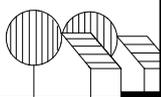
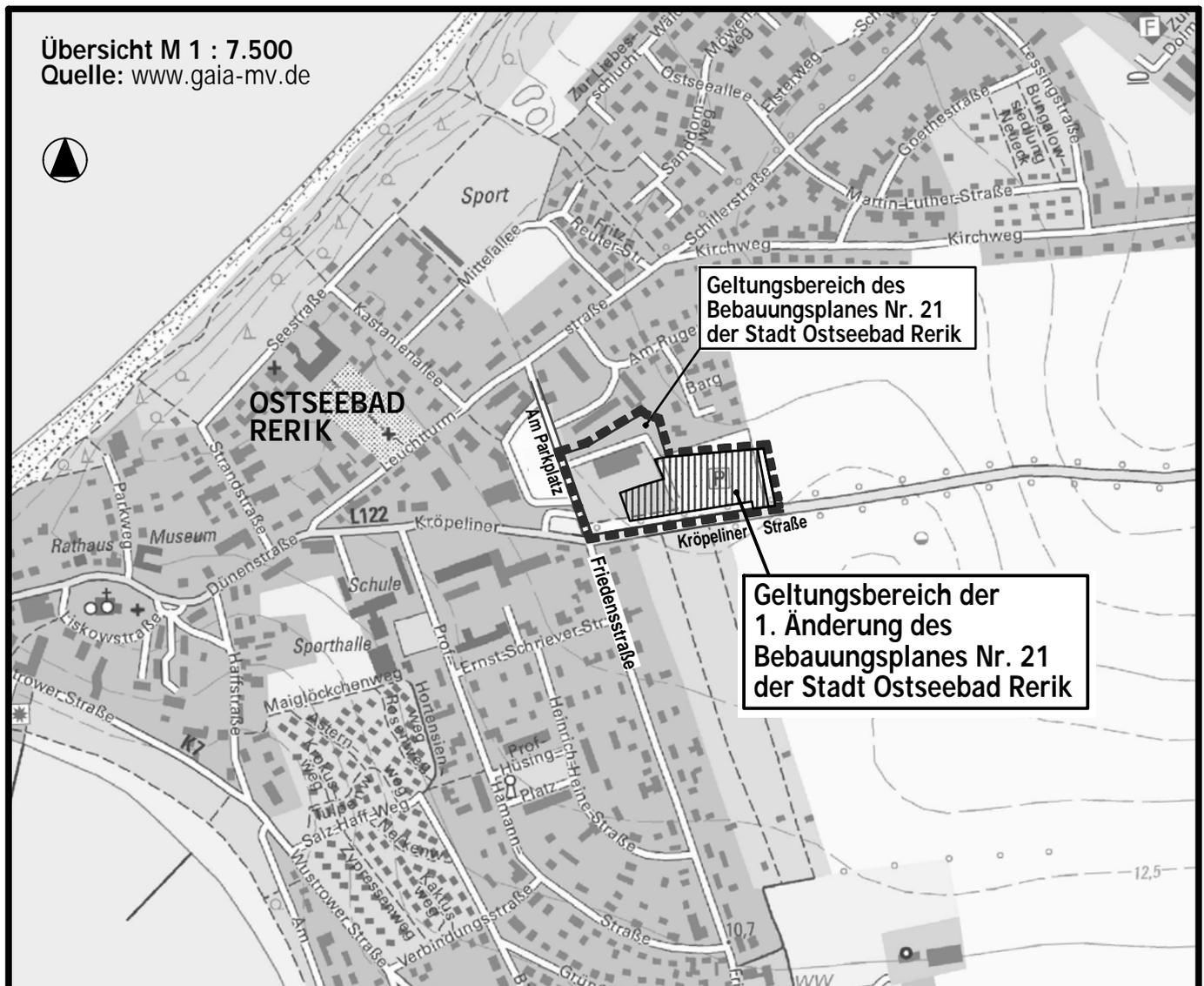


# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 DER STADT OSTSEEBAD RERIK

### "EINKAUFSZENTRUM AM PARKPLATZ IN DER KRÖPELINER STRAÙE"



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 24. Juni 2021

**ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

zur **Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik für das Gebiet „Einkaufszentrum am Parkplatz in der Kröpeliner Straße“ gemäß § 13a BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE	
<b>Teil 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>6</b>
<b>1. Planungsgegenstand</b>		<b>6</b>
1.1 Planungsanlass		6
1.2 Erforderlichkeit der Planung		7
1.3 Lage und Größe des Plangebietes		7
1.4 Plangrundlage		8
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes		8
1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen		8
<b>2. Planverfahren</b>		<b>9</b>
2.1 Planverfahren der Innenentwicklung		9
2.2 Verfahrensdurchführung		11
<b>3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>		<b>12</b>
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm		12
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm		14
3.3 Flächennutzungsplan		15
3.4 Landschaftsplan		16
3.5 Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ostseebad Rerik		16
<b>4. Beschreibung des Plangebietes</b>		<b>18</b>
4.1 Städtebaulicher Bestand		18
4.1.1 Stadt Ostseebad Rerik		18
4.1.2 Plangebiet und nähere Umgebung		18
4.2 Naturräumlicher Bestand		19
4.2.1 Tiere und Pflanzen		19
4.2.2 Topographie, Bodenverhältnisse		20
4.2.3 Bodendenkmale, Kampfmittel		21
4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte		21
4.4 Technische Infrastruktur		25
4.4.1 Verkehrsinfrastruktur		25
4.4.2 Technische Erschließung		25
4.5 Bestehende Immissionssituation		25
4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet		25
<b>5. Planungskonzept</b>		<b>26</b>

