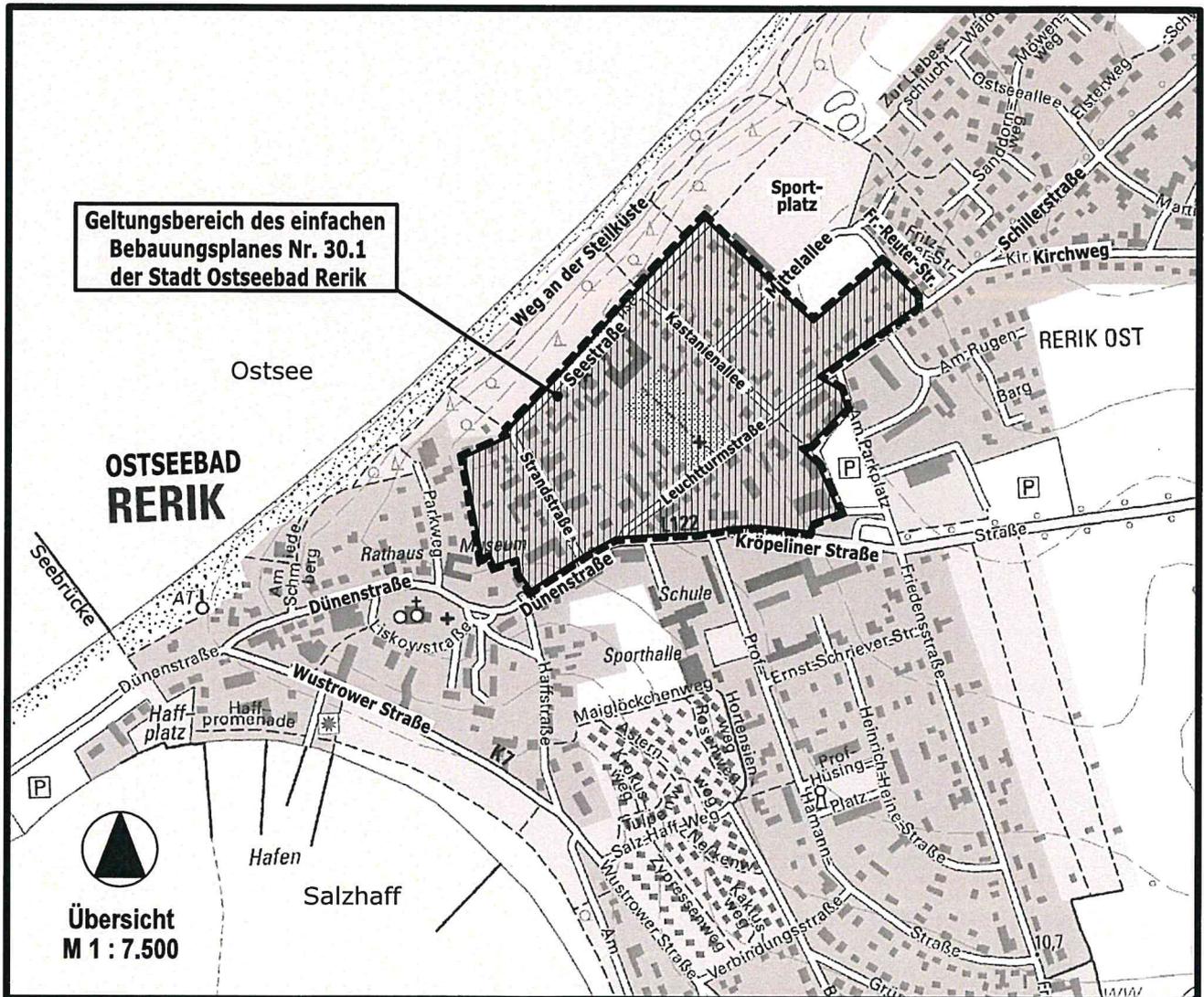
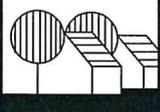


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30.1 DER STADT OSTSEEBAD RERIK FÜR EINEN TEILBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 „ORTSKERN“ im Verfahren nach § 13a BauGB

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

Planungsstand: 27. Januar 2022

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 30.1 der Stadt Ostseebad Rerik für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Ortskern“ im Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	3
1.	Planungsgegenstand	3
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3	Planverfahren	5
1.3.1	Aufstellungsverfahren	5
1.3.2	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	7
1.3.3	Sicherung der Planung - Veränderungssperre	8
1.4	Wesentliche Rechtsgrundlagen	8
1.5	Bestandteile des Bebauungsplanes	9
2.	Beschreibung des Plangebietes	9
2.1	Geltungsbereich des Plangebietes	9
2.2	Plangrundlage	11
2.3	Gebiets- und Bestandssituation	11
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
2.5	Schutzgebiete	14
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	14
3.1	Übergeordnete Planungen	14
3.2	Flächennutzungsplan	16
3.3	Sonstige örtliche Planungen	17
4.	Planinhalte/ Planfestsetzungen	20
4.1	Planungsziele	20
4.2	Planungsalternativen	22
4.3	Inhalte des Bebauungsplanes	26
4.3.1	Grundsatz der Planfestsetzung	26
4.3.2	Art der baulichen Nutzung	26
4.3.3	Grünflächen	32
4.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	33
4.5	Flächenbilanz	34
5.	Erschließung	34
5.1	Verkehrliche Erschließung	34
5.2	Ver- und Entsorgung	34

6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	35
7.	Nachrichtliche Übernahmen	38
7.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	38
7.2	Waldabstand	39
7.3	Küsten - und Gewässerschutzstreifen	40
7.4	Küstenschutz - vorgelagerter Steilküstenabschnitt	40
7.5	Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Rerik	43
7.6	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 26	43
8.	Hinweise und Empfehlungen	43
8.1	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	43
8.2	Bodenschutz	43
8.3	Munitionsfunde	44
8.4	Artenschutz	44

TEIL 2	Ausfertigung	46
---------------	---------------------	-----------

1.	Beschluss über die Begründung	46
2.	Arbeitsvermerke	46

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 30	9
Abb. 2: Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 30.1 Vorentwurf	10
Abb. 3: Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 30.1 Entwurf	11
Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	17
Abb. 5: Rahmenplan Stadt Ostseebad Rerik – Planebene Bestand/Analyse	18
Abb. 6: Rahmenplan Stadt Ostseebad Rerik – Planebene Nutzung + Verkehr	19
Abb. 7: Rahmenplan Stadt Ostseebad Rerik – Planebene Gestaltung	19
Abb. 8: Rahmenplan Stadt Ostseebad Rerik – Planebene Durchführung	20
Abb. 9: Übersicht über bekannte Fundstellen im Plangebiet	39
Abb. 10: Schematische Darstellung der Sicherheitsabstandslinie	42

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Die zentrale Ortslage der Stadt Ostseebad Rerik hat sich zu einem für Ostseebäder prägenden Ortszentrum mit allen zentralen Funktionen entwickelt. In der Vergangenheit erfolgten vermehrt Umnutzungen von Wohngebäuden zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen. Die Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und dem Entgegenwirken einer Verdrängung der Wohnnutzung durch andere zulässige Nutzungen, ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Ostseebad Rerik.

Planungsrechtlich ist die zentrale Ortslage als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die zentrale Ortslage der Stadt Ostseebad Rerik wird seitens der unteren Baugenehmigungsbehörde in ihren letzten Entscheidungen als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO beurteilt. Die Zulässigkeit von Ferienhäusern und Ferienwohnungen ist durch die Aufnahme des § 13a in die BauNVO im Mai 2017 nunmehr gegeben. Aufgrund dieser Beurteilungslage und der derzeitigen Genehmigungspraxis ist aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik ein Verdrängen der allgemeinen und dauerhaften Wohnnutzung zu befürchten, da Ferienwohnungen in Mischgebieten eine allgemein zulässige Nutzung darstellen. Ein Verdrängen der Wohnnutzung durch Ferienwohnungen und Ferienhäuser, was innerhalb der derzeitigen Bestandssituation durchaus zu befürchten wäre, ist nicht städtebauliches Ziel der Stadt Ostseebad Rerik. Die städtebauliche Qualität des Ortskerns mit seiner vorhandenen Nutzungsmischung soll erhalten und durch Festsetzungen mittels Bebauungsplan gesichert werden. Daraus leitet sich ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ab.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat in ihrer Sitzung am 15.10.2015 zur Sicherung und Erhaltung der Wohnnutzung im Ortskern und dem Entgegenwirken der schleichenden Verdrängung der Wohnnutzung durch zunehmend touristische Feriennutzungen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 30 gefasst. Das Planungsziel bestand in der Festigung des touristischen Zentrums Ortskern Rerik mit seiner prägenden Nutzungsmischung. Neben dem Wohnen sollte die Zulässigkeit von Fremdenbeherbergung und Feriennutzung sowie touristischer Infrastruktur geregelt werden. Die planungsrechtliche Steuerung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen und einer Nutzungsmischung von Ferienwohnungen und allgemeinem Wohnen war in der Vergangenheit stets problematisch.

Die Zielsetzungen sollten zunächst durch ein Gebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO als touristisches Wohngebiet Ortsmitte, als Gebiet der Fremdenbeherbergung und des Fremdenverkehrs einerseits und dem Dauerwohnen andererseits realisiert werden. Die damaligen Überlegungen basierten auf der Rechtsprechung des Niedersächsischen OVG (Urteil vom 18.09.2014, 1 KN 123/12). Diese Festsetzung der Art der baulichen Nutzung war zum damaligen

Zeitpunkt nicht umfänglich geeignet, den derzeit im touristischen Ortskern vorhandenen Bestand vollständig planungsrechtlich zu berücksichtigen.

Mit der Gesetzesänderung im Mai 2017 erfolgte eine Klarstellung zu den Ferienwohnungen in § 13a BauNVO. Die Zulässigkeit von Ferienhäusern und Ferienwohnungen ist in § 13a BauNVO geregelt worden. Somit gehören Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) i.d.R. zu den nicht störenden Gewerbebetrieben.

Städtebauliches Ziel ist es, gemäß diesen Klarstellungen zu den Ferienwohnungen eine Regelung zu treffen und maßgeblich die Dauerwohnnutzung im Ortskern zu sichern und fortzuentwickeln und nicht aus dem Ortskern zu verdrängen.

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat in ihrer Sitzung am 07.12.2017 beschlossen, das eingeleitete Planverfahren für den einfachen Bebauungsplan Nr. 30 für einen Teilbereich, für den zentralen Ortskern, mit der Bezeichnung Nr. 30.1 weiterzuführen, um den sich ständig erhöhenden Nutzungsdruck für eine Ferienwohnnutzung in diesem Bereich durch Verdrängung der Wohnnutzung entgegenzuwirken. Die Stadt Ostseebad Rerik hatte zunächst für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 die Ausweisung eines besonderen Wohngebietes nach § 4a BauNVO favorisiert und das frühzeitige Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 30.1 durchgeführt.

Der vorhandene Bestand an baugenehmigten, ungenehmigten und vorhandenen Ferienwohnungen im Plangeltungsbereich hatte im Weiteren einen Umfang erreicht, der zumindest auf absehbare Zeit nicht erkennen lässt, dass die Zweckbestimmung eines besonderen Wohngebiets erreicht werden kann.

Ohne eine planungsrechtliche Steuerung der Art der baulichen Nutzung kann im Ortskern der Stadt Ostseebad Rerik der Sicherung der Wohnnutzung und dem Entgegenwirken einer schleichenden Veränderung der ortstypischen Nutzungsstrukturen im Ortszentrum nicht entgegengewirkt werden. Primär gilt es, die Wohnnutzung neben anderen vorhandenen Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, gastronomische Einrichtungen, sozialen, gesundheitlichen, sportlichen und kulturellen Zwecken dienenden Anlagen sowie Angeboten der Fremdenbeherbergung und Ferienwohnungsangeboten dauerhaft zu sichern, zu erhalten und fortzuentwickeln. Dies drückt sich bereits im Rahmenplan der Stadt Ostseebad Rerik entsprechend aus.

Die vorhandenen städtebaulichen Strukturen sollen erhalten werden. Die Anfragen und Anträge in der zentralen Ortslage von Rerik zur Umnutzung von einzelnen Wohnungen oder ganzen Wohngebäuden zu Ferienwohnungen treten mit der veränderten Rechtslage und zur Legalisierung der bereits vorhandenen Ferienwohnungen vermehrt auf. Dies hätte ohne eine verbindliche Bauleitplanung eine Veränderung der Nutzungsstrukturen im Plangebiet bis hin zu einem touristisch genutzten Feriengebiet zur Folge.

Aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik besteht das vordergründige Planungsziel nach wie vor im Erhalt und der Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und

der städtebaulichen Strukturen und in dem Entgegenwirken einer Verdrängung der Wohnnutzung durch Ferienwohnnutzung zum Erhalt und zur Sicherung des Grundzentrums Rerik. Es besteht die Befürchtung, dass die Mischung aus den vorhandenen, ein Ortszentrum prägenden Nutzungen, insbesondere von Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und sozialen, gesundheitlichen, sportlichen und kulturellen Zwecken dienenden Anlagen und gewerblichen Nutzungen sowie Ferienwohnungsangeboten und Nutzungen der Fremdenbeherbergung nicht in einem ausgewogenen Verhältnis gesichert werden kann. Diese typische Nutzungsmischung ist i.d.R. prägend für die touristisch geprägten Orte an der Ostseeküste.

Das Dominieren von Ferienwohnungen innerhalb des Ortskerns ist mit den städtebaulichen Zielsetzungen nicht vereinbar. Eine planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Erhalt der Wohnnutzung ist aus stadtplanerischer Sicht zwingend erforderlich. Daher soll für die zum Innenbereich nach § 34 BauGB gehörende Ortslage der Stadt Ostseebad Rerik die zukünftige städtebauliche Entwicklung durch einen einfachen Bebauungsplan gesteuert werden. Mit dem Bebauungsplan soll lediglich die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet geregelt werden.

1.3 Planverfahren

1.3.1 Aufstellungsverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat in ihrer Sitzung am 15.10.2015 zur Sicherung und Erhaltung der Wohnnutzung im Ortskern und dem Entgegenwirken der schleichenden Verdrängung der Wohnnutzung durch andere Nutzungen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 30 gefasst.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte bereits erstmalig in einer Einwohnerversammlung am 27.04.2016.

