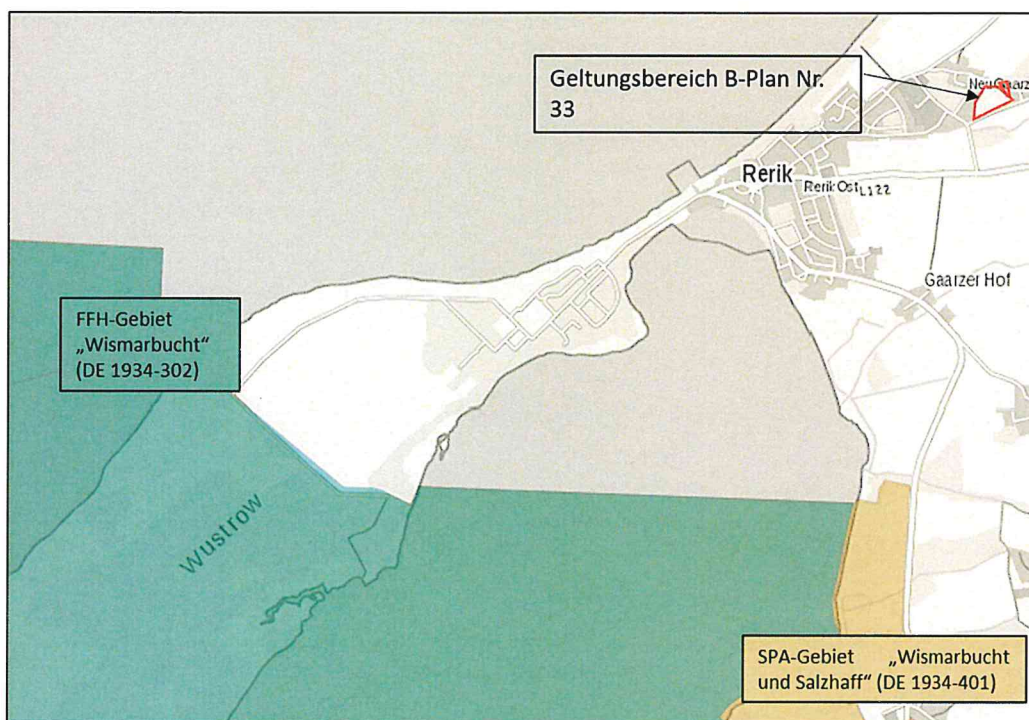


Abb. 11: Darstellung der internationalen Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete) in der Umgebung des Plangebietes Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 03.06.2019, mit eigener Bearbeitung)

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.

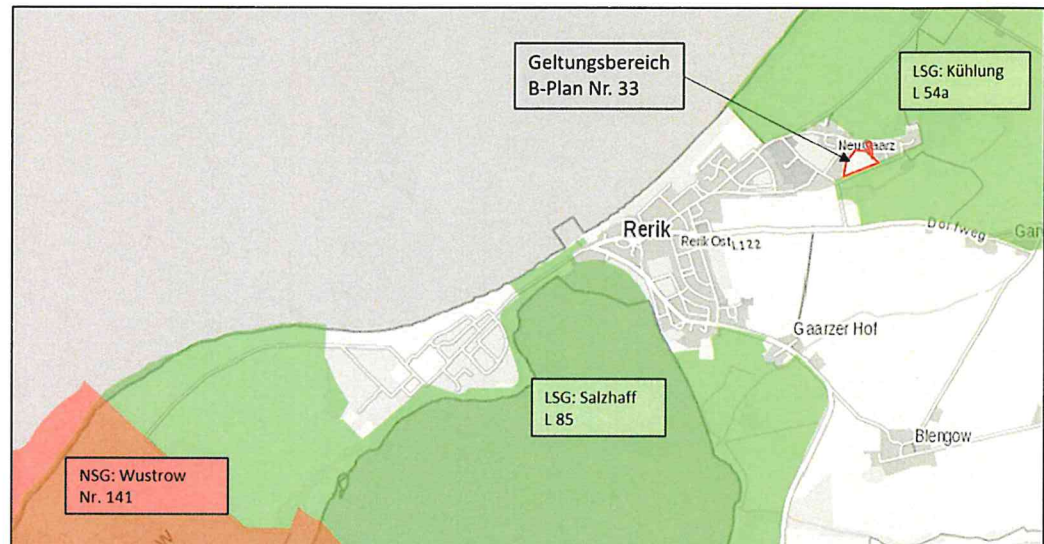


Abb. 12: Darstellung der nationalen Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet (LSG) und Naturschutzgebiet (NSG)) in der Umgebung des Plangebietes Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 03.06.2019, mit eigener Bearbeitung)