5.1	Städtebauliches Konzept	26
5.2	Planungsalternativen	26
5.2.1	Variantenuntersuchung innerhalb des Stadtgebietes	26
5.2.2	Variantenuntersuchung innerhalb des Standortes	28
<b>6.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>32</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	32
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	32
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	34
6.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	39
6.1.4	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	40
6.1.5	Verkehrsflächen und Anschluss an die Verkehrsflächen	40
6.1.6	Höhenlage	41
6.2	Örtliche Bauvorschriften	42
6.3	Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen	42
6.3.1	Grünflächen	42
6.3.2	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern	43
6.3.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden	44
6.3.4	Pflanzliste	45
6.4	Nachrichtliche Übernahmen	46
6.4.1	Bau- und Bodendenkmale	46
6.4.2	Planersatz	47
<b>7.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>48</b>
7.1	Gesamtbetrachtung und äußere Erschließung	48
7.2	Innere Erschließung	56
7.3	ÖPNV-Anbindung	60
7.4	Fußläufige Erschließung/ Fahrraderschließung	60
7.5	Ruhender Verkehr	61
7.6	Anbindung landwirtschaftlicher Flächen	61
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>61</b>
8.1	Schallschutz	61
8.2	Lichtemissionen	67
<b>9.</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b>	<b>67</b>
<b>10.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>69</b>
10.1	Trinkwasserversorgung	69
10.2	Schmutzwasserbeseitigung	69
10.3	Niederschlagswasserbeseitigung	69
10.4	Brandschutz/ Löschwasser	73
10.5	Elektroenergieversorgung	73
10.6	Gasversorgung	73
10.7	Telekommunikation	73
10.8	Abfallentsorgung	73

<b>11. Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>74</b>
11.1 Städtebauliche Auswirkungen	74
11.2 Verkehrliche Auswirkungen	74
11.3 Auswirkungen auf die Umwelt	75
11.4 Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 21	77
11.5 Kosten	78
11.6 Realisierung des Bebauungsplanes	78
11.7 Flächenbilanz	79
<b>12. Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>79</b>
12.1 Bodenschutz	79
12.2 Grundwasserschutz	80
12.3 Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes	80
12.4 Lichtemissionen	81
12.5 Munitionsfunde	81
12.6 Ver- und Entsorgungsleitungen	81
12.7 Artenschutz	81
12.8 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten	82
12.9 Sichtflächen	82
12.10 Regenwasser-Staukanal	82
12.11 Verkaufsfläche	82
12.12 Pflanzempfehlung – Fassadenbegrünung	82
12.13 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	83
12.14 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung	83
<b>TEIL 2 Ausfertigung</b>	<b>84</b>
<b>1. Beschluss über die Begründung</b>	<b>84</b>
<b>2. Arbeitsvermerke</b>	<b>84</b>
<b>TEIL 3 Anlagen</b>	<b>85</b>
Anlage 1: Schallschutzgutachten zur geplanten Errichtung eines Lebensmittel-Discounters in Rerik, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Stand: 8. September 2020	85
Anlage 2: Schallschutzgutachten zur geplanten Errichtung eines Lebensmittel-Discounters in Rerik, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Stand: 04.02.2020	85
Anlage 3: Schallschutzgutachten zur geplanten Errichtung eines Lebensmittel-Discounters in Rerik, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Stand: 22.04.2021, ergänzt 20.05.2021	85
Anlage 4: Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 21 an die L122 in der Stadt Ostseebad Rerik, Projektnummer: IV187219, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Rostock, Stand: 31.01.2020	85

Anlage 5: Erschließung B-Plan 21 SO „Einkaufszentrum am Parkplatz Kröpeliner Straße“ in der Stadt Ostseebad Rerik - Darstellung Entwässerungskonzept der anfallenden Regenwassermengen, Ingenieurbüro Voigtländer, Bad Doberan, Stand: 14.04.2020, ergänzt um Lageplan Entwässerung Staukanal DN2000, Länge 28,00 m Schlammfangbecken 9,00 x 5,00 m vom 05.02.2021	85
Anlage 6: Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung eines Netto Lebensmittelnahversorgers im Ostseebad Rerik, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, Stand: Januar 2020	85
Anlage 7: Stellungnahme über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Prof. Reeck & Partner Ing.-Büro für Bodenmechanik und Grundbau, Wismar, Stand: 23.04.2004	85
Anlage 8: Variantenvergleich zur Verkehrsinfrastruktur innerhalb des Gebietes bestehend aus den Varianten A bis D, Nullvariante und D*	85