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat in ihrer Sitzung am 07.12.2017 den Vorentwurf der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 30.1 für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Ortskern“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und die dazugehörige Begründung gebilligt und für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Es erfolgte die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.02.2018 bis zum 28.02.2018 im Amt Neubukow Salzhaff im Bauamt. Darüber hinaus fand am 21.02.2018 eine Bürgerversammlung zum Vorentwurf dieser Planung statt.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.02.2018 um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten.

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat die vorgetragenen Belange und Hinweise der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Im Ergebnis war beabsichtigtes Ziel, die vorhandenen Ferienwohnungen im Ortskern überwiegend zu erhalten und keine neuen Ferienwohnungen zuzulassen. Die Stadt Ostseebad Rerik stellte das als

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB begonnene Planverfahren auf ein Planverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB um. Der Bebauungsplan wird somit im weiteren Aufstellungsverfahren als einfacher Bebauungsplan und als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird unter der Maßgabe der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 23.05.2019 die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes gebilligt und zu Auslegung bestimmt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 11.07.2019 bis einschließlich 13.08.2019 in der Amtsverwaltung des Amtes Neubukow-Salzhaff statt. Es wurden Stellungnahmen von Bürgern zu den Entwurfsunterlagen während der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

Mit Schreiben vom 26.06.2019 wurden die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben.

Die eingegangenen die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Verbände zu den Entwurfsunterlagen wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik in ihrer Sitzung am 24.06.2021 geprüft und abgewogen. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Dies führte zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat in ihrer Sitzung am 24.06.2021 die erneuten Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt. Dabei hat die Stadt Ostseebad Rerik bestimmt, dass im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können. Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 20.07.2021 bis einschließlich 20.08.2021 in der Amtsverwaltung des Amtes Neubukow-Salzhaff statt. Die Öffentlichkeit hat Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 19.07.2021 wurden die berührten Behörden und berührten sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben.

Die eingegangenen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Verbände zu den erneuten Entwurfsunterlagen wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik in ihrer Sitzung am 02.12.2021 geprüft und abgewogen. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer inhaltlichen Änderung der Planunterlagen. Die Beschlussfassung für den Satzungsbeschluss wurde auf dieser Grundlage vorbereitet.

Der Verfahrensabschluss ist in den Verfahrensvermerken dokumentiert.

1.3.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Um das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchführen zu können, muss es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handeln. Hierbei unterscheidet der Gesetzgeber zwischen drei Möglichkeiten - die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung von Flächen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Stadt Ostseebad Rerik sieht hier den Fall einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung als gegeben an. Es gilt, die vorhandenen Nutzungsstrukturen im Ortskern innerhalb einer zentralen Teilfläche des Ortszentrums des Ostseebades, also im Innenbereich, zu sichern. Es handelt sich mit dieser bestandsorientierenden Planung um die Erhaltung und Erneuerung eines Teilbereiches des bestehenden Ortskerns.

Mit dem einfachen Bebauungsplan soll lediglich die Art der baulichen Nutzung geregelt werden. Es wird auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche generell verzichtet, so dass sich der Zulässigkeitsmaßstab dieser Festsetzungen nicht verändert. Es werden keine Erweiterungsmöglichkeiten und veränderte Ausnutzungsmöglichkeiten eröffnet. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird der Zulässigkeitsmaßstab ebenso nicht wesentlich verändert. Es werden lediglich Modifizierungen der Zulässigkeiten nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO vorgenommen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann auf Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen oder auf Bebauungspläne der Innenentwicklung die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festsetzen.

Mit diesem Bebauungsplan wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geregelt und auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird verzichtet. Es werden somit keine Neuversiegelungen bzw. zusätzlichen Versiegelungen begründet, sondern diese sind bereits aufgrund und im Rahmen des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB zulässig. In diesen speziellen Fällen ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben (vgl. hierzu NVwZ 2015, S. 1262-1264, Dipl.-Ing. Y. Franßen, „Umnutzungsbebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB“).

Mit der Durchführung des beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Das Plangebiet befindet außerhalb und in ausreichender Entfernung zu den in der Umgebung vorhandenen Natura2000-Gebieten. Es sind keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten.

Durch den einfachen Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es

bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Rerik stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besondere Wohngebiete nach § 4a BauNVO und Mischgebiete nach § 6 BauNVO dar. Der Bebauungsplan ist nur in Teilbereichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist somit im Rahmen der Berichtigung für Teilbereiche anzupassen.

1.3.3 Sicherung der Planung - Veränderungssperre

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 30.1 berücksichtigte teilweise Flächen und Grundstücke, die sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Ostseebad Rerik befanden. Die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortszentrum/ Haffküste“ (Sanierungssatzung) ist mit Beschluss der Stadtvertretung vom 08.11.2018 erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung ist am 11.12.2018 erfolgt. Einzelne Grundstücke wurden bereits vor der Aufhebung aus dem Sanierungsgebiet entlassen. Von den Plansicherungsinstrumenten der Zurückstellung nach § 15 BauNVO und einer Veränderungssperre kann innerhalb von Sanierungsgebieten kein Gebrauch gemacht werden.

Derzeit liegen konkrete Bauanträge für den Neubau von Ferienwohnungen und Nutzungsänderungen von Wohnungen zu Ferienwohnungen vor. Die Stadt Ostseebad Rerik hat zunächst von einer Zurückstellung nach § 15 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht. Das Sicherheitsbedürfnis besteht fort und die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat am 30.01.2019 beschlossen, eine Veränderungssperre zu erlassen. Die Veränderungssperre ist am 15.02.2019 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre betrifft aufgrund der konkret vorliegenden Bauanträge nur einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 und bleibt hinter dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 zurück. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des Entwurfs des einfachen Bebauungsplanes Nr. 30.1. Die Veränderungssperre wurde nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik um ein Jahr nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB verlängert.

1.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes der Stadt Ostseebad Rerik liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

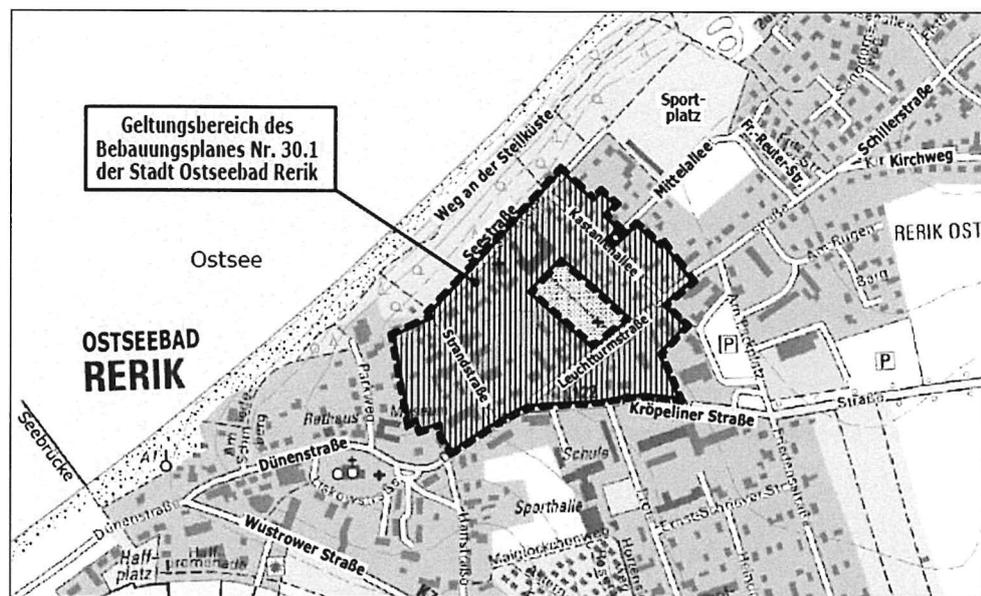


Abb. 2: Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 30.1 Vorentwurf

Mit den Entwurfsunterlagen wurde der Plangeltungsbereich insbesondere unter der Berücksichtigung der Stellungnahmen zum Vorentwurf und der erlassenen Veränderungssperre östlich erweitert.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst nunmehr eine Fläche von etwa 10,75 ha. Er umfasst die Flurstücke 24/3, 24/4, 25/1, 25/2, 26/2, 26/3, 27/1, 28, 29, 30/1, 30/2, 31/8, 31/9, 31/6, 32/2, 32/3, 33/1, 33/2, 34, 35, 36/5, 36/6, 36/7, 36/8, 37, 38/1, 38/3, 38/4, 39/1, 39/2, 40/1, 41/1, 42, 43/1, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51/1, 52, 53/1, 53/2, 55/1, 55/2, 56/1, 57, 58/1, 58/2, 59, 60/1, 61/2, 62, 63/1, 63/2, 64/1, 87, 88/1, 88/2, 89, 90, 91, 92, 93, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 100/1, 102, 104/3, 104/4, 104/5, 104/6, 104/7, 105/3, 105/7, 105/8, 105/9, 105/10, 105/11, 105/12, 106/4, 106/6, 106/7, 106/8, 106/9, 106/10, 106/11, 106/12, 107/1, 107/2, 108/3, 108/4, 108/5, 108/6, 109/1, 109/2, 110, 111/1, 111/2, 113/15, 113/16, 113/17, 113/19, 113/23, 113/84, 113/86, und teilweise die Flurstücke 54, 94, 103, 113/87 der Gemarkung Rerik-Mitte, Flur 1.

Die Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich überwiegend in Privateigentum.

Das Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr. 30.1 für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Ortskern“, wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Seestraße,
- im Osten: durch die Fritz-Reuter-Straße, die innerörtliche Brachfläche an der Mittelallee (genutzt als Parkplatz) und den Sportplatz,
- im Süden: teilweise durch die Dünenstraße und die Kröpeliner Straße sowie durch den Parkplatz an der Sparkasse und die Leuchtturmstraße,
- im Westen: durch die miteinbezogenen Grundstücke Strandstraße Nr. 1, Nr. 1a-1f, Nr. 3, Nr. 5, Nr. 5a, Nr. 7 und Nr. 9.

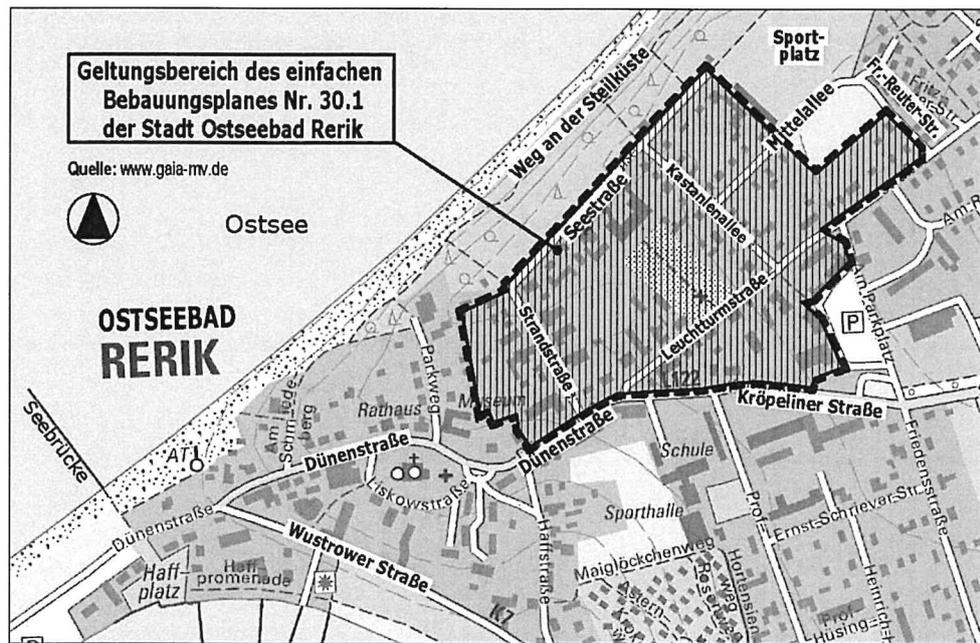


Abb. 3: Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 30.1 Entwurf

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage wird die ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) mit Stand 15.11.2016 verwendet. Der Katasterbestand wurde über die Stadt Ostseebad Rerik zur Verfügung gestellt. Die Plangrundlage wurde um den bekanntgegebenen Bestand der Grundstückseigentümer und genehmigte Bauvorhaben gemäß der durch das Amt Neubukow-Salzhaff zur Verfügung gestellten Baugenehmigungen ergänzt. Die Plangrundlage erfasst somit auch die Bauvorhaben, die im aktuellen Katasterbestand noch nicht dargestellt sind. Darüber hinaus wurden Gebäude aus dem Luftbild übernommen. Diese wurden gesondert gekennzeichnet. Die Aktualisierung der Plangrundlage erfolgte durch Übergabe des aktuellen Katasterbestandes am 14.01.2022 durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock.

2.3 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im historischen Ortskern des Stadt Ostseebad Rerik. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10,75 ha. Die Grundstücke sind bebaut. Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen in das innerörtliche Verkehrsnetz eingebunden.

Das Plangebiet selbst stellt sich als städtebaulich hochwertiger und erhaltenswerter Bereich dar. Im Ortskern sind historische Gebäudeformen in der jüngeren Vergangenheit durch Neubauten ergänzt worden. Der Ortskern ist als städtebaulich wertvoll einzuordnen. Unter dem Einsatz von Städtebaufördermitteln konnte der Gebäudebestand erhalten und saniert werden.

Die vorhandenen Nutzungen sind in einem Bestandsplan für den Plangeltungsbereich dargestellt. In die Bestandsermittlung hat die Stadt Ostseebad Rerik die Erkenntnisse einfließen lassen, die sie in zumutbarer Weise ermitteln konnte. Hierbei handelt es sich um jeweils eine Momentaufnahme zum

Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses und zum Zeitpunkt des erneuten Entwurfsbeschlusses.

Die Darstellung der Nutzungen basiert auf folgenden Grundlagen:

- Nutzungen, die durch die untere Baugenehmigungsbehörde genehmigt wurden (Bekanntgabe der Genehmigungen durch den Landkreis Rostock) vom 18.08.2017, 03.12.2018).
- Nutzungen, die durch die untere Baugenehmigungsbehörde genehmigt bzw. nicht genehmigt wurden (Bekanntgabe durch das Amt Neubukow-Salzhaff).
- Übersicht über Hauptwohnungen/alleinige Wohnung und Nebenwohnungen (Bekanntgabe Amt Neubukow-Salzhaff vom 07.01.2019, ausgewählte Daten vom 03.11.2020).
- Übersicht über vorhandene gewerbliche Nutzungen (Bekanntgabe Amt Neubukow-Salzhaff vom 01.03.2018, 19.06.2019, 03.11.2020, 05.11.2020, 10.11.2020).
- Nutzungsangaben aufgrund von Beteiligungen der Grundstückseigentümer (Bekanntgabe durch die Grundstückseigentümer im Rahmen der Bestandserhebungsbögen 2016 und 2019).
- Eigene Erhebungen durch Vorortbegehungen mit Fotodokumentation vom 01.04.2019, ergänzt 17.04.2019.