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 Angrenzungen und in der unmittelbaren Umgebung befinden keine weiteren gesetzlich geschützten Biotope.

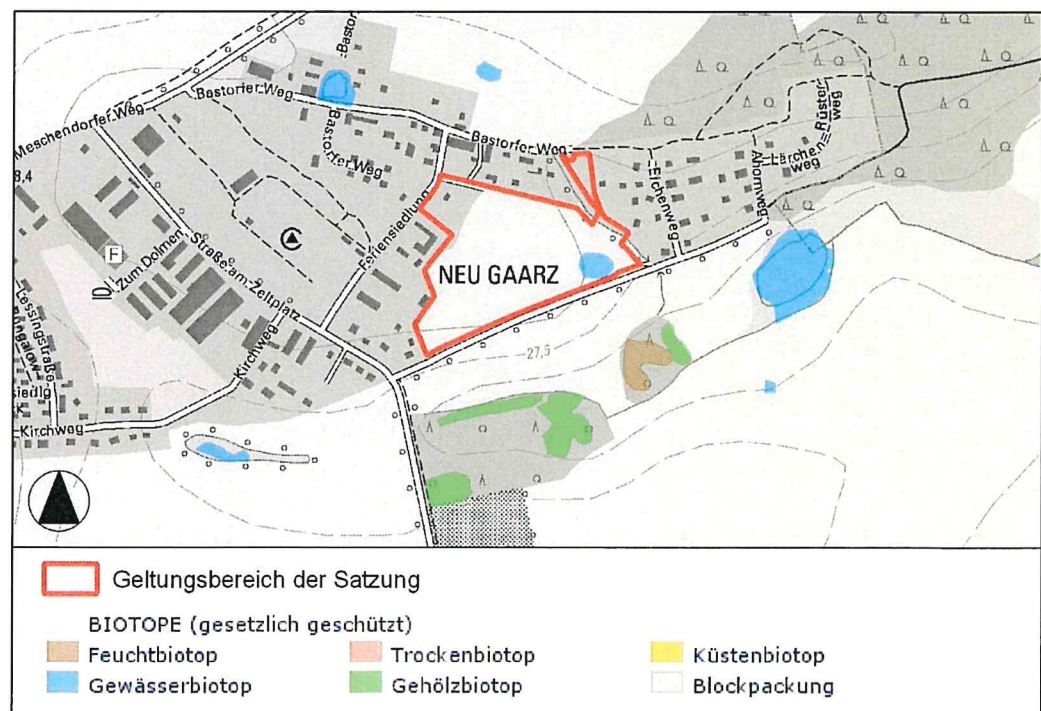


Abb. 13: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 03.06.2019, mit eigener Bearbeitung)

Die Stadt Ostseebad Rerik hatte sich im Aufstellungsverfahren mit den Anforderungen der Naturschutzbehörde im Zusammenhang mit dem Biotop zu beschäftigen. Klarstellend werden folgende Ausführungen getroffen. Bei dem für die Herstellung des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens in Anspruch zu nehmenden Gewässer handelt es sich um ein ehemals nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich 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, sodass einer Inanspruchnahme als Regenwasserrückhaltebecken keine naturschutzfachlichen Belange entgegenstehen. Flächenhafte Eingriffe in das Gewässer durch die Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens werden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsregelung für den Bebauungsplan Nr. 33 berücksichtigt. Auf der Ebene der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine weiteren Anforderungen.