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.21 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21	8
Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Rerik mit Darstellung des Plangebietes	16
Abb. 3: Lage zentraler Versorgungsbereich in der Stadt Ostseebad Rerik Quelle: Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ostseebad Rerik (ohne Maßstab)	17
Abb. 4: Darstellung der internationalen Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes,	22
Abb. 5: Darstellung der nationalen Schutzgebiete Darstellung der nationalen (Landschaftsschutzgebiet (LSG) in der Umgebung des Plangebietes	23
Abb. 6: Übersicht der geschützten Biotope in der Umgebung des Plangebietes	23
Abb. 7: Darstellung der Wasserschutzgebiete	24
Abb. 8: Darstellung des Küsten- und Gewässerschutzstreifens	24
Abb. 9: Standortvergleich	27
Abb. 10: Konzeptvariante 1 (Variante B des Variantenvergleichs, ohne Maßstab)	29
Abb. 11: Konzeptvariante 2 (Variante A des Variantenvergleichs ohne Maßstab)	30
Abb. 12: Konzeptvariante D* 1 (ohne Maßstab)	31
Abb. 13: Konzeptvariante D* 1 (Untervariante VE) (ohne Maßstab)	32
Abb. 14: Bekanntgegebene Bodendenkmale (ohne Maßstab) Quelle: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 18.09.2020	47
Abb. 15: Übersichtsplan mit Untersuchungsknoten	48
Abb. 16 Verkehrstechnische Untersuchung – Sichtfelder 50 und 80 km/h	53
Abb. 17: Verkehrstechnische Untersuchung – Sichtfelder 50 km/h und aus Richtung Ost 80 km/h abnehmend auf 50 km/h	54

Abb. 18: Entwurfslageplan des geplanten Lebensmittelmarktes Konzept D* 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik	57
Abb. 19: Darstellung der Beurteilungspegel tags im Bestand	62
Abb. 20: Darstellung der Beurteilungspegel nachts im Bestand	63
Abb. 21: Darstellung der Beurteilungspegel tags und nachts im Planfall	64
Abb. 22: Lageplan Entwässerung Staukanal DN2000 Länge 28,00 m Schlammfangbecken 9,00 x 5,00 m	72

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Planungsgegenstand**

#### **1.1 Planungsanlass**

Die Stadt Ostseebad Rerik liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Rostock und umfasst eine Fläche von ca. 33,4 km<sup>2</sup>. Davon nimmt die Halbinsel Wustrow ca. 10 km<sup>2</sup> ein.

Das Stadtgebiet grenzt

- im Norden an die Ostsee,
- im Westen an das Salzhaff,
- im Südwesten an die Gemeinde Am Salzhaff,
- im Süden an die Stadt Neubukow (amtsfrei) sowie
- im Osten an die Gemeinden Bastorf und Biendorf.

Gemeinsam mit den Gemeinden Alt Bukow, Am Salzhaff, Bastorf, Biendorf und Carinerland bildet die Stadt Ostseebad Rerik die Verwaltungsgemeinschaft „Amt Neubukow-Salzhaff“ mit Sitz in Neubukow.<sup>1</sup>

Die Bebauung und die Bevölkerung konzentrieren sich in der Stadt Ostseebad Rerik. In der Stadtgemeinde Rerik einschließlich aller Ortsteile leben insgesamt 2.142 Einwohner. Im gesamten Amt Neubukow-Salzhaff wohnen 6.637 Einwohner.<sup>2</sup>

Der Stadt Ostseebad Rerik kommt aufgrund ihrer Lage an der Mecklenburger Bucht und dem Salzhaff eine hohe touristische Bedeutung zu. Im Jahr 2018 verzeichnete Rerik rund 468.000 Übernachtungen sowie rund 1,3 Mio. Tagesbesucher. Diese touristische Bedeutung spiegelt sich auch in der Einzelhandelssituation wider. Neben einer vergleichsweise großen Anzahl an Geschäften mit Fokus auf die touristische Nachfrage wird die Versorgung des täglichen Bedarfs primär durch den Lebensmittelhändler Edeka am Standort „Am Parkplatz“ sichergestellt, dieser ist bislang der einzige Lebensmittelmarkt im Stadtgebiet. Für den Bereich des Edeka-Marktes besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik. Dieser lässt am Standort eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zu. Da der vorhandene Lebensmittelhändler Edeka lediglich über eine Verkaufsfläche von rund 850 m<sup>2</sup> verfügt, kommt es insbesondere in der Hauptsaison zu deutlichen Überlastungen.<sup>3</sup>

Grundlage für die Einleitung des Aufstellungsverfahrens ist der Antrag des Vorhabenträgers M&H Projektentwicklung GmbH zur Errichtung eines Lebensmittel-Discounters. Der Antrag des Vorhabenträgers entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Ostseebad Rerik, den vorhandenen Einzelhandelsstandort im zentralen Versorgungsbereich durch die Ansiedlung

---

<sup>1</sup> vgl. <https://www.nebukow-salzhaff.de/amt-gemeinden/> [Abruf: 08.05.2020]

<sup>2</sup> Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern: Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern (Stand: 31.12.2018)

<sup>3</sup> CIMA Beratung + Management GmbH: Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ostseebad Rerik (Stand: Februar 2020)

eines weiteren Einzelhandelsbetriebes bedarfsgerecht zu entwickeln und somit die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung und der Touristen weiter zu verbessern. Diese Entwicklungsziele stehen im Einklang mit der Stärkung des Grundzentrums Stadt Ostseebad Rerik unter Berücksichtigung der Fremdenverkehrs- und Tourismusfunktion.