Eine Übersicht über die grundstücksbezogene Fremdenverkehrsabgabe im Plangeltungsbereich kann nach Auffassung des Amtes Neubukow-Salzhaff vom 10.05.2019 dem Planungsbüro aus Datenschutzgründen nicht bekannt gegeben werden, so dass in diesem Punkt Aussagen im Rahmen der Bestandsermittlung nicht verfügbar waren.

Für die Stadt Ostseebad Rerik kommt es nicht darauf an, die Lagegenauigkeit der einzelnen Nutzungen auf dem Grundstück verbindlich darzustellen. Maßgeblich für die Stadt Ostseebad Rerik ist die Verteilung der Nutzungen auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes. Die Bestandsermittlung konnte insbesondere auf der Grundlage der Bestandserhebungsbögen durch die Grundstückseigentümer, die sich im Verfahren zu bestehenden Nutzungen geäußert haben, präzisiert werden. Im Plangebiet befinden sich demnach Dauerwohnungen, Ferienwohnungen, Zweitwohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Hotels, Schank- und Speisewirtschaften sowie Schank- und Speisewirtschaften mit Bereichen für Geldspielgeräte, kirchliche und soziale Einrichtungen, Einrichtungen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Büronutzungen, Banken und Läden.

Die Stadt Ostseebad Rerik gelangt zu dem Ergebnis, dass die Realnutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches nach Überprüfung des Bestandes und der erteilten Baugenehmigungen deutlich von den genehmigten Nutzungen, insbesondere im Segment der vorhandenen Ferienwohnungsnutzung, abweicht. Beachtlich ist, dass die vorhandenen Ferienutzungen in Hauptgebäuden maßgeblich als Ferienzimmer auch in die DDR-Zeit zurückreichen können. Insbesondere in der ehemaligen DDR war die Vermietung an Urlauber (überwiegend Ferienzimmer) eine zusätzliche Einnahmequelle für die Einwohner des Ostseebades.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Ostseebad Rerik. Derzeit besteht für den überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches kein verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan. Planungsrechtlich ist die zentrale Ortslage als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Die zentrale Ortslage der Stadt Ostseebad Rerik wird seitens der unteren Baugenehmigungsbehörde in ihren letzten Entscheidungen als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO beurteilt.

Ohne eine verbindliche Bauleitplanung mit der Festsetzung eines Baugebietes, hier eines Mischgebietes, könnte durch weitere Baugenehmigungen das Verdrängen der Wohnnutzung weiter erfolgen und die städtebauliche Eigenart des Ortskerns könnte sich in ein Gebiet mit überwiegend touristischen Feriennutzungen verändern. Für die Genehmigung neuer Ferienwohnungen und Nutzungsänderungen von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen würde ohne Bauleitplanung Spielraum bestehen.

Die vorhandenen Grundstücke Strandstraße 1, 1a, 3, 5, 5a, 7 und 9 befinden sich innerhalb des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Ostseebad Rerik. Der Bebauungsplan Nr. 26 ist seit dem 25.06.2013 rechtsverbindlich. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 gelten unverändert fort. Die Planungsziele bestehen in der Sicherung der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung und dem Entgegenwirken einer Verdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (Gartenbereiche). Die städtebaulichen Ziele konnten über die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes erreicht werden. Der Bebauungsplan Nr. 26 trifft keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 30.1 wird für einen Plangeltungsbereich der untergeordnet einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 überplant die Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich geregelt. Somit wird für einen anderen Plangeltungsbereich ein anderes städtebauliches Ziel verfolgt. Die Überlagerung von 2 Bebauungsplänen mit unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzungen und unterschiedlichen Plangeltungsbereichen sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben somit heranzuziehen. Jeder Bebauungsplan wurde als eigenständige Satzung aufgestellt und ist als solche zu betrachten. Keiner der Bebauungspläne erfüllt von sich aus die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die Stadt Ostseebad Rerik vertritt hierbei die Auffassung, dass aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzungen innerhalb der beiden Bebauungspläne, die sich nur in einem Teilbereich überlagern, beide Bebauungspläne nebeneinander anzuwenden sind.

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat am 30.01.2019 beschlossen für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 30.1 eine Veränderungssperre zu

erlassen und diese fristwährend um ein Jahr verlängert. Die Veränderungssperre dient der Sicherung der Planungsziele bis zum Inkrafttreten dieses einfachen Bebauungsplanes.

2.5 Schutzgebiete

Das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) befinden sich etwa 2 km südwestlich des Plangebiets. Das FFH-Gebiet „Riedensee“ (DE 1836-301) befindet sich in etwa 5 km Entfernung nordöstlich des Plangebietes und das FFH-Gebiet „Kühlung“ (DE 1836-302) befindet sich ca. 5 km östlich des Plangebietes. Es sind keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten. Die Festsetzungen allein zu Art der baulichen Nutzung bedeuten keine wesentlichen Änderungen der vorhandenen Bestandssituation.

Das Landschaftsschutzgebiet „Salzhaff“ befindet sich in etwa 350 m Entfernung zum Plangebiet, das LSG „Kühlung“ in etwa 1 km Entfernung. Beeinträchtigungen sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Rerik (MV_WSG_1835_01). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) einzuhalten. Durch den Zweckverband „Kühlung“ wurde die Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone beantragt, das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Teile des Plangelungsbereiches befinden sich im Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatschAG M-V) vom 23.02.2011. Der maßgebliche Küsten- und Gewässerschutzstreifen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Hochwasserrisikogebiet Küstengebiet West (DEMV_RG_963_CW).

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

Die Stadt Ostseebad Rerik befindet sich infrastrukturell im Einzugsbereich des Oberzentrums Rostock (ca. 35 km) und gehört administrativ zum Landkreis Rostock (Kreisstadt Güstrow ca. 55 km entfernt).

3.1 Übergeordnete Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V und Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V vom 27. Mai 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) vom 22. August 2011. Die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm konkretisiert und ausgeformt.

Die Stadt Ostseebad Rerik wird als Grundzentrum ohne eigenen Nahbereich eingeordnet. Durch die dezentrale Lage im näheren Verflechtungsraum erhält die Stadt keinerlei Umlandfunktionen, was eine Orientierung auf den Eigenbedarf hinsichtlich Wohnungsbau, Gewerbe und Entwicklung sozialer Infrastruktur bedeutet.

Unter diesem Gesichtspunkt sind die definierten Ziele der Siedlungsentwicklung gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock zu beachten.

- „Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.“
- „Der besonderen Attraktivität des küstennahen Raumes und dem daraus resultierenden hohen Siedlungsdruck für Wohnen, Gewerbe, Fremdenverkehr und Erholung soll durch eine sensible Ausweisung von Siedlungsflächen – unter besonderer Berücksichtigung von Natur und Landschaft – entsprochen werden.“

Der gesamte Raum der Stadt Ostseebad Rerik ist als Gebiet mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung, als Tourismusschwerpunktraum Rerik, ausgewiesen.

Aufgrund des beabsichtigten Ziels der Sicherung der Wohnfunktion im Ortskern geht die Stadt Ostseebad Rerik davon aus, dass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachtet sind. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung wurde mit den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock vom 20.08.2021, 12.07.2019 und 28.02.2018 bestätigt.

Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V und Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock

Übergeordnete Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsplanung sind für die Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock innerhalb des Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommerns von 2005 und dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock von 2007 dargestellt.

Die Vorgaben aus dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V wurden innerhalb des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans MM/R konkretisiert.

- Das Landschaftsschutzgebiet Salzhaff grenzt an die Stadt Rerik.
- Die Landschaft östlich von Rerik wird als Bereich mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen hinsichtlich den Anforderungen an die Landwirtschaft bewertet.
- Nach den Zielen der Raumentwicklung befindet sich westlich von Rerik ein Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der ökologischen Funktionen (vorgeschlagen als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege). Dieser Bereich des Salzhaffs wird im GLRP MM/R als Küstengewässer mit sehr hohem Arten- und Lebensraumpotential beschrieben. Hier sollen eine ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Lebensqualität der Küstengewässer im Vordergrund stehen. Zudem handelt es sich um ein europäisches Vogelschutzgebiet (DE 1934-401, Wismarbucht und Salzhaff).
- Die Umgebung von Rerik ist als Bestand des Biotopverbundnetzes dargestellt.

- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird im Gebiet als hoch bis sehr hoch eingeschätzt.
- Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird als hoch bis sehr hoch eingeschätzt.
- Das Gebiet ist von regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion in der Landschaft und wird in diesem Zusammenhang als Bereich mit herausragender Bedeutung ausgewiesen.
- Der Umgebung von Rerik wird ein Landschaftsbild mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Die Planung zur Sicherung der Wohnfunktion innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches und des Ortskerns der Stadt Ostseebad Rerik hat keine Auswirkungen auf die Ziele dieser übergeordneten Planungen. Die Entstehung neuer Siedlungsflächen wird nicht vorbereitet, sondern es handelt sich um Regelungen im vorhandenen Bestand.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Ostseebad Rerik verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebietes als besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO und als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

Der Bebauungsplanes Nr. 30.1 der ist nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 30.1 erfolgt gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren, so dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist. Für die besonderen Wohngebiete wäre die Berichtigung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiete vorzunehmen.

Besondere Wohngebiete gemäß § 4a BauNVO sind überwiegend bebaute Gebiete und dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie dienen aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne von § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind (§ 4a Abs.1 Satz 2, zweiter Halbsatz BauNVO). Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes erfordert besondere tatsächliche Verhältnisse. Der ehemalige Vorrang der Wohnnutzung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist aus heutiger Sicht unter Berücksichtigung des nunmehr genehmigten und ungenehmigten Bestandes an Ferienwohnungen nicht mehr darstellbar. Ein Verdrängen der Wohnnutzung ist erfolgt, so dass die Stadt Ostseebad Rerik der entstandenen und deutlich vorhandenen Nutzungsmischung Rechnung trägt und das Plangebiet, wie in Teilbereichen dem Flächennutzungsplan bereits entsprechend, als Mischgebiet festsetzt. Die Festsetzung eines Mischgebietes unter Berücksichtigung der Modifizierungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO wird für die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung als geeignet erachtet. Dies begründet sich auch in dem nicht unerheblichen Unterschied der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb eines

besonderen Wohngebietes und eines Mischgebietes. Von den Mischgebieten sind die besonderen Wohngebiete insbesondere durch die fehlende quantitative und qualitative Durchmischung von Wohnen und Gewerbe abzugrenzen, denn sie definieren sich insbesondere durch ihre besondere Nutzungsmischung mit dem Vorrang der Wohnnutzung.

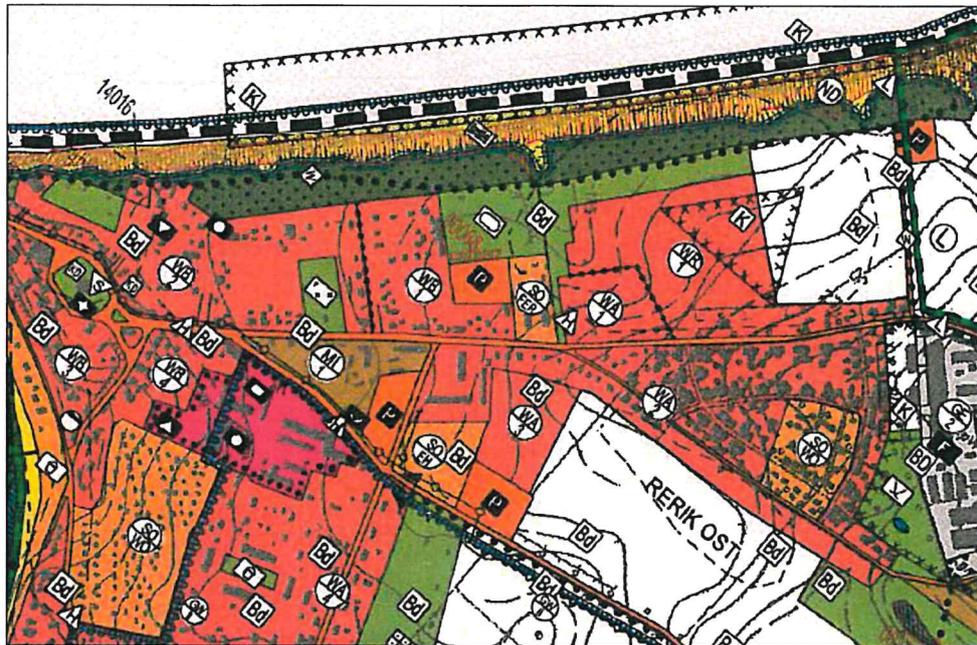


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegabietes wird durch den einfachen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf angrenzende Gebiete sind nicht erkennbar. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden keine Bedenken gegen die Berichtigung des Flächennutzungsplanes geäußert.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

3.3 Sonstige örtliche Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 befand sich teilweise im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortszentrum/Haffküste“ der Stadt. Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat in ihrer Sitzung am 08.11.2018 den Beschluss zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortszentrum/Haffküste“ (Sanierungssatzung) gefasst. Die Voraussetzungen für die Aufhebung der Sanierungssatzung waren gegeben. Die Ziele und Zwecke der Sanierung sind erreicht. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung ist erfolgt.

Hauptziel der Sanierung war die Neuordnung und Entwicklung des städtischen Gefüges zur Milderung bzw. Beseitigung der Struktur- und Funktionsmängel. Darüber hinaus wurden Maßnahmen im Zusammenhang mit der Stadtbildpflege

sowie zur Sicherung und Entwicklung von Verkehrs- und Grünbereichen durchgeführt.

Mittlerweile ist die Sanierung des Ortszentrums abgeschlossen. Eine Vielzahl öffentlicher und privater Maßnahmen wurde realisiert. Um die Wohnnutzung weiterhin zu sichern, wird es nunmehr notwendig, die Wohnfunktion durch planungsrechtliche Festsetzungen dauerhaft zu sichern.

Der Geltungsbereich Plangebietes befindet sich vollständig im Rahmenplangebiet der Stadt. Für den Bereich des Rahmenplangebietes wurde keine eigenständige Gestaltungssatzung erlassen.

Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan wird zur Erhaltung der vorhandenen Ortsstrukturen eingesetzt. Dies wurde insbesondere erforderlich, weil in den Jahren nach der Wende der Bestand der historischen Bausubstanz im Ortskern einem Strukturwandel unterworfen wurde und deshalb besonders gelenkt werden musste. Der Rahmenplan liefert im Zusammenhang mit der Erhaltung historischer Orts- und Stadtkerne nicht nur wertvolle Grundlagen für die Aufstellung von Bebauungsplänen, sondern auch für örtliche Bauvorschriften. Er ist das informelle Planungsinstrument der Stadt und dient vor allem der Vorbereitung der städtebaulichen Planung. Die Stadt Ostseebad Rerik hat ihren städtebaulichen Rahmenplan im Oktober 1993 beschlossen. Der städtebauliche Rahmenplan entfaltet als informelle Planung eine Selbstbindung für die Stadt. Er ist somit als informelle Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Eine verbindliche Wirkung besitzt der Rahmenplan nicht.

Folgende Planebenen wurden bearbeitet:

- Bestand / Analyse
- Nutzung Verkehr
- Gestaltung
- Durchführung

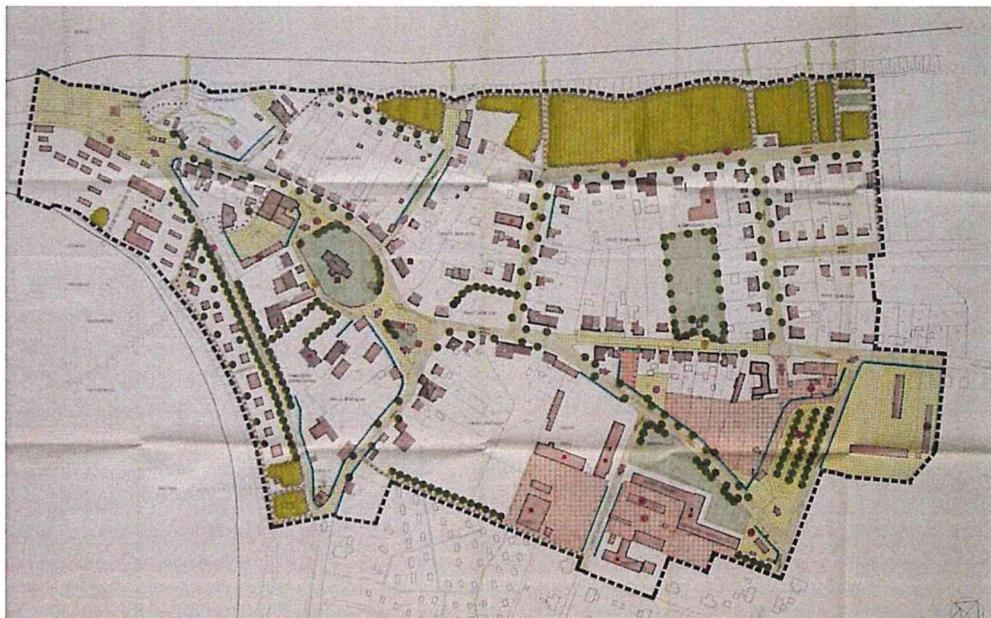


Abb. 5: Rahmenplan Stadt Ostseebad Rerik – Ebene Bestand/Analyse



Abb. 6: Rahmenplan Stadt Ostseebad Rerik – Planebene Nutzung + Verkehr

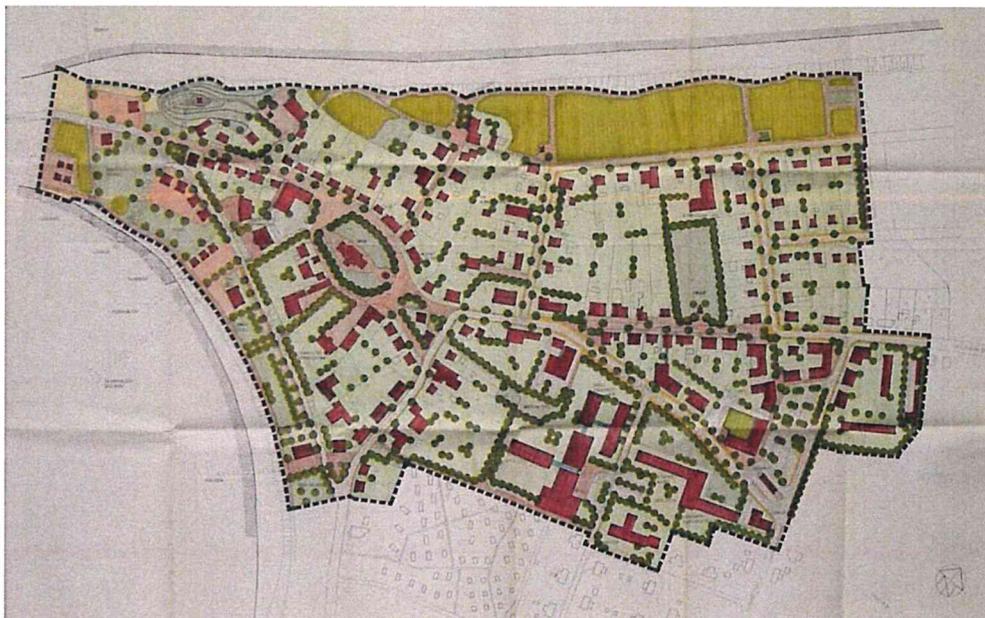


Abb. 7: Rahmenplan Stadt Ostseebad Rerik – Planebene Gestaltung

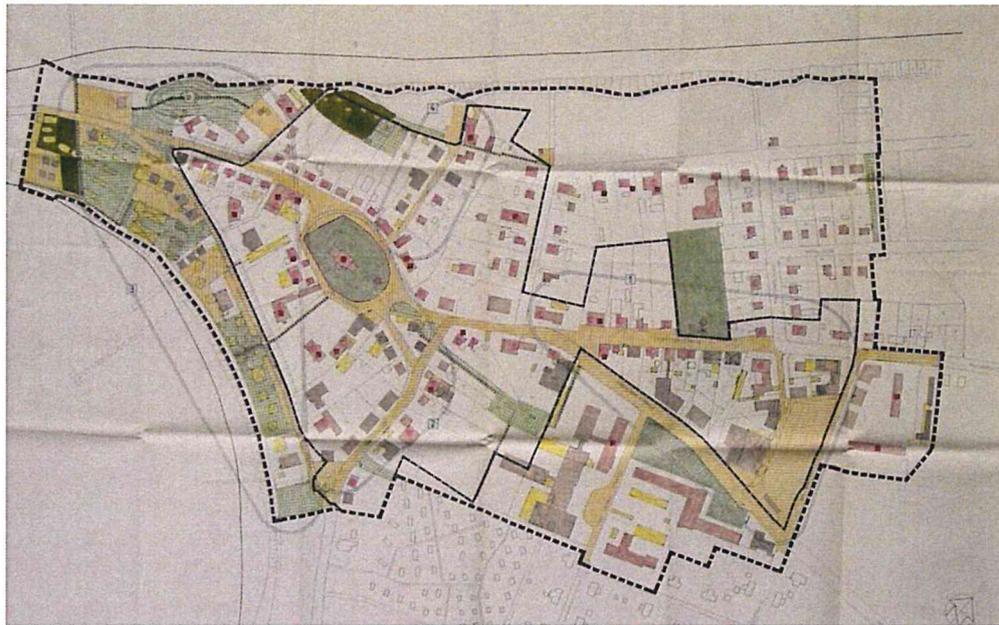


Abb. 8: Rahmenplan Stadt Ostseebad Rerik – Planebene Durchführung

Der städtebauliche Bestand hat sich aufgrund von erteilten Baugenehmigungen und von Umnutzungen durch die Grundstückseigentümer von Wohnungen in Ferienwohnungen erheblich verändert. In Teilbereichen ist eine über die straßenbegleitende Bebauung hinausgehende ortsuntypische Verdichtung innerhalb des Ortskerns nach § 34 BauGB genehmigt und realisiert worden. Dies hat über die Jahre zu einer veränderten Bauungs- und Nutzungsstruktur im Ortskern geführt. Die Gebiets- und nunmehr vorhandene Bestandsstruktur hat sich seit 1993 stark verändert, so dass unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes, ein besonderes Wohngebiet, wie es im städtebaulichen Rahmenplan als Zielsetzung noch dargestellt ist, städtebaulich nicht mehr begründet werden kann. Die Stadt Ostseebad Rerik hat eine maßvolle Verdichtung und Entwicklung des Fremdenverkehrs befürwortet. Es ist eine übermäßige Verdichtung entgegen den Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplanes entstanden. Die Stadt Ostseebad Rerik entscheidet somit, die Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplanes im Plangeltungsbereich im Rahmen ihrer Planungshoheit zurückzusetzen und zur Sicherung der Wohnnutzung und der touristischen Nutzung sowie der sonstigen Nutzungen innerhalb des Ortszentrums diese innerhalb eines Mischgebietes zu entwickeln und zu sichern.

4. Planinhalte/ Planfestsetzungen

4.1 Planungsziele

Die planungsrechtliche Steuerung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen bereitete unter Berücksichtigung der Rechtsprechung gerade in Ferienorten an der Küste erhebliche Probleme und führte zu Rechtsunsicherheiten. Die Baunutzungsverordnung führt die allgemeine Wohnnutzung einerseits und die Ferienwohnnutzung andererseits als eigenständige Nutzungsarten auf (vgl. OVG Greifswald Urteil vom 19.02.2014 - 3 L 212/12). Entsprechend dieser Rechtsauffassung war die Zulässigkeit von Ferienwohnungen nur in Sondergebieten, die der Erholung dienen gegeben. Mit der Entscheidung des

OVG Lüneburg (Urteil vom 18.09.2015 -1 KN 123/12) konnten in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gebiet für die Fremdenbeherbergung“ Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzungen nebeneinander zugelassen werden. Darüber hinaus konnte der Ausschluss von Zweitwohnungen aus städtebaulichen Gründen vorgenommen werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat zur Sicherung und Erhaltung der Wohnnutzung im Ortskern und dem Entgegenwirken der schleichenden Verdrängung der Wohnnutzung durch Ferienwohnungen und Zweitwohnungen, die der Freizeitnutzung dienen am 15.10.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 30 gefasst.

Die Planungsziele gemäß Aufstellungsbeschluss wurden wie folgt definiert:

- Festsetzung eines Gebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO als touristisches Wohngebiet Ortsmitte.
- Sicherung des ortstypischen Gebietscharakters und der städtebaulichen Strukturen. differenzierte und grundstücksbezogene Festsetzungen zur Wohnnutzung.
- Entgegenwirken der schleichenden Veränderung von Nutzungsstrukturen im Ortszentrum.
- Regelung zu Zweitwohnungen.

Das Ziel bestand und besteht weiterhin in der Festigung des touristischen Zentrums Ortskern Rerik mit seiner prägenden Nutzungsmischung. Neben der Sicherung der Wohnnutzung sollte die Zulässigkeit von Fremdenbeherbergung und Feriennutzung sowie touristischer Infrastruktur geregelt werden. Das Ortszentrum soll sich nicht zu einem Ferienwohnungs- und Zweitwohnungsgebiet entwickeln. Das Nebeneinander der Wohnnutzung und der Feriennutzung und weiterer touristischer und gewerblicher Nutzungen ist im Ortszentrum von Rerik historisch gewachsen. Es soll verhindert werden, dass die Wohnnutzung und weitere mischgebietstypische Nutzungen aus dem Ortszentrum durch Ferienwohnungen und Zweitwohnungen, die der Freizeitnutzung dienen, nach und nach verdrängt werden. Unter Berücksichtigung der Ausweisung der Stadt als Tourismusschwerpunktraum sollen Ferienhäuser/ Ferienwohnungen innerhalb des Ortszentrums Berücksichtigung finden.

Das Planungsziel der Stadt Ostseebad Rerik besteht in dem Erhalt und der Entwicklung der Wohnnutzung und der Sicherung der prägenden touristischen Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Cafés sowie Dienstleistungsangeboten und den vorhandenen nicht störenden Gewerbebetrieben innerhalb des zentralen Ortskerns des Ostseebades. Die für einen Ortskern eines Ostseebades typischen Nutzungen und die Wohnnutzung sollen in einer ausgewogenen Mischung erhalten bleiben und nicht durch Ferienwohnungen und Zweitwohnungen verdrängt werden. Zudem ist nicht auszuschließen, dass die weitere schleichende Umwandlung des Ortskerns in ein touristisch geprägtes Gebiet mit überwiegender Feriennutzung und dem weiteren Herausdrängen der Wohnnutzung mit dem Verlust des bisherigen Gebietscharakters verbunden ist. Ohne die Planung besteht die Gefahr, dass der historische Ortskern an städtebaulicher Qualität und langfristig das Ostseebad an Attraktivität verliert. Dies könnte durchaus langfristig einen Wertverlust der Grundstücke bewirken.

Die Sicherung und Entwicklung der Dauerwohnnutzung dient dem Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen und der Sicherung der Wohnbedürfnisse der

Bevölkerung in der Stadt. In der Stadt Ostseebad Rerik besteht nach wie vor ein Wohnraumbedarf für die Bevölkerung und der dringende Bedarf der Schaffung von zusätzlichen Kapazitäten für die Dauerwohnnutzung sowohl im Segment des individuellen Eigenheimbaus als auch im Segment der Mietwohnungen, da in zunehmendem Maße ein Verdrängen durch eine schleichende Umnutzung der Dauerwohnungen durch Ferienwohnungen und Zweitwohnungen in der Stadt zu verzeichnen ist.

Das Ferienwohnen hat sich in vorhandenen Hauptgebäuden und in neu errichteten Gebäuden im Ortszentrum verfestigt. Die Aufnahme des Bestandes zeigt eine Diskrepanz zwischen real vorhandener und genehmigter Nutzung. Eine schleichende Verdrängung der dem Dauerwohnen dienenden Gebäude durch die Ferienwohnungen ist zu erkennen. Die im Bestand vorhandenen Ferienwohnungen können mit der Planung nicht vollumfänglich gesichert werden. Neue Ferienwohnungen sollen ohnehin nicht mehr zugelassen werden.