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 des 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 Erweiterung 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 vorhandenen 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,
- Klimadaten der Städte weltweit, 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 Genehmigungstatbestand 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 Einfeldungen 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 Biototypen 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 ¹⁹ehemals 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

¹⁹ Landkreis Rostock, Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 11.09.2019.

erteilt. Der dort festgesetzte Ersatz wurde bereits umgesetzt, sodass einer Inanspruchnahme als Regenwasserrückhaltebecken keine naturschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

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 km² 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 (Braunstaogley)/Pseudogley (Staogley)/ Gley mit mäßigem bis starkem Stauwasser und/oder Grundwassereinfluss. Als Bodenart dominieren Lehme/ Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass > 40% hydromorph. Im vorliegenden 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, sodass 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 maritimem 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 Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: 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 hoher 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 Denkmalpflege²⁰ 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.

²⁰ Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Stellungnahme vom 30.09.2019.

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 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. Einer Inanspruchnahme als Regenwasserrückhaltebecken stehen keine naturschutzfachlichen Belange entgegen, sodass die Realisierung des Regenwasserrückhaltebeckens an dem tiefsten Punkt des Geländes 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 eingriffsnahe 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 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 begrenzte 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 qm 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 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 bereits in den Entwurfsunterlagen angepasst und am tiefsten Punkt des natürlichen Geländes vorgesehen. Dieses Konzept wird aufrechterhalten. 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, sodass **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 mitberücksichtigt, 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.²¹

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.

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.

²¹ Geotechnischer Bericht und Gründungsempfehlungen, HSW Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, Rostock, 28.06.2019

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, sodass Geländeaufschüttungen entbehrlich werden. Das Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

Die örtliche Vorflut bildet das im Plangeltungsbereich gelegene Gewässer II. Ordnung 5/2/11. Die Einleitmengen und die hydraulischen Berechnungen sind mit der unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband Hellbach Conventer Niederung abzustimmen. 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 Kleifeuerungsanlagen 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 zu 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 wohnungsnaher Erholung auswirken. Der angrenzende Waldbereich ist ebenso für die wohnungsnaher Erholung nutzbar. Der Anwohnerverkehr wird aufgrund der Größe des Plangebietes und der Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu keinen unzulässigen Verkehrslärmbelastungen führen, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Für das Schutzgut Mensch besteht eine positive Betroffenheit durch anlagenbedingte 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 klimatische 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 negativen 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, sodass 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, sodass 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

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 33 kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere bezüglich der Bauzeitenregelungen für Brutvögel ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand nicht besteht.

Im Rahmen der Abschichtung wird hier auf die umfassenden Aussagen zum Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen.

7.2 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Durch den Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik ergibt sich ein Eingriffsumfang von 30.622,05 m² EFÄ.

Das Kompensationsdefizit in Höhe von rund 30.623 m² 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.

Mit der Umsetzung von insgesamt 37 Ausgleichspflanzungen eingriffsnah im Plangebiet (33 von 37 Ausgleichspflanzungen) und außerhalb des Plangebiet 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.

Im Rahmen der Abschichtung wird hier auf die umfassende Eingriffs-Ausgleichsbilanz im Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen.

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 im Bebauungsplan Nr. 33 Wohnsiedlung am Buchenweg 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 vorhanden 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 Baugebiet 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 qm 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.

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.

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 m² 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 weiterverfolgt. Im Überhangsbereich zur Ferienanlage Rerik-Ost sind nunmehr eigentümerbezogene und der Dauerwohnnutzung untergeordnete Ferienwohnungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig. Mit dem Abschluss des Planverfahrens durch die Abwägung und den abschließenden Beschluss wird dieses Planungsziel durch Aufrechterhaltung des Ziels zur Vorbereitung des allgemeinen Wohngebietes bestätigt.

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). 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 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, sodass 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 angrenzenden 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/ (Zugriff von April 2019 bis Juni 2020).
- Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2019, www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn19.htm.

TEIL 3 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Rerik wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 24. Juni 2021 gebilligt.

Ostseebad Rerik, den... 22.02.2022

.....
Gulbis
Bürgermeister der
Stadt Ostseebad Rerik



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Abstimmung mit der Stadt Ostseebad Rerik durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de