## **1.2 Erforderlichkeit der Planung**

Die Stadt Ostseebad Rerik hat das Ziel, die Versorgung der Bevölkerung und ihrer Gäste weiter zu verbessern. Dafür beabsichtigt die Stadt Ostseebad Rerik die Einleitung eines Planverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplane Nr. 21 mit dem Ziel die Errichtung eines weiteren Lebensmittelmarktes planungsrechtlich vorzubereiten. Der im Bestand vorhandene Lebensmittelnahversorger Edeka wurde auf der Grundlage des seit 2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 für das Gebiet „Einkaufszentrum am Parkplatz in der Kröpeliner Straße“ errichtet. Die maximal zulässige Verkaufsfläche innerhalb des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 festgesetzten sonstigen Sondergebietes -Einzelhandel beträgt 1.200 m<sup>2</sup>. Die bisher realisierte Verkaufsfläche beträgt inklusive Backshop etwa 850 m<sup>2</sup>.

Der bestehende Lebensmittelmarkt ist in Bezug auf seine Nutzung und seine Grundstücksflächen nicht unmittelbar von der Änderungsabsicht berührt, so dass ein Änderungserfordernis für diesen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes derzeit nicht besteht. Das städtebauliche Ziel der Stadt besteht zur verbesserten Erfüllung ihrer Versorgungsfunktion in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup>. Hierfür ist die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 erforderlich. Der Änderungsbereich ist innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz sowie als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Beide Nutzungen wurden realisiert. Durch den geplanten Wegfall des öffentlichen Parkplatzes wird der zukünftige Bedarf an Saisonparkplätzen an anderen Standorten im Stadtgebiet unabhängig von diesem Planverfahren geregelt.

## **1.3 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Stadt Ostseebad Rerik. Es umfasst Teile der Flurstücke 113/83 und 113/72 der Flur 1, Gemarkung Rerik-Mitte. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke „Am Rugen Barg“ Nr. 22, Nr. 24, Nr. 26 und Nr. 28 sowie der Zufahrt zu den vorhandenen Stellplätzen des Edeka-Marktes,
- im Osten: durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden: durch den Fuß- und Radweg der Kröpeliner Straße (L122)
- im Westen: durch Stellplätze und Grünflächen des vorhandenen Edeka-Marktes.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 9.390 m<sup>2</sup>.

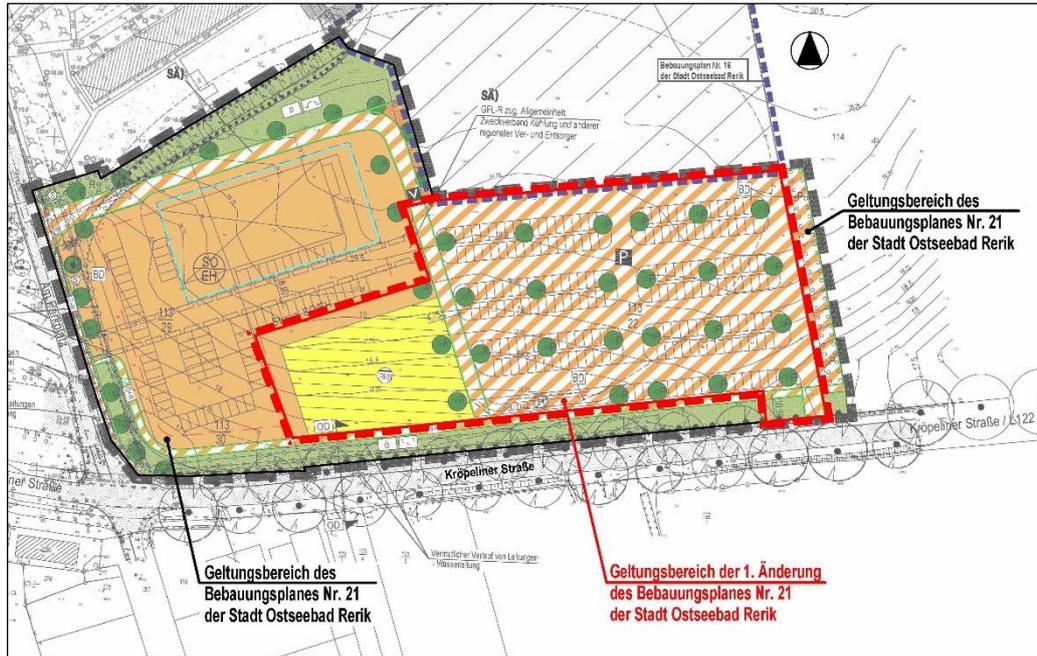


Abb. 1: Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.21 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21

#### 1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan im Maßstab M 1:500 mit dem Höhenbezugssystem DHHN2016 und dem Lagebezug ETRS89 / UTM 33, erstellt durch das Vermessungsbüro Sperlich und Fröhlich GbR, Rostock, mit Stand vom 17./18.02.2020.

#### 1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik für das Gebiet „Einkaufszentrum am Parkplatz in der Kröpeliner Straße“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M. 1:500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

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

#### 1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik für das Gebiet „Einkaufszentrum am Parkplatz in der Kröpeliner Straße“ werden folgende wesentlichen Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

- 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 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S.344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M\_V S. 682).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung vom 23.10.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

## **2. Planverfahren**

### **2.1 Planverfahren der Innenentwicklung**

Die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik für das Gebiet „Einkaufszentrum am Parkplatz in der Kröpeliner Straße“ wird in Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik handelt es sich bei dem Plangebiet um eine bereits als öffentlicher Parkplatz und als Regenwasserrückhaltebecken baulich genutzte Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden, aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit, bis auf die östlich gelegene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern realisiert. Der Nahversorgungsstandort befindet sich in Siedlungsrandlage und beansprucht mit seiner baulichen Nutzung ausschließlich die bereits bebauten Bereiche.