Das städtebauliche Ziel ist es, die vorhandenen gemischten Strukturen im Ortskern zu erhalten und dabei zu sichern, dass die Hauptnutzungsart der Wohnnutzung erhalten bleibt und gesichert sowie entwickelt wird. Die Planung dient dazu, einer schleichenden Umwandlung eines gemischt strukturierten Gebietes in ein Ferienhausgebiet bzw. in ein Gebiet mit überwiegender Feriennutzung unter dem Verdrängen der für einen lebendigen Ortskern zwingend notwendigen Dauerwohnnutzung. Die Sicherung und Entwicklung der Dauerwohnnutzung dient dem Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen und der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in der Stadt. Es handelt sich mit dieser bestandsorientierenden Planung um die Erhaltung und Erneuerung des bestehenden Ortskerns.

4.2 Planungsalternativen

Mit Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 13. Mai 2017 wurde die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Baugebieten gemäß § 13a BauNVO und die Nutzungsmischung von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO geregelt.

Folgende Überlegungen zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zum Erreichen des Planungszieles wurden vorgenommen:

Allgemeines Wohngebiet

Ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgrund des genehmigten Bestandes an Ferienwohnungen ohne eine Berücksichtigung der noch vorhandenen Ferienwohnungen und vorhandenen sonstigen Nutzungen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht realisierbar.

Besonderes Wohngebiet

Die Stadt Ostseebad Rerik hat mit dem Vorentwurf für den Teilbereich 30.1 des Bebauungsplanes Nr. 30 die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes nach § 4a BauNVO gegenüber dem touristischen Wohngebiet Ortsmitte nach § 11 Abs. 2 BauNVO entsprechend des Aufstellungsbeschlusses vorgenommen.

Besondere Wohngebiete gemäß § 4a BauNVO sind überwiegend bebaute Gebiete und dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie dienen aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne von § 4 a Abs. 2 und 3 BauNVO, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind (§ 4a Abs.1 Satz 2, zweiter Halbsatz BauNVO). Ferienwohnungen gehören zu den allgemein zulässigen Nutzungen in einem besonderen Wohngebiet. Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), werden in einem besonderen Wohngebiet den Gewerbebetrieben gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zugeordnet. Räume mit der v.g. Nutzung, insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung - können in einem besonderen Wohngebiet zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Beherbergungsbetrieben gehören.

Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes erfordert besondere tatsächliche Verhältnisse, die aufgrund der Vielzahl der vorhandenen Ferienwohnungen und der sonstigen vorhandenen Nutzungen nicht darstellbar sind. Es sind auch keine konkreten Maßnahmen darstellbar, die geeignet sind, in absehbarer Zeit die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung zu sichern. Die Eigenart des besonderen Wohngebietes muss durch die Wohnnutzung mitgeprägt sein und es müssen wohnfremde gewerbliche Anlagen vorhanden sein. Das Vorhandensein von wohnfremden gewerblichen Anlagen ist durch den vorhandenen Bestand an genehmigten und vorhandenen Ferienwohnungen, die in einem besonderen Wohngebiet den Gewerbebetrieben zugeordnet werden, bereits überprägt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Vorentwurf wurde die Sicherung der im Gebiet vorhandenen Ferienwohnungen und der vorhandenen Zweitwohnungen als Berücksichtigung der privaten Belange deutlich vorgetragen.

Neben den Ferienwohnungen und Zweitwohnungen befinden sich darüber hinaus innerhalb des Plangebietes Dauerwohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Hotels, Schank- und Speisewirtschaften sowie Schank- und Speisewirtschaften mit Bereichen für Geldspielgeräte, kirchliche und soziale Einrichtungen, Einrichtungen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Büronutzungen, Banken und Läden. Die vollständige Legalisierung der bisher ungenehmigten Ferienwohnungen durch Nutzungsänderung würde dazu führen, dass sich der Vorrang der Wohnnutzung, begründet in der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietes, auf absehbare Zeit nicht realisieren lassen würde. Mit der Sicherung/Legalisierung der im Bestand vorhandenen Ferienwohnungen als gewerbliche Nutzung würde der gewerblichen Nutzung der Vorrang eingeräumt werden. Die Fortentwicklung und die Sicherung der gewerblichen Nutzung als Ferienwohnungen wäre mit den Zielsetzungen eines besonderen Wohngebietes nicht vereinbar. Aufgrund dieser städtebaulichen Überlegungen und der Berücksichtigung der privaten Belange innerhalb des Ortszentrums der Stadt wird das Planungsziel der Ausweisung eines besonderen Wohngebietes nicht weiterverfolgt.

Sondergebiete für die Fremdenbeherbergung auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits und Dauerwohnen andererseits

Entsprechend den Planungszielen des Aufstellungsbeschlusses wäre die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung jetzt auch mit einer Mischung aus Fremdenbeherbergung und Ferienwohnungen einerseits und Dauerwohnen andererseits zulässig. Mit Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 13. Mai 2017 wurde die Möglichkeit eröffnet, ein sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits und Dauerwohnen andererseits gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO auszuweisen. Die wesentliche Zweckbestimmung ist die Fremdenbeherbergung auch in Verbindung mit zulässigem Dauerwohnen. Die zulässigen Nutzungen beinhalten die Fremdenbeherbergung sowohl in Beherbergungsbetrieben (z.B. Hotels, Gasthäuser, Pensionen) als auch in Ferienwohnungen. Diese Nutzungen werden mit der zulässigen Nutzung des Dauerwohnens kombiniert. Mit der Zweckbestimmung dieser Sondergebiete wird eine Mischung zwischen Angeboten der Fremdenbeherbergung und des Ferienwohnen einerseits und des Dauerwohnen andererseits angestrebt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind gemäß der Bestandserfassung Nutzungen vorhanden, die nicht durch die Zweckbestimmung des Sondergebietes gedeckt wären, die jedoch im Ortskern des Ostseebades und im Plangeltungsbereich vorhanden sind und diesen maßgeblich mitprägen, so dass unter Umständen ein Mischgebiet der besonderen Art entstehen könnte, da es sich nicht wesentlich von einem Mischgebiet unterscheidet. Aufgrund des vorhandenen realen Bestandes an Nutzungen hat die Stadt Ostseebad Rerik die Festsetzung eines Mischgebietes überprüft.

Mischgebiete

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Gebietscharakter ist durch ein gleichrangiges Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gekennzeichnet. Diese beiden Hauptnutzungsarten müssen sich in einem erkennbaren quantitativen und qualitativen Gleichgewicht befinden. Es darf keine Nutzungsart ein deutliches Übergewicht erlangen. Ferienwohnungen gehören zu den allgemein zulässigen Nutzungen in einem Mischgebiet. Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) werden in einem Mischgebiet den sonstigen Gewerbebetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zugeordnet. Ferienwohnungen sind in einem Mischgebiet jedoch nur in dem Umfang zulässig, in dem die Zweckbestimmung des Mischgebietes noch gewahrt bleibt. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes an genehmigten und ungenehmigten Ferienwohnungen und an sonstigen Nutzungen und des Bestandes an Wohnnutzung wäre die Festsetzung eines Mischgebietes gerechtfertigt. Dabei ist es nicht das beabsichtigte Ziel, ein gleichgewichtiges Verhältnis von Dauerwohnen und Ferienwohnen durchzusetzen und ein Herunterbrechen des gleichgewichtigen Verhältnisses von Wohnen und Gewerbe in einem Mischgebiet hier nicht auf Dauerwohnen und Ferienwohnen zu beschränken, sondern es sollen alle zulässigen mischgebietstypischen Nutzungen in einem ausgewogenen Verhältnis berücksichtigt werden. Es wird jedoch klargestellt, dass es sich bei dem baugenehmigten Bestand an

Ferienwohnungen um einen schützenswerten Belang handelt. Die weitere Zunahme an Ferienwohnungen würde das angestrebte Gleichgewicht des Gebietes weiter verlagern und ein Ungleichgewicht verstärken. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes für den Ortskern des Ostseebades können die städtebaulichen Zielsetzungen erreicht werden und dem Verdrängen der Wohnnutzung aus dem Ortskern kann somit entgegengewirkt werden. Das städtebauliche Ziel besteht im Erhalt und der Bewahrung der städtebaulichen Qualität des Ortszentrums. Eine Regelung zu Ferienwohnungen und Zweitwohnungen im Plangebiet ohne ein bloßes Verdrängen der Dauerwohnnutzung ist eine Zielsetzung der Stadt Ostseebad Rerik. Die Sicherung und Entwicklung der Dauerwohnnutzung dient dem Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen und der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in der Stadt. Es handelt sich mit dieser bestandsorientierenden Planung um die Erhaltung und Erneuerung des bestehenden Ortskerns.

Urbane Gebiete

Mit Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 13. Mai 2017 wurde das urbane Gebiet gemäß § 6a BauNVO eingeführt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das Vorhandensein von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen wird in der Zweckbestimmung des urbanen Gebietes besonders hervorgehoben und daran fehlt es im Plangebiet. Es stehen auch keine Flächen zur Realisierung dieser Nutzungen zur Verfügung. In den urbanen Gebieten muss die Nutzungsmischung im Gegensatz zu einem Mischgebiet nicht gleichgewichtig sein, aber beiden Hauptnutzungsarten müssen, das Gebiet prägend, vorhanden sein. Von besonderer Bedeutung ist der zulässige Störgrad innerhalb des urbanen Gebietes. Der zulässige Störgrad wird mit „die Wohnnutzung nicht wesentlich störend“ bestimmt und liegt höher als innerhalb eines Mischgebietes. Mit der Ausweisung eines urbanen Gebiets für den Ortskern des Ostseebades kann dem Verdrängen der Wohnnutzung aufgrund der zulässigen Ungleichgewichtigkeit der Nutzungsmischung nicht so entgegengewirkt werden, wie mit der Festsetzung eines Mischgebietes. Darüber hinaus ist die Erfüllung der Zweckbestimmung eines urbanen Gebietes nicht vollumfänglich gewährleistet

Fazit

Die Diskussion zur Sicherung der Planungsziele wurde nach dem Vorentwurf mit einer umfassenden Betrachtung zur Sicherung der Dauerwohnnutzung und der im Bestand vorhandenen Ferienwohnungen sowie die Berücksichtigung der anderen im Plangebiet vorhandenen Nutzungen im Plangebiet geführt. Die Stadt Ostseebad Rerik sieht mit der Festsetzung eines Mischgebietes, dass ihr städtebauliches Ziel gesichert werden kann, die traditionellen Nutzungen innerhalb des Ostseebades im Ortskern zu erhalten und einem Verdrängen der Dauerwohnnutzung entgegen zu wirken.

Die Planungsziele bestehen im Erhalt und der Sicherung der Wohnnutzung im Ortskern. Es soll verhindert werden, dass die Wohnnutzung und weitere mischgebietstypische Nutzungen aus dem Ortszentrum durch Ferienwohnungen und Zweitwohnungen, die der Freizeitnutzung dienen, nach und nach verdrängt werden. Die städtebaulichen Zielsetzungen können durch die Festsetzung eines Mischgebietes gesichert werden, auch wenn in diesem Gebiet mit der Wohnnutzung eine der Hauptnutzungen durch Verdrängung bereits zurückgegangen ist und eine weitere massive Verdrängung ohne eine

städtebauliche Planung zu erwarten ist. Einer weiteren unkontrollierten Zunahme an Ferienwohnungen zu Ungunsten von Dauerwohnungen wird mit der Festsetzung eines Mischgebietes entgegengewirkt. Die Momentaufnahme der Nutzungen zeigt, dass zur Sicherung der Wohnnutzung neben den vorhandenen, genehmigten und ungenehmigten Ferienwohnungen keine weiteren Ferienwohnungen zugelassen werden können.

4.3 Inhalte des Bebauungsplanes

4.3.1 Grundsatz der Planfestsetzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 30.1 wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geregelt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB. Ein geplantes Vorhaben muss sich hinsichtlich dieser Beurteilungsmaßstäbe in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der Bebauungsplan wird somit als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben, der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung bereits ergibt, wird nicht wesentlich verändert.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat diesen einfachen Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung aufgestellt. Die getroffenen Festsetzungen zur alleinigen Regelung der Art der baulichen Nutzung stellen ausschließlich auf die zu sichernden Planungsziele ab. Regelungen darüber hinaus wurden auch im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht getroffen, da die Planungsziele durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gesichert werden können. Von einer Überregulierung hat die Stadt Ostseebad Rerik abgesehen, so dass mögliche Entwicklungsspielräume der Grundstückseigentümer innerhalb des Einfügungsgebotes nach § 34 Abs. 1 BauGB erhalten bleiben.

4.3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Das Planungsziel der Stadt Ostseebad Rerik besteht in der Sicherung der dauerhaften Wohnnutzung und dem Erhalt der städtebaulichen Strukturen. Zur Erreichung des Planungsziels ist eine Gliederung der Festsetzungen zur Nutzung innerhalb eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO, auch unter dem Gesichtspunkt der Zulässigkeit von Ferienwohnnutzungen, städtebaulich erforderlich.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung regelt der Bebauungsplan Folgendes:

Textliche Festsetzung 1.1

In den festgesetzten Mischgebieten sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Textliche Festsetzung 1.2

In den festgesetzten Mischgebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen,*
- *Vergnügungsstätten i.S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO*

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Textliche Festsetzung 1.3

In den festgesetzten Mischgebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 1.4

In den festgesetzten Mischgebieten sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Textliche Festsetzung 1.5

In den festgesetzten Mischgebieten sind in den gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Rerik haben, nicht hingegen Zweitwohnungen, zulässig.

Begründung Textliche Festsetzung 1.1

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete richtet sich die Art der baulichen Nutzung nach § 6 BauNVO. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Gebietscharakter ist durch ein gleichrangiges Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gekennzeichnet. Wohnen umfasst die Nutzungsart Wohnen in Wohngebäuden und Wohnungen. Gewerbe umfasst die unterschiedlichen Formen einer gewerblichen Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 8 BauNVO. Dabei prägen auch Anlagen die nicht ausschließlich gewerblich genutzt werden den Gebietscharakter des Mischgebietes mit. Diese beiden Hauptnutzungsarten müssen sich in einem erkennbaren quantitativen und qualitativen Gleichgewicht befinden. Die Festsetzung eines Mischgebietes ist auch dann zulässig, wenn mit der Wohnnutzung eine der Hauptnutzungen durch Verdrängung bereits zurückgegangen ist. Das festgesetzte Mischgebiet dient jedoch nicht dazu, eine gleichgewichtige Verteilung der Nutzungsarten Ferienwohnen und Dauerwohnen vorzunehmen, sondern dient dazu, mittelfristig die Gleichgewichtigkeit der Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe wieder zurückzugewinnen.

Zur Sicherung der Planungsziele ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, von den Gliederungs- und Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO Gebrauch zu machen.