Die bisher noch nicht realisierte, jedoch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verbleibt im Plangeltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um ca. 450 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Fläche, die bereits in der Ursprungssatzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wurde und die zur

Realisierung der Ausgleichsmaßnahme nunmehr zu Verfügung steht. Mangels Verfügbarkeit der Fläche zum Anpflanzen hatte die Stadt Ostseebad Rerik ersatzweise innerhalb des Plangeltungsbereiches eine Hecke angepflanzt, die sich auch in der Örtlichkeit derzeit befindet.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9.390 m<sup>2</sup>. Damit liegt der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden kann in jedem Fall unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Der Bebauungsplan kann gemäß §13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereitet und begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt.

Die geplante Nutzung des Lebensmitteldiscounters gehört zu den Vorhaben, welche nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Anlage 1 sowie nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Nach Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2 der Anlage 1 Spalte 2 zum UVPG sowie nach Anlage 1 Nr. 30 LUVPG M-V ist beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG durchzuführen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in einem sonstigen Gebiet, in dem ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Der Neubau des Lebensmittelmarktes überschreitet den in Anlage 1 zum UVPG angegebene Prüfwert von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, der Prüfwert von 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche wird, bei einer maximal zulässigen Geschossfläche von ca. 1.955 m<sup>2</sup> jedoch unterschritten. Für dieses Vorhaben ist somit eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung in Anwendung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Prüfkriterien durchgeführt. Die Stadt Ostseebad Rerik hat die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG durchgeführt. Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen des mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 vorzubereitenden Vorhabens hat ergeben, dass mit der Realisierung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Daher sind die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt, sodass das

Planverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geführt werden kann.

Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB werden durch das geplante Einzelhandelsvorhaben nicht beeinträchtigt. Es werden überwiegend Ziel- und Quellverkehre, die mit der Nutzung des Lebensmittelmarktes verbunden sind, stattfinden. Eine Beeinträchtigung ist gleichwohl aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den Natura 2000-Gebieten nicht zu erwarten.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es bestehen aufgrund der geplanten Nutzung 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. Das Plangebiet liegt außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen; der Standort berührt keine Achtungs- oder Sicherheitsabstände von Betrieben im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz. Damit ist nicht abzusehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind in die Planung einzustellen. Der Nachweis, dass die Voraussetzungen nach § 13a BauGB vorliegen wurde damit geführt.

## **2.2 Verfahrensdurchführung**

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat in ihrer Sitzung am 20.05.2020 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen dieser Planung vom 23. Juli 2020 bis einschließlich 24. August 2020 im Amt Neubukow-Salzhaff, Bauamt, Panzower Landweg 1, 28233 Neubukow unterrichten und sich während dieser Frist zur Planung äußern. Von der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen abgegeben.

Die berührten Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.08.2020 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zu den Planunterlagen wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik am 25.02.2021 geprüft und abgewogen. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in die Entwurfsunterlagen sowie die Begründung eingearbeitet.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 24.06.2021 auf Grundlage des Abwägungsbeschlusses die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes gebilligt und zu Auslegung bestimmt und hierbei über die Vorzugsvariante entschieden. Es wird diejenige Variante gewählt, die den Backshop im Süden vorsieht und im westlichen Bereich des Marktes Stellplätze. Die zur Verfügung stehenden Varianten wurden erörtert. Beide Varianten sind aus schallschutztechnischer Sicht geeignet.

*Wird entsprechend dem Fortschritt des Verfahrens ergänzt.*

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

#### **3.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Stadt Ostseebad Rerik gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Stadt Ostseebad Rerik wird dem Mittelbereich Bad Doberan, Oberbereich Rostock zugeordnet.<sup>4</sup> Die Stadt Ostseebad Rerik befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus, Landwirtschaft und Trinkwassersicherung sowie am Rand eines Marinen Vorbehaltsgebietes Tourismus.<sup>5</sup>

Die Stadt Ostseebad Rerik ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) als Zentraler Ort definiert (vgl. Anhang 1 – Übersicht der Zentralen Orte und deren Nahbereiche (Stand 31.12.2015)). Das LEP M-V legt im Programmsatz 3.2 die Aufgaben der Zentralen Orte fest. Zentrale Orte stellen danach die Knotenpunkte des Versorgungsnetzes, in denen Einrichtungen der Daseinsvorsorge für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung gebündelt werden, dar. Dazu gehört neben einer angemessenen Erreichbarkeit auch die bedarfsgerechte Vorhaltung von Einrichtungen der Grundversorgung. Für die Stadt Ostseebad Rerik ist kein Nahbereich ausgewiesen.

Laut LEP M-V Programmsatz 4.1 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Hierbei sollen vorrangig Innenentwicklungspotentiale im Sinne von Baulandreserven, Brachflächen sowie leerstehender Bausubstanz, sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt werden. Die Zersiedelung der Landschaft sei zu vermeiden. Zentrale Orte übernehmen somit eine Bündelungsfunktion und dienen u. a. als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung.

Gemäß LEP M-V Programmsatz 4.3.2 (1) **(Z)** sind Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig. Zur Sicherung einer räumlich geordneten Siedlungsentwicklung sind zentralörtliche Funktionen in dem Gemeindehauptort des jeweiligen Zentralen Ortes zu bündeln (Konzentrationsgebot).

---

<sup>4</sup> LEP M-V 2016, S.29, Abb. 6

<sup>5</sup> LEP M-V 2016, Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V 2016

Gemäß LEP M-V Programmsatz 4.3.2 (2) **(Z)** sind Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Kongruenzgebot).

Gemäß LEP M-V Programmsatz 4.3.2 (3) **(Z)** sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Integrationsgebot)

Die Planung entspricht den Vorgaben des LEP M-V.

Es wird eine bereits bauliche genutzte Fläche in Siedlungsrandlage der Stadt Ostseebad Rerik in Anspruch genommen. Damit wird die Planung dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht.

Der Gemeindehauptort des Zentralen Ortes ist die Stadt Ostseebad Rerik. Mit der Planung ist das Konzentrationsgebot erfüllt.

Der Nahbereich ist das eigene Stadtgebiet der Stadt Ostseebad Rerik selbst. Das Vorhaben dient der Nahversorgung und entspricht mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> der üblichen Dimensionierung bei Neubauprojekten von Lebensmitteldiscountern. Benachbarte zentrale Versorgungsbereiche werden durch die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ostseebad Rerik nicht gefährdet oder beeinträchtigt. Dies wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse nachgewiesen.<sup>6</sup> Die Planung dient der Sicherung und Entwicklung des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches und ist geeignet und erforderlich die Nahversorgung der Bevölkerung und der Touristen in angemessener Weise zu erfüllen. Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters trägt zur besseren flächendeckenden Grundversorgung der Bevölkerung und der Touristen im Ostseebad bei. Dem Integrationsgebot wird somit Rechnung getragen.

Die Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) erfolgte am 13.08.2019. Gemäß Stellungnahme des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern vom 19. Februar 2020 besteht Zielkonformität mit dem LEP M-V 2016 Programmsatz 4.3.2 (3). Es stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen.<sup>7</sup>

Der Sicherung der Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs im Ostseebad, kommt unter Berücksichtigung der Wohnfunktion als auch der Tourismusfunktion eine besondere Bedeutung zu.

Die Planung trägt somit den Zielen der Raumordnung Rechnung und berücksichtigt die Vorgaben des Kongruenz- und Integrationsgebotes.

---

<sup>6</sup> Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung eines Netto Lebensmittelnahversorgers im Ostseebad Rerik, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, Januar 2020

<sup>7</sup> Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige gemäß § 17 LPIG, Stellungnahme vom 19.02.2020

### 3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

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

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

- Die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden (Programmsatz 4.1 (1) (G)).
- Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (Programmsatz 4.1.(3) **(Z)**).
- Der besonderen Attraktivität des küstennahen Raumes und dem daraus resultierenden hohen Siedlungsdruck für Wohnen, Gewerbe, Fremdenverkehr und Erholung soll durch eine sensible Ausweisung von Siedlungsflächen – unter besonderer Berücksichtigung von Natur und Landschaft – entsprochen werden (Programmsatz 4.1 (1) (G)).
- Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für die Stadt Ostseebad Rerik innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus einen Tourismusschwerpunktraum (RREP MM/R Programmsatz 3.1.3 (2) **(G)**) dar. Städte innerhalb von Vorbehaltsgebieten Tourismus haben neben dem Tourismus vielfältige andere Aufgaben zu erfüllen.

Die geplante bauliche Entwicklung erfolgt innerhalb des Siedlungsbereiches und innerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ostseebad Rerik. Andere Standorte für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters stehen innerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches nicht zur Verfügung.

Im Rahmen der gutachterlichen Bewertung der Nahversorgungssituation ist die Lage des zentralen Versorgungsbereiches innerhalb des Stadtgebietes ideal.

Der Standort ist sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad oder PKW und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.<sup>8</sup> Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters trägt zur besseren flächendeckenden Grundversorgung der Bevölkerung und der Touristen im Ostseebad bei.

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

---

<sup>8</sup> Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ostseebad Rerik, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, Februar 2020

Die vorliegende Planung entspricht den genannten Zielen und Grundsätzen des RREP MM/R. Das Grundzentrum Stadt Ostseebad Rerik wird mit dieser Planung unter dem Gesichtspunkt der Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung als Siedlungsstandort gestärkt und weiterentwickelt. Den Belangen des Tourismusschwerpunktraumes wird damit ebenso Rechnung getragen.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern am 24. August 2020 seine landesplanerische Stellungnahme abgegeben. Die Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Rerik hinsichtlich der Größe von perspektivisch 2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Bestand einschließlich unausgeschöpftem Baurecht plus Planung) und hinsichtlich der Lage im zentralen Versorgungsbereich (Grundlage: Strategiepapier der Gemeinde Rerik, erarbeitet vom Büro CIMA aus Lübeck) wird landesplanerisch unterstützt. Die funktionale Einheit für Kunden wird durch die gemeinsam nutzbare Verkehrsanbindung und Stellplatzanlage bereits berücksichtigt.<sup>9</sup>

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Rerik (Stand: 2006) stellt für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und Flächen für den ruhenden Verkehr – Parkplatz dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik ist nicht vollständig aus den Darstellungen des rechtswirksamen 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 Stadt Ostseebad Rerik macht von dieser Möglichkeit Gebrauch.