Begründung Textliche Festsetzung 1.2

Die Stadt Ostseebad Rerik hat von der Möglichkeit des § 1 Abs. 5 BauNVO dahingehend Gebrauch gemacht, die in einem Mischgebiet die allgemein

zulässigen Arten von Nutzungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, auszuschließen.

Mit der Planung ist die Reduzierung von Nutzungskonflikten infolge von Lärmbeeinträchtigungen ein städtebauliches Ziel. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese stark frequentierten Nutzungen zusätzlichen Kundenverkehr in das touristische Ortszentrum des Ostseebades bringen und gerade in den Sommermonaten die Infrastruktur zusätzlich belasten würden. Die begrenzten Flächen in ortszentraler Lage sollen nicht für Nutzungen zur Verfügung stehen, die an anderen Stellen im Stadtgebiet besser angesiedelt werden könnten und nicht zwingend auf die begrenzten Flächen innerhalb der ortszentralen Lage angewiesen sind.

Gartenbaubetriebe haben einen Flächenbedarf, der im Plangebiet nicht umgesetzt werden kann und werden aufgrund der begrenzten Flächen innerhalb der ortszentralen Lage des Ostseebades im Plangeltungsbereich ausgeschlossen. Tankstellen fügen sich durch ihr Erscheinungsbild nicht in die städtebauliche Struktur in das touristische Ortszentrum des Ostseebades ein. Zudem ist das Gebiet aufgrund seiner Lage, abseits von frequentierten Verkehrsverbindungen und innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Rerik als Standort für Tankstellen zusätzlich zu den zu erwartenden erheblichen Kundenverkehren, ungeeignet.

Vergnügungsstätten werden zusätzlich wegen ihres i.d.R. anzunehmenden störenden Zu- und Abgangsverkehr auch abends und nachts und an den Wochenenden ausgeschlossen.

Begründung Textliche Festsetzung 1.3

Die Vergnügungsstätten, die nur in den Teilen eines Mischgebietes ausnahmsweise zulässig sind, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden ebenso ausgeschlossen. Eine Gebietsprägung dieser Art liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes so nicht vor.

Begründung Textliche Festsetzung 1.4

Die Stadt Ostseebad Rerik hat ferner von der Möglichkeit nach § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht, bestimmte in einem Mischgebiet allgemein zulässige Arten von Nutzungen nur ausnahmsweise zuzulassen. Die Möglichkeit der Feinsteuerung erfolgt im Plangeltungsbereich für die Regelungen der Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO. Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO gehören in Mischgebieten zu den sonstigen Gewerbebetrieben nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO oder können zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO gehören.

Die Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen hat die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik in ihrer Sitzung am 23.05.2019 nochmals überprüft und hat entschieden, aufgrund der vorhandenen genehmigten und ungenehmigten Ferienwohnungen von einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der Ferienwohnungen, abzusehen und Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO als allgemein zulässig festzusetzen. Die Stadt hat mit der allgemeinen Zulässigkeit von Ferienwohnungen dem bereits genehmigten Bestand und anderen in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen Rechnung getragen.

Nach dem durch das Amt Neubukow Salzhaff ermittelten und bekanntgegebenen Bestand an genehmigten Ferienwohnungen sind 130 baurechtlich genehmigte Ferienwohnungen zu berücksichtigen. Für 45 Wohnungen wurden durch das Amt

Neubukow-Salzhaff die Angaben zum Bestand nicht eindeutig und zweifelsfrei zur Verfügung gestellt. Im Plangeltungsbereich befinden sich nach erfolgter Bestandsermittlung ca. 386 Wohnungen. Davon sind 130 genehmigte Ferienwohnungen. Somit wäre ein Anteil von ca. 34% genehmigter Ferienwohnungen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bestandserhebung der Eigentümer sind marginale Abweichungen in der Ausübung der Nutzung, die keine Auswirkungen auf die Grundzüge haben, möglich. Geht man jetzt davon aus, dass die 45 Wohnungen, deren Status derzeit im Rahmen des Planverfahrens nicht mit zumutbarem Aufwand für die Stadt Ostseebad Rerik ermittelbar war, noch einen geringen Anteil von genehmigten Ferienwohnungen beinhalten, dann wäre ein geringfügig höherer Anteil an genehmigten Ferienwohnungen zu berücksichtigen. Somit stellt sich die Frage, ob die Festsetzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen überhaupt mit dem genehmigten Bestand vereinbar ist. Unter Berücksichtigung der üblichen Genehmigungspraxis der unteren Baugenehmigungsbehörde ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit einer Nutzung im Plangebiet bei ca. 15-20% der jeweiligen ausnahmsweise zulässigen Nutzung ausgeschöpft. Somit wäre aufgrund des genehmigten Bestandes bereits die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Ferienwohnungsnutzung überschritten. Unter Berücksichtigung, dass bereits im Bestand mehr genehmigte Ferienwohnungen vorhanden sind, als über eine ausnahmsweise Zulässigkeit überhaupt geregelt werden können, hatte die Stadt Ostseebad Rerik hier die Ferienwohnungen als eine allgemein zulässige Nutzung festgesetzt.

Die ursprünglich favorisierte ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen drängt sich nach wie vor auf, hat aber zur Folge, dass Ferienwohnungen, die im Bestand vorhanden und nicht genehmigt sind, grundsätzlich nicht mehr genehmigt werden können, da der Ausnahmetatbestand bereits erfüllt und überschritten ist. Bei ihrer Entscheidung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen hat die Stadt Ostseebad Rerik berücksichtigt, dass andere mischgebietstypische Nutzungen in jedem Fall gegenüber Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe gewünscht und allgemein zulässig bleiben sollen. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen soll das städtebauliche Ziel, Erhalt und Sicherung der Dauerwohnnutzung und der Nutzungsmischung innerhalb des Ortskerns über die bloße Zweckbestimmung eines Mischgebietes hinaus noch differenzierter gesichert werden. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen erfolgt deren Steuerung noch eindeutiger als über die bloße Zweckbestimmung des Mischgebietes und unterstreicht den Planungswillen der Stadt Ostseebad Rerik nochmals deutlich. Die Stadt Ostseebad Rerik entscheidet sich bewusst für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen, auch in Kenntnis der Überschreitung des üblicherweise angenommenen Ausnahmetatbestandes von einer ausnahmsweise zulässigen Nutzung, um die städtebaulichen Zielsetzungen umzusetzen. Die Stadt Ostseebad Rerik stellt klar, dass es nicht das beabsichtigte Ziel ist, ein gleichgewichtiges Verhältnis von Dauerwohnen und Ferienwohnen durchzusetzen und das Herunterbrechen des gleichgewichtigen Verhältnisses von Wohnen und Gewerbe hier nicht auf Dauerwohnen und Ferienwohnen beschränkt werden soll, sondern es sind alle mischgebietstypischen Nutzungen zu berücksichtigen. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die bestehenden Nutzungen innerhalb der festgesetzten Mischgebietes, soweit entsprechend baugenehmigt, bestandsgeschützt.

Begründung Textliche Festsetzung 1.5

Die Stadt Ostseebad Rerik hat ferner von der Möglichkeit nach § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gebrauch gemacht, eine bestimmte Unterart der allgemein zulässigen Wohnnutzung in Wohngebäuden, die Nutzung als Zweitwohnung innerhalb der festgesetzten Mischgebiete auszuschließen. Die Stadt Ostseebad Rerik stellt hierbei auf den Begriff des Dauerwohnens nach § 11 Abs. 2 BauNVO ab. Der Begriff des Dauerwohnens umfasst zum einen das Wohnen, wie es vor allem in den reinen und allgemeinen Wohngebieten (§§ 3 und 4) vorgesehen ist und dort unter die Begriffe Wohngebäude und Wohnung fällt. Entsprechend dem Zweck der Festsetzung „Dauerwohnen“ ist das Dauerwohnen in Mischgebieten eine solche Wohnnutzung in Wohngebäuden oder Wohnungen, in denen der Inhaber der Wohnung als Eigentümer, Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter diese vorwiegend zum Wohnen selbst und als Schwerpunkt seiner Lebensbeziehungen nutzt. Wesentlich ist dabei die Nutzung als Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften. Insofern kann aus der Festsetzung zum Dauerwohnen auf den (mittelbaren) Ausschluss von sogenannten Nebenwohnungen nach dem Melderecht geschlossen werden (vgl. hierzu Söfker in EZB BauGB/BauNVO, § 11 Rn 39, Lfg. 127 Oktober 2017).

Zweitwohnungen sind Wohnungen. Sie unterscheiden sich von Ferienwohnungen dadurch, dass der Eigentümer bzw. Mieter dort seinen häuslichen Wirkungskreis, wenn auch nur vorübergehend, unabhängig gestaltet und die Wohnungen i.d.R. nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet werden. Sie unterscheiden sich von Dauerwohnungen dahingehend, dass sie in den überwiegenden Fällen Freizeitwohnungszwecken dienen und eine Nutzung i.d.R. zu Erholungszwecken an den Wochenenden, in der Freizeit und im Urlaub erfolgt. Sie dienen als Zweitwohnung/Nebenwohnung, die in unregelmäßigen oder regelmäßigen zeitlichen Abständen genutzt wird. In der Regel dient ein Zweitwohnsitz dem zeitweisen Aufenthalt des Eigentümers selbst. Das zur Verfügung stellen einer Zweitwohnung durch den Eigentümer an einen ständig wechselnden Personenkreis grundsätzlich oder auch nur für einen bestimmten Zeitraum kann von sich aus auf jeden Fall nicht ausgeschlossen werden.

Den Ausschluss von Zweitwohnungen in einem sonstigen Sondergebiet hat das OVG Lüneburg, Urteil vom 18. September 2014 - 1 KN 123/12 im Grundsatz unter Würdigung der städtebaulichen Gründe anerkannt. Eine Regelung in der Stadt Ostseebad Rerik soll nicht mit einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO erreicht werden (z.B. Dauerwohnen und Ferienwohnen), sondern die Stadt Ostseebad Rerik strebt eine Regelung innerhalb eines Mischgebietes an. Die Stadt Ostseebad Rerik möchte den Ausschluss von Zweitwohnungen durch Bebauungsplanfestsetzung in dem geplanten Mischgebiet vornehmen und einer Zunahme an Zweitwohnungen, wie an anderen Stellen in der Stadt durchaus erkennbar, entgegenwirken.

Insbesondere in den touristisch geprägten Ferienorten differenziert sich das Wohnen in Dauerwohnen mit dem Hauptwohnsitz und dem Lebensmittelpunkt der Personen in der Stadt Ostseebad Rerik und dem Freizeitwohnen mit dem Nebenwohnsitz in einer Zweitwohnung, ohne dass sich der Lebensmittelpunkt der Personen in der Stadt Ostseebad Rerik befindet.

Die negativen städtebaulichen Folgen, wie fehlende intakte nachbarschaftliche Strukturen, fehlende soziale Bezüge sind durch Zweitwohnungen i.d.R. zu erwarten. Die typischen sozialen Kontakte gehen verloren und es entstehen diese auch nicht. Dies bedeutet die Ausbildung einseitiger Bevölkerungs- und

Nutzungsstrukturen im Ortskern des Ostseebades und steht der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen entgegen. So führen Zweitwohnungen bei der Versorgung mit Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und für Hinzuziehende zu einer Verknappung von Wohnraum und damit verbunden zu steigenden Grundstückspreisen und Wohnungsmieten. Dem gegenüber besteht in der Stadt Ostseebad Rerik nach wie vor ein Wohnraumbedarf für die Bevölkerung und die Notwendigkeit der Schaffung von Kapazitäten für die Dauerwohnnutzung. Die Realisierung von Zweitwohnungsnutzungen zum Freizeitwohnen steht somit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und der Verbesserung der Wohnraumsituation in der Stadt Ostseebad Rerik entgegen. Insgesamt führt es zu einem Verlust von Hauptwohnsitzen und dem Verlust von bezahlbaren Dauerwohnungen für die einheimischen Bevölkerung und damit verbunden ist die Zunahme von Verkehr durch Einpendler. In den „sogenannten Spitzenzeiten“ kommt es zu einer Überbeanspruchung der örtlichen Infrastruktur und der Ver- und Entsorgung, in der übrigen Zeit kommt es dagegen zu einer Verödung des Ortskerns durch vorübergehende insbesondere saisonale Leerstände der Gebäude, verbunden mit einer dann unzureichenden Auslastung der vorzuhaltenden Infrastruktureinrichtungen.

Es ergeben sich innerhalb eines Mischgebietes im Ortskern durchaus geringere städtebauliche Auswirkungen als in einem allgemeinen Wohngebiet, wo der Ausschluss weiterhin als städtebauliches Ziel zwingend bestehen bleibt. Die Zulässigkeit von Zweitwohnungen als Unterart der Wohnnutzung mit anderen städtebaulichen Auswirkungen als die Dauerwohnnutzung innerhalb des Ortskerns ermöglicht die Teilhabe aller Grundstückseigentümer an einer eigenen privaten Nutzung einer Wohnung zu Ferien- und Freizeit Zwecken innerhalb des Plangebietes. Mit der Berücksichtigung der Zulässigkeit der Zweitwohnungsnutzung, kann dem Verdrängen der Dauerwohnnutzung nicht entgegengewirkt werden. Das städtebauliche Ziel, einen dauerhaft lebendigen und ganzjährig attraktiven Ortskern mit der erforderlichen Nutzungsmischung zu sichern und zu entwickeln, wäre durch das weitere Verdrängen der Dauerwohnnutzung durch Zweitwohnungen ebenso gefährdet. Eine Feinsteuerung in Bezug auf Zweitwohnungen ist erforderlich, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen. Denn ohne eine Differenzierung wären in Gebäuden oder Wohnungen neben Dauerwohnungen auch andere Wohnungen als Zweitwohnungen bzw. Nebenwohnungen zulässig, die sich nachteilig auf die sozial stabilen Bewohnerstrukturen auswirken und auch keinen Beitrag zum touristischen Angebot leisten.