---

<sup>9</sup> Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V, landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 24.08.2020

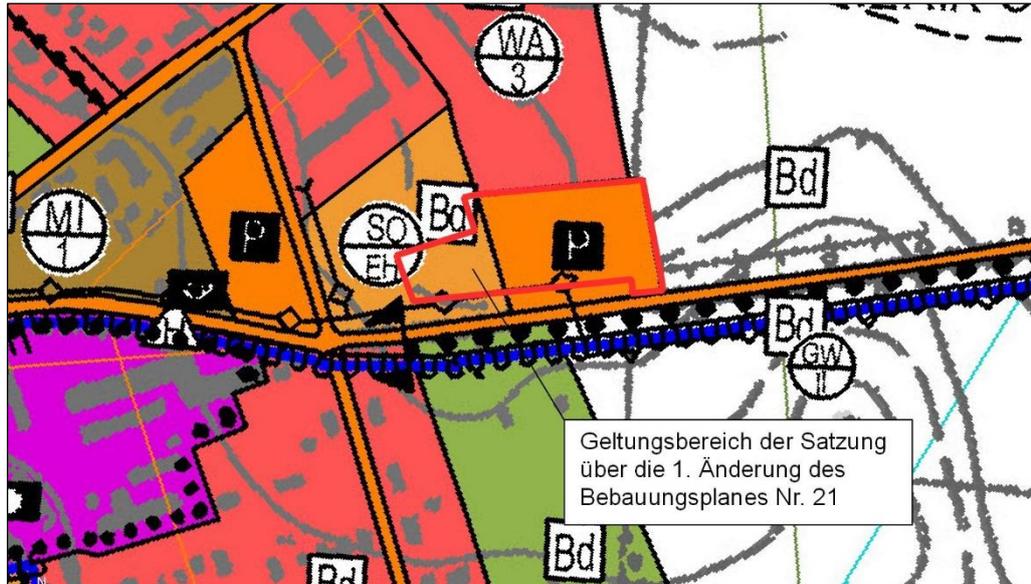


Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Rerik mit Darstellung des Plangebietes (Quelle: Stadt Ostseebad Rerik, mit eigener Bearbeitung)

Mit dem Abschluss des Planverfahrens wird der Flächennutzungsplan wie folgt berichtigt. Anstelle der öffentlichen Verkehrsfläche – Parkplatz erfolgt die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes – Einzelhandel. Anstelle des im Flächennutzungsplan dargestellten Sonstigen Sondergebietes – Einzelhandel erfolgt die Darstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche – Parkplatz. Insgesamt ist festzustellen, dass lediglich eine Änderung der Flächenzuordnungen und der Flächenanteile vorgenommen wird. Eine geordnete städtebauliche ist damit weiterhin gewährleistet.

### 3.4 Landschaftsplan

Die Stadt Ostseebad Rerik verfügt über keinen Landschaftsplan. Mit der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 überplant. Es werden keine neuen Flächen einbezogen.

Aus dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MMR) ergeben sich keine Vorgaben, die für die 1. Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen wären. Die Zielsetzungen der Programme stehen der Planung nicht entgegen.

### 3.5 Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ostseebad Rerik

Die CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, hat für die Stadt Ostseebad Rerik ein Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt erstellt, welches als Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Ostseebad Rerik am 26.02.2020 durch den Bauausschuss der Stadtvertretung zur Beschlussfassung empfohlen wurde.

Hierfür wurde anhand der tatsächlichen Lage der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt und unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ein zentraler Versorgungsbereich definiert und gebietsscharf abgegrenzt.



Sortimentsliste aufgrund des relativ geringen Einzelhandelsbestandes nicht als sinnvoll angesehen wird.<sup>10</sup>

Für diesen Bebauungsplan sind folgende städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels entsprechend dem Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ostseebad Rerik maßgebend:

- Sicherung einer qualifizierten Nahversorgung für Wohnbevölkerung und Touristen des Ostseebades

Die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters in Randlage des zentralen Versorgungsbereiches ist verbunden mit der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches selbst und trägt zur besseren flächendeckenden Grundversorgung der Bevölkerung und der Touristen im Ostseebad bei.

- Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Rerik“ mit einer vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie sowie öffentlichen und sozialen Einrichtungen

Die Planung dient der Sicherung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches durch die Errichtung eines ergänzenden Lebensmitteldiscounters mit Backshop und angegliedertem Cafe/ Sitzbereich. Die Berücksichtigung der Reriker Sortimentsliste erfolgt durch entsprechende Begrenzungen der Randsortimente für den Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung.

Insgesamt steht die Planung im Einklang mit dem Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ostseebad Rerik.

## **4. Beschreibung des Plangebietes**

### **4.1 Städtebaulicher Bestand**

#### **4.1.1 Stadt Ostseebad Rerik**

Die Stadt Ostseebad Rerik liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Rostock, und ist geprägt von der einzigartigen naturräumlichen Einbettung zwischen Salzhaff und Ostsee. Die individuelle architektonische und städtebauliche Situation zeichnet den unverwechselbaren Charakter des Ostseebades aus. Die starke touristische Bedeutung der Stadt spiegelt sich auch im Ortsbild insbesondere in der ständig wachsenden Anzahl von Ferienwohnungen wider.

Die Stadt Ostseebad Rerik verfügt über einen einzigen Lebensmittelmarkt im Stadtgebiet, der in der touristischen Hauptsaison deutlich überlastet ist.