Aufgrund der dargestellten städtebaulichen Auswirkungen wird eine Differenzierung der Nutzungsart Wohnen in die Unterarten Dauerwohnen mit dem Bezug zum Hauptwohnsitz in einer Hauptwohnung und Freizeitwohnen mit dem Bezug zum Nebenwohnsitz in einer Zweitwohnung und in Anlehnung an § 16 Abs. 3 Landesmeldegesetz M-V in einer Nebenwohnung weiterhin als gerechtfertigt angesehen. Der Begriff des Wohnens definiert sich in der Stadt Ostseebad Rerik somit über Hauptwohnungen und Zweitwohnungen, welche auch gemäß Melderegister der Stadt als Nebenwohnungen bezeichnet werden. Für die Stadt Ostseebad Rerik handelt es sich bei Hauptwohnungen und Zweitwohnungen/ Nebenwohnungen um unterschiedliche Anlagentypen, die in der Stadt real vorhanden sind und von denen unterschiedliche städtebauliche

Wirkungen ausgehen. Die vorgenommene Differenzierung berücksichtigt somit Anlagetypen, die in der Stadt Ostseebad Rerik real vorkommen und die Unterart des Freizeitwohnens mit dem Bezug zum Nebenwohnsitz in einer Zweitwohnung/ Nebenwohnung soll gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO aus den besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat den vorhandenen Bestand an Zweitwohnungen im Rahmen der Bestandsermittlung erfasst. Hierbei werden die Daten des Melderegisters mit Stand vom 07.01.2019 (Bekanntgabe durch das Amt Neubukow-Salzhaff) zugrunde gelegt.

Die Bestandserfassung wurde in Auswertung der im Planverfahren abgegebenen Bestandserhebungsbögen weiter verfeinert und aus Datenschutzgründen, die vom Amt Neubukow-Salzhaff stets geltend gemacht werden und auf die durch das Amt Neubukow-Salzhaff hingewiesen wird, den Verfahrensunterlagen beigelegt. Eine über die bekanntgegebene Zweitwohnungsnutzung hinausgehende Zulässigkeit von Zweitwohnungen, die vor Satzungsbeschluss ggf. einen Abgleich mit dem Melderegister durch das Amt Neubukow-Salzhaff für die Stadt Ostseebad Rerik bedarf, ist nicht gegeben. Somit kann sichergestellt werden, dass Zweitwohnungen zukünftig im Plangebiet über die bestehenden Zweitwohnungen hinaus nicht mehr zugelassen werden können und die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Ostseebad Rerik gesichert werden können. Inwiefern die Nutzung einer Zweitwohnung als Ferienwohnung erfolgt, wurde durch das Amt Neubukow-Salzhaff aus Datenschutzgründen nicht bekannt gegeben.

Die Kontrollmöglichkeiten sind, wie dargestellt durchaus schwierig, wären jedoch über eine Nebenbestimmung in der Baugenehmigung, dass die Nutzung als Zweitwohnung nicht zulässig ist, zu gewährleisten. Gemäß § 62 Abs. 2 LBauO M-V ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Somit ist für den Bauherrn bereits erkennbar, dass nur Wohngebäude mit Wohnungen zulässig sind, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Rerik haben. Dabei ist nicht erheblich, ob es sich um eine eigengenutzte Dauerwohnung oder um eine vermietete Dauerwohnung handelt, es ist jedoch erheblich und das städtebauliche Ziel der Stadt, dass zur Sicherung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung in der Stadt Ostseebad Rerik nur Wohngebäude mit Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Rerik haben, zulässig sind. In einem Monitoring kann durch das Amt Neubukow-Salzhaff darüber hinaus die Umsetzung der Planungsziele mit einem Abgleich der gemeldeten Nebenwohnungen und so die Realisierung des Bebauungsplanes mit den getroffenen Festsetzungen zusätzlich überprüft werden.

4.3.3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich der Friedhof der Stadt. Mit den Unterlagen zum Vorentwurf wurde diese Fläche nicht in den Plangeltungsbereich einbezogen, da aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik kein Regelungsbedarf bestand. Der Landkreis Rostock hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf vom 25.04.2018 angeregt, diese Fläche mit in den Geltungsbereich einzubeziehen und als öffentliche Grünfläche mit der

Zweckbestimmung „Friedhof“ festzusetzen. Dem ist die Stadt Ostseebad Rerik gefolgt, da es sich lediglich um eine Klarstellung und nachrichtliche Übernahme der vorhandenen Nutzung des Friedhofes handelt.

Gleiches gilt für die Übernahme der Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ entsprechend dem rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplan Nr. 26 „für das Gebiet zwischen Parkweg und Strandstraße“ der Stadt Ostseebad Rerik. Im Bereich westlich der Strandstraße werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eigentümergeärten entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 festgesetzt. Auch hier wird das Ziel verfolgt, eine maximale Verdichtung der Grundstücke im rückwärtigen Bereich auszuschließen bzw. dieser vorzubeugen.

Darüber hinaus werden die vorhandenen Gartenbereiche in Angrenzung an den Friedhof als private Grünflächen entsprechend der realen Nutzung und im Übergang zum Friedhof festgesetzt. Um ein entsprechendes Gleichgewicht zu den anderen Grundstücksflächen in der Tiefe zu bewirken, wird im rückwärtigen Bereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eigentümergeärten festgesetzt. Damit wird eine maximale Verdichtung der Baugrundstücke, die noch über die Bebauung in der zweiten Reihe hinausgeht, dauerhaft ausgeschlossen. Das städtebauliche Ziel ist es, eine maßstabsprengende Bebauungsstruktur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen auszuschließen.

Im Rahmenplan der Stadt sind im Quartier zwischen Leuchtturmstraße und Seestraße in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Grünflächen vorgesehen. Diese Zielsetzungen entsprechen sowohl dem Nutzungskonzept des Rahmenplanes als auch dem Gestaltungsplan des Rahmenplanes. Grundstücke westlich der Kastanienallee sind von diesen Festsetzungen nicht berührt. In diesem Bereich werden keine Grünflächen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Bereits im Rahmenplan ist hier auf die Festsetzung von privaten Grünflächen verzichtet worden, da diese Grundstücke an der Kastanienallee nicht über die Tiefe, wie die vorgenannten Grundstücke an der Leuchtturmstraße und an der Seestraße, verfügen.

Ein Einfügen von baulichen Hauptnutzungen nach § 34 BauGB ist in diesen Gartenbereichen nicht gegeben. Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauGB ist gemäß Art und Umfang begrenzt zulässig. Vorhandene Nebenanlagen unterliegen dem Bestandschutz.

4.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches der Stadt Ostseebad Rerik. Der vorliegende Bebauungsplan regelt als städtebauliche Zielsetzung die Art der baulichen Nutzung im Ortskern und im Plangeltungsbereich. Auf eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann verzichtet werden. Der Bebauungsplan bezieht sich ausschließlich auf Flächen, die nach § 34 BauGB beurteilt werden. Es wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geregelt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und/ oder zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht getroffen. Die Neuerrichtung baulicher Anlagen auf bisher unbebauten Grundstücksflächen ist somit nur gegeben, wenn dies nach § 34 BauGB bereits vorher zulässig gewesen wäre und wenn es nunmehr den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht widerspricht.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die

Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die mit dieser Regelung verbundenen Möglichkeiten einer Bebauung im Plangeltungsbereich beschränken sich somit auf die Neuerrichtung baulicher Anlagen oder die Neuerrichtung einer baulichen Anlage nach Abgang eines Bestandsgebäudes z.B. durch Abriss oder Brand im Rahmen des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB.

4.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 30.1 beträgt mit dem Entwurf ca. 107.562,3 m² (10,75 ha). Für den einfachen Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]	
Baugebietsflächen		81.828,4
▪Mischgebiete MI	81.828,4	
Verkehrsflächen öffentlich		13.475,3
Grünflächen		12.258,6
▪ öffentliche Grünfläche ZB (Friedhof)	6.495,9	
▪ private Grünfläche ZB (Eigentümergearten)	5.762,7	
Gesamtfläche des Plangebietes		107.562,3

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen vollständig erschlossen. Die Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen bleiben unverändert.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Rerik vom 11.02.2012 in der erforderlichen Anzahl auf den eigenen Grundstücken vorzuhalten.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und die Belange der Ver- und Entsorgung sind somit hinreichend geregelt. Die Ver- und Entsorgung der einzelnen Baugrundstücke ist gewährleistet.

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über Anlagen des Zweckverbandes Kühlung (ZVK). Die im Plangebiet vorhandenen Grundstücke sind an die Anlagen des ZVK angeschlossen.

Planungsgrundlage für die Löschwasserversorgung und den Löschwasserbedarf für den Grundschutz stellt das DVGW- Arbeitsblatt W 405 dar. Die Stadt Ostseebad Rerik ist für den Grundschutz der Löschwasserversorgung verantwortlich.

Die Stadt Ostseebad Rerik wird durch die e.dis AG mit elektrischer Energie versorgt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen und Leitungen der e.dis AG.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Das Planungsziel der Stadt Ostseebad Rerik besteht in der Sicherung der dauerhaften Wohnnutzung und dem Erhalt der städtebaulichen Strukturen im Ortszentrum des Ostseebades. Die Entwicklungen im Plangebiet in den vergangenen Jahren, in denen Ferienwohnungen in großer Anzahl entstanden sind, haben das Ortsbild stark verändert. Unter Berücksichtigung der Ausweisung der Stadt und des Gemeindegebietes als Tourismusschwerpunktraum besteht die städtebauliche Zielsetzung, Ferienhäuser/ Ferienwohnungen innerhalb eines Mischgebietes zuzulassen und den bereits vorhandenen baugenehmigten Bestand an Ferienwohnungen und Ferienhäusern vorrangig zu berücksichtigen. Die Planung dient dazu, einer schleichenden Umwandlung eines gemischt strukturierten Gebietes in ein Ferienhausgebiet bzw. in ein Gebiet mit überwiegender Feriennutzung unter dem Verdrängen der für einen lebendigen Ortskern zwingend notwendigen Dauerwohnnutzung entgegen zu wirken. Die Sicherung und Entwicklung der Dauerwohnnutzung dient dem Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen und der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in der Stadt. Es handelt sich mit dieser bestandsorientierenden Planung um die Erhaltung und Erneuerung des bestehenden Ortskerns. Die vorübergehenden insbesondere saisonale Leerstände der Gebäude führen zu einer Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Ortskerns. Der Bebauungsplan dient dem Erhalt der städtebaulichen Aufwertung des Ortszentrums, welches durch die Sanierung unter dem Einsatz von Städtebaufördermitteln eine städtebauliche und touristische Aufwertung erfahren hat. Der Bebauungsplan dient somit der Sicherung der städtebaulichen Strukturen im Ortszentrum der Stadt Ostseebad Rerik.

Eine Nichtdurchführung der Planung hätte zur Folge, dass ein Verdrängen der dauerhaften Wohnnutzung durch eine Ferienwohnungs- und Zweitwohnungsnutzung im unbeplanten Innenbereich erfolgen kann, was langfristig zu einer Veränderung des Ortszentrums führen würde. Die Nichtdurchführung der Planung bedeutet für das Ortszentrum, dass eine höhere Verdichtung und neue Nutzungsstrukturen ohne städtebauliche Regelungen entstehen können. Langfristig wäre eine Veränderung des historischen Ortsbildes und der Struktur des Ortszentrums zu erwarten. Dies ist nicht städtebauliches Ziel der Stadt. Darüber hinaus wäre ein weiterer Verlust von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung im Ortszentrum zu verzeichnen und damit verbunden eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur im Ortszentrum. Der schleichende Prozess hierzu hat bereits begonnen.

Bevölkerungsentwicklung

Die vorhandene Wohnnutzung kann mit diesem Bebauungsplan erhalten werden und einer weiteren schleichenden Verdrängung der Wohnnutzung insbesondere durch Ferienwohnungen kann entgegengewirkt werden. Der vorhandene Wohnraum kann als solcher gesichert werden und das soziale Miteinander der ortsansässigen Einwohner kann erhalten und gestärkt werden. Insgesamt wird

die Planung zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt und im Ortzentrum der Stadt beitragen.

Ökonomische Auswirkungen

Die alleinige Regelung der Art der baulichen Nutzung bedeutet keine wesentliche Veränderung der bestehenden Situation. Es wird auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet, so dass sich der Zulässigkeitsmaßstab dieser Festsetzungen nicht verändert und sich weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt. Mit dem Bebauungsplan wird die wirtschaftliche Verwertbarkeit einer Immobilie im Ortskern eines Ostseebades nicht verhindert. Die genehmigte Nutzung bietet Möglichkeiten für eine wirtschaftliche Verwertbarkeit der Immobilie. Zudem ist nicht auszuschließen, dass die weitere schleichende Umwandlung des Ortskerns in ein touristisch geprägtes Gebiet mit überwiegender Feriennutzung und dem weiteren Herausdrängen der Wohnnutzung mit dem Verlust des bisherigen Gebietscharakters verbunden ist. Dies könnte aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik langfristig durchaus einen Wertverlust bewirken.

Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird, wie bereits dargelegt, das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen nicht festgesetzt. Es sind somit nur bauliche Anlagen zulässig, die im Rahmen des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB bereits derzeit zulässig wären. Der Bebauungsplan hat somit keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge.

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches ist ein Eingriff in das Landschaftsbild nicht gegeben. Das charakteristische Siedlungsgefüge bleibt erhalten. Die zusätzlichen Bauungsmöglichkeiten müssen sich an der vorhandenen prägenden Siedlungsbebauung orientieren.

Belange der Abwägung

Nach den Bestimmungen des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die öffentlichen Belange, die der Planung zugrunde liegen, wurden in der Begründung dargelegt. Das städtebauliche Ziel der Stadt Ostseebad Rerik besteht mit dieser Planung darin, die städtebauliche Qualität des Ortskerns mit seiner vorhandenen Nutzungsmischung zu erhalten und einem Verdrängen der Dauerwohnnutzung durch die weitere Zunahme einer Ferienwohnnutzung und einer Freizeitwohnnutzung in Zweitwohnungen entgegenzuwirken. Es ist nicht das Ziel, ein ausschließlich touristisch ausgerichtetes Gebiet zu schaffen bzw. ohne eine städtebauliche Planung entstehen zu lassen, sondern einen dauerhaft lebendigen und ganzjährig attraktiven Ortskern mit der dafür erforderlichen Nutzungsmischung zu sichern und zu entwickeln sowie dem Verlust dieser Strukturen entgegen zu wirken. Für die Stadt Ostseebad Rerik besteht innerhalb der bebauten Ortslage und des Ortskerns ohne planungsrechtliche Steuerung nur eine geringe Möglichkeit der schleichenden Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen entgegenzuwirken.

Das städtebauliche Ziel besteht innerhalb des Mischgebietes nicht in einem Herunterbrechen des gleichwertigen und gleichgewichtigen Verhältnisses von Wohnen und Gewerbe auf Wohnen und Ferienwohnungen als sonstige

Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sondern im Erhalt und der Bewahrung der städtebaulichen Qualität des Ortszentrums. Die Mischung aus den vorhandenen, ein Ortszentrum prägenden Nutzungen, insbesondere von Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und sozialen, gesundheitlichen, sportlichen und kulturellen Zwecken dienenden Anlagen und gewerblichen Nutzungen sowie Ferienwohnungsangeboten als sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen der Fremdenbeherbergung sollen in einem ausgewogenen Verhältnis gesichert werden. Diese typische Nutzungsmischung ist i.d.R. prägend für die touristisch geprägten Orte an der Ostseeküste. Diese Nutzungsmischung gilt es zu sichern, um die städtebauliche Qualität des Ortszentrums langfristig zu sichern und zu erhalten. Dabei stellen die Ferienwohnungen einen Teil dieser Nutzungsmischung dar und nehmen einen erheblichen Anteil ein. Um dem gleichwertigen und gleichgewichtigen Verhältnis von Wohnen und Gewerbe Rechnung zu tragen und der Verdrängung der Wohnnutzung durch die Ferienwohnnutzung entgegen zu wirken, werden Ferienwohnungen als sonstige Gewerbebetriebe, die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig sind, aus städtebaulichen Gründen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind als sonstige Gewerbebetriebe in einem Mischgebiet allgemein zulässig, sofern der Gebietscharakter eines Mischgebietes gewahrt wird. Unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes an Ferienwohnungen und dem Bestand an sonstigen in dem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen wären weitere Ferienwohnungen nur noch zulässig, wenn die Zweckbestimmung des Mischgebietes gewahrt bleibt. Aufgrund des durch das Amt Neubukow-Salzhaff bekannt gegebenen Bestandes und der Auswertung der Bestandserhebungsbögen der Planbetroffenen wäre eine Genehmigung von derzeit vorhandenen Ferienwohnungen nicht gegeben, weil der Rahmen der ausnahmsweisen zulässigen Überschreitung, wie dargestellt, überschritten ist. Somit kann der private Belang des Erhalts aller ungenehmigten Ferienwohnungen im Plangebiet nicht berücksichtigt werden. Die öffentlichen Belange, zum einen der Erhalt der städtebaulichen Strukturen des Ortszentrums mit seinen prägenden und typischen Nutzungen eines Ostseebades und zum anderen der Erhalt der Dauerwohnnutzung im Ortskern und damit dem Entgegenwirken der Verdrängung der Dauerwohnnutzung wird hier der Vorrang eingeräumt. In der Stadt Ostseebad Rerik besteht nach wie vor eine Wohnraumbedarf für die ortsansässige Bevölkerung.

Die städtebaulichen Ziele stehen im Einklang mit der Tourismusedwicklung in der Stadt Ostseebad Rerik. Die Stadt Ostseebad Rerik hat ihre städtebaulichen Planungen und Entwicklungen stets auf ein ausgewogenes Verhältnis von Tourismusedwicklung und Wohnentwicklung ausgerichtet. Die Planungen der Stadt Ostseebad Rerik waren innerhalb der bebauten Bereiche darauf ausgerichtet, einem Verdrängen der Wohnnutzung durch Ferienwohnnutzungen entgegenzuwirken. Aus diesem Grund hat die Stadt Ostseebad Rerik explizit Bebauungspläne zur Sicherung und Entwicklung des Tourismus im Ostseebad aufgestellt.

Der Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung ist die Stadt Ostseebad Rerik mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 und Nr. 33 vollumfänglich nachgekommen. Der Bebauungsplan Nr. 28 „Postacker“ befindet sich im Aufstellungsverfahren/ Umlegungsverfahren. Hierbei handelt es sich um die städtebauliche Entwicklung einer an den Ortskern angrenzenden Fläche zur Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung.

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

7.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Baudenkmalpflegerische Belange werden gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde nicht berührt.¹

Im Plangeltungsbereich wurden Bodendenkmale bekannt gegeben. Die bekanntgegebenen Bodendenkmale wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet drei Bodendenkmale bekannt:

- 1.) Fundstelle 8: Oberflächenfund steinzeitliche Funde
- 2.) Fundstelle 52: Steinzeitliche Funde
- 3.) Fundstelle 78: Fundstreuung urgeschichtliche Steinwerkzeuge²

Es handelt es sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden kann, 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.

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M - V (DSchG M-V) die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Weitere Auskünfte zu bodendenkmalpflegerischen Belangen sind bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Landkreises Rostock und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V zu erhalten.

¹ Landkreis Rostock, untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 28.07.2021

² Landkreis Rostock, untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 28.07.2021



Abb. 9: Übersicht über bekannte Fundstellen im Plangebiet

7.2 Waldabstand

Die Waldabstandslinie wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Für Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zulässiger baulicher Anlagen innerhalb des festgesetzten Waldabstandes bedarf es gemäß § 20 LWaldG M-V einer forstrechtlichen Genehmigung der zuständigen Forstbehörde.

Mit der Berücksichtigung der v.g. Auflage der Forstbehörde soll sichergestellt werden, dass für die Errichtung von neuen baulichen Anlagen im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes eine forstrechtliche Genehmigung erforderlich ist und dies nicht nur für vorhandene bauliche Anlagen zutrifft.³

Die zuständige Forstbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 26.03.2018 hierzu folgendes ausgeführt:

Der forstrechtlichen Genehmigung bedarf es auch für den Neubau von verfahrensfreien baulichen Anlagen im Sinne des § 61 der Landesbauordnung M-V. Für die vorhandenen baulichen Anlagen im gesetzlichen Waldabstand gilt der forstrechtliche Bestandschutz. Für diese baulichen Anlagen sind Veränderungen, die die Identität oder die Statik des Gebäudes berühren, wie z.B.

³ Forstamt Bad Doberan, Stellungnahme zum Entwurf vom 26.03.2018

Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder der Abriss und Neubau ohne forstrechtliche Einzelfallprüfung bzw. Genehmigung nicht zulässig. Der forstrechtliche Bestandschutz gilt nur solange, wie das vorhandene Gebäude selbst seinen Bestand hat. Instandhaltungsmaßnahmen sind grundsätzlich zulässig.

7.3 Küsten - und Gewässerschutzstreifen

Die Verbote des § 29 Abs.1 NatSchAG M-V gelten im Plangeltungsbereich für die vorhandene Bebauung gemäß § 29 Abs. 2 NatSchAG M-V nicht.

7.4 Küstenschutz - Vorgelagerter Steilküstenabschnitt

Die Bebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches ist nach dem „Erlass zur einheitlichen Anwendung des § 89 Abs. 3 Wassergesetz des Landes M-V vom 23. März 2010 zu beurteilen. Für den dem Bebauungsplan vorgelagerten Steilküstenabschnitt ergibt sich dementsprechend ein Sicherheitsabstand von mindestens 60 m. Die Nutzung baulicher Anlagen ist einzustellen, sobald die bauliche Anlage die Gefährdungslinie von 28 m erreicht hat.

Die Gefährdungslinie wurde entsprechend den Stellungnahmen zum Vorentwurf⁴ und zum Entwurf⁵ nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die auflösende Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde wie in der Stellungnahme dargestellt berücksichtigt: „Die Nutzung baulicher Anlagen ist einzustellen, sobald die bauliche Anlage die Gefährdungslinie von 28 m erreicht hat“.

Wie in der ergänzenden Stellungnahme⁶ zum erneuten Entwurf ausgeführt, kann gemäß Nr. 9 Abs. 2 (Satz 7) der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz „Erlass zur einheitlichen Anwendung des § 89 Abs. 3 des Wassergesetzes des Landes M-V“ vom 23. März 2010-VI 430-5264.1-VV Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-17 (Steilufererlass) die wasserbehördliche Zustimmung in der Bauleitplanung nur mit der auflösenden Bedingung erteilt werden, dass die wasserrechtliche Zulässigkeit der Anlage erlischt, wenn der Küstenrückgang die Gefährdungslinie erreicht hat. Mit der ergänzenden Stellungnahme vom 25.11.2021 hat das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg der nunmehr gewählten Formulierung auf der Grundlage der Stellungnahme zum Vorentwurf zugestimmt. Diese Formulierung wird klarstellend berücksichtigt.

Da der Abstand des seeseitigen Bebauungsgrenze zur Kliffkante mindestens 60 m beträgt, wird dem Bebauungsplan durch die zuständige Behörde mit folgender auflösender Bedingung zugestimmt. Die Nutzung baulicher Anlagen ist einzustellen, sobald der Abstand der oberen Steiluferkante infolge des Küstenrückgangs seeseitig die Gefährdungslinie von 28 m erreicht hat.

Die zuständige Behörde (StALU M-M) hat in ihrer Stellungnahme vom 28.03.2018 Hinweise zum Küstenschutz vorgebracht. Der Plangeltungsbereich

⁴ Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 28.03.2018

⁵ Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Stellungnahme zum Entwurf vom 28.08.2019

⁶ Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, ergänzende Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 28.10.2021

befindet sich auf einem nicht durch Küstenschutzanlagen gesicherten Steilufer mit Höhen von ca. 12 bis 14 m NHN. Der sich ergebende und durch die Behörde bekanntgegebene Abstand der Gefährdungslinie ist Gegenstand der nachrichtlichen Übernahme. Es handelt sich um eine Darstellung außerhalb des Plangeltungsbereiches. Bei Erreichen des Abstandes der Gefährdungslinie von 28 m ist von einer akuten Gefahr für die bauliche Anlage auszugehen, so dass deren weitere Nutzung eingestellt werden muss.

In Auswertung der Ausführungen der Behörde handelt es sich bei der zu berechnenden und darzustellenden Sicherheitsabstandslinie um eine vorsorgeorientierte und variable Linie. Auf eine Darstellung der Sicherheitsabstandslinie wurde in den Stellungnahmen der Behörde zum Entwurf und zum erneuten Entwurf bereits verzichtet. Maßgebend war stets die nachrichtliche Übernahme der Gefährdungslinie. Dies wurde vollumfänglich berücksichtigt.

Aufgrund der Variabilität der Sicherheitsabstandslinie bezogen auf die Kliffkante erfolgt weder eine Festsetzung noch eine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung, sondern eine Darstellung in der Begründung als Prinzipskizze (schematische Darstellung) mit Stand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sowie den dazugehörigen textlichen Erläuterungen. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ist die entsprechende Nachweisführung gemäß Stellungnahme zum Vorentwurf (28.03.2018) erforderlich. Der Hinweis wurde bereits im Teil-B Text als Hinweis berücksichtigt.

Zur fachtechnischen Beurteilung von Bauvorhaben an Steilhängen und Steilufern ist nach § 10 LBodSchG M-V ein Nachweis der Geeignetheit und Standsicherheit des Baugrundstückes in Abhängigkeit von der Stabilität des Kliffs (Hangausgleichswinkel) vorzulegen.

Die Behörde hat in ihrer Stellungnahme⁷ dazu ausgeführt, dass zur Vereinfachung die Sicherheitsabstandslinie als Grundlage hierfür bestimmt wird, so dass dies für Vorhaben auf Baugrundstücken gilt, die sich seeseitig innerhalb der Sicherheitsabstandslinie befinden.

Die den Küstenrückgang bestimmenden natürlichen Bedingungen sind variabel (vgl. Steilufererlass Nr. 5). Aufgrund der dynamischen Veränderung der oberen Steiluferkante ist auch die dynamische Veränderung der Sicherheitsabstandslinie stets zu berücksichtigen. Zum derzeitigen Zeitpunkt ergibt sich in Anwendung des Steilufererlasses eine an die obere Steiluferkante schematisch angepasste Sicherheitsabstandslinie, die aufgrund von Kliffabbrüchen und Hangrutschungen einer steten Veränderung unterliegt. Auf dieser Grundlage erfolgt eine schematische Darstellung der Sicherheitsabstandslinie in der Begründung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Die Berechnung der Sicherheitsabstandslinie ist jeweils unter Verwendung der konkret geltenden Bedingungen zum konkreten Zeitpunkt des Bauantrages durch den Bauherren im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren bei Erfordernis nachzuweisen ist. Diese Vorgehensweise berücksichtigt sowohl die dynamischen Prozesse als auch die veränderbaren äußeren Komponenten (z.B. zusätzliche Küstenschutzmaßnahmen). Diese können dann jeweils im konkreten nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren einzelfallspezifisch geprüft werden.

⁷ Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 28.03.2018

Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 30.1 der Stadt Ostseebad Rerik für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Ortskern“ im Verfahren nach § 13a BauGB



SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30.1 DER STADT OSTSEEBAD RERIK FÜR EINEN TEILBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 „ORTSKERN“
 im Verfahren nach § 13a BauGB
 Schematische Darstellung der Sicherheitsabstandslinie auf der Grundlage der Übernahme des Verlaufs der Steilküste (Kliffkante) aus dem Luftbild 2017

Abb. 10: Schematische Darstellung der Sicherheitsabstandslinie

7.5 Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Rerik

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Rerik in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.02.2012.

7.6 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 26

Der Plangeltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 30.1 überlagert Teilflächen des 26.06.2013 rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 26. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 gelten in dem Überlagerungsbereich unverändert fort.

Der Landkreis Rostock hat in seiner Stellungnahme vom 25.04.2018 die Möglichkeit der Überlagerung so bestätigt, da es nicht zu einer Überbestimmung der Regelungsinhalte führt und die Regelungsinhalte klar und vollziehbar bleiben. Aus dem BauGB lassen sich gemäß Stellungnahme des Landkreises keine Gründe ableiten, nach denen diese Vorgehensweise unzulässig wäre.

8. Hinweise und Empfehlungen

8.1 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

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

8.2 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich zuständigen unteren 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 Bundesbodenschutzgesetzes (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.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten.

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

8.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen 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.

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

8.4 Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Bei einem geplanten Umbau oder Abriss der im Plangebiet vorhandenen Gebäude darf erst begonnen werden, wenn durch die Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch die Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Begründung:

Die Einhaltung der Belange des Artenschutzes sind durch den jeweiligen Bauherrn einzuhalten. Hierzu wird auf das nachgelagerte Verfahren verwiesen. Mit der Aufnahme der allgemeinen Hinweise zum Artenschutz sollen zukünftige

Bauherren auf die gesetzlichen Bestimmungen hingewiesen werden, um Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden. Im Zusammenhang mit artenschutzrechtlichen Belangen sind Gesetze und Verordnungen einzuhalten und z.B. vor einem zukünftigen Abriss von Gebäuden ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erforderlich. Im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens sind entsprechende Anforderungen zu erfüllen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 30.1 der Stadt Ostseebad Rerik für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Ortskern“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 27.01.2022 gebilligt.

Ostseebad Rerik, den.....28.01.2022.....

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



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Ostseebad Rerik

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