#### **4.1.2 Plangebiet und nähere Umgebung**

Die Flächen im Plangebiet sind größtenteils versiegelt und werden als öffentlicher Parkplatz ganzjährig genutzt. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken, das als technische Bauwerk eine Einzäunung aufweist. Östlich des Parkplatzes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan

---

<sup>10</sup> CIMA Beratung + Management GmbH: Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ostseebad Rerik (Stand: Februar 2020)

Nr. 21 bereits als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wurden, jedoch aufgrund der bisher fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht realisiert werden konnten.

Nördlich des Plangebietes Wohnbebauung innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 befindet sich Wohnbebauung (Einfamilien- und Doppelhäuser) mit dem Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes. Nordöstlich befindet sich der Lebensmittelvollsortimenter Edeka mit Backshop und den dazugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen sowie nördlich daran angrenzend mehrgeschossige Wohnbebauung (Geschosswohnungsbauten). Westlich des Plangebietes befinden sich weitere dem Edeka-Markt zugehörige Stellplätze und die Straße „Am Parkplatz“. Daran schließt sich, zum zentralen Versorgungsbereich gehörend ein Parkplatz mit Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie kleineren Einzelhandelsgeschäften und Läden an. Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft der straßenbegleitende Geh- und Radweg parallel zur Kröpeliner Straße (L122). Entlang der Kröpeliner Straße befindet sich eine geschützte Allee. Südlich der Kröpeliner Straße schließen sich von Ost nach West landwirtschaftliche Flächen, Kleingärten und Wohnbebauung an. Östlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand, Blick nach Nordwesten (Quelle: Eigene Bestandsaufnahme)

## 4.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend durch anthropogen vorgeprägte Flächen gekennzeichnet. Der Parkplatz besteht aus asphaltierten Fahrtrassen und Parkplätzen aus Schotterrasen und Kleinpflaster. In den Parkplatzflächen sind Grüninseln mit Bäumen (Linden) und teilweise Strauchbepflanzungen integriert. Die östliche Abgrenzung des bestehenden Parkplatzes erfolgt durch eine Hecke. Die nördliche Abgrenzung zu den dahinterliegenden Wohngrundstücken bildet ein ungefähr 0,50 m bis 1,00 m hoher, bepflanzter Erdwall. Das im westlichen Teil des Plangebietes gelegene Regenwasserrückhaltebecken befindet sich innerhalb einer Rasenfläche.

### 4.2.1 Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet selbst befinden sich insgesamt 26 einzelnstehende Linden, die aufgrund des geringen Stammdurchmessers nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Es handelt sich um Ausgleichspflanzungen. Südlich des Plangebietes, entlang der Kröpeliner Straße, befindet sich eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Allee aus Linden. Die Bäume innerhalb der Verkehrsflächen – Parkplatzfläche besitzen keinen Schutzstatus nach § 19 NatSchAG M-V, da die Längenvoraussetzung von 100 m nicht eingehalten wird. Geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile und besonders

geschützte Pflanzenarten sind gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, [www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/) im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der Siedlungslage und der bestehenden Nutzung ist ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und auch Katzen zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet im Bereich des Parkplatzes eine geringe Eignung als Habitate für Tiere besitzt. Die vorhandenen Heckenstrukturen und das Röhricht im Regenwasserrückhaltebecken können als Bruthabitate für die ubiquitären Arten des Siedlungsraumes dienen.

Die Untere Naturschutzbehörde beurteilt das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken als ein künstlich entstandenes Stillgewässer, welches im nordwestlichen Bereich hinter der Ölsperre die Ausprägung eines gesetzlich geschützten Biotops im Sinne des § 20 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 NatSchAG M - V besitzt.<sup>11</sup>

Das Regenwasserrückhaltebecken selbst stellt eine potenzielle Eignung als Lebensraum für Amphibien dar.

#### **4.2.2 Topographie, Bodenverhältnisse**

##### Topografie

Das Gelände fällt von Norden nach Süden geringfügig ab, von ca. 19,70 m über NHN auf ca. 18,90 m über NHN. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein bepflanzter Erdwall von ungefähr 0,50 m bis 1,00 m Höhe. Das Regenwasserrückhaltebecken bildet zwei Senken. Aufgrund der vorhandenen Höhenlage liegen die für die bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen des Plangebietes nicht in einem Risikogebiet entsprechend der Hochwasserrisikomanagementplanung für die Stadt Ostseebad Rerik.

##### Bodenverhältnisse

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt bzw. teilversiegelt. Im Plangebiet befinden sich entsprechend dem Baugrundgutachten – Stellungnahme über die Bau- und Gründungsverhältnisse, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Prof. Reeck & Partner, Wismar, April 2004 folgende Hauptbodenarten:

- Mutterboden aus organischen, feinsandigen Schluffen, im Mittel bis etwa 0,40 m unter OK Gelände, in lockerer Lagerung (Schicht 1)
- Feinsandige, tonige Schluffe, in überwiegend steifer Konsistenz, feinsandige Bänderungen sind unregelmäßig in Teilbereichen eingeschaltet (Schicht 2)

Organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Ölgeruch, Verfärbungen etc.) waren während der Feldarbeiten im Bereich allen Bodenschichten nicht feststellbar.

Die erkundeten Bodenarten werden als relativ wasserundurchlässig angegeben. Für den Baugrund kann ein charakteristischer

---

<sup>11</sup> Landkreis Rostock, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 02.09.2020.

Durchlässigkeitsbeiwert wird mit  $1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s} < k < 1 \cdot 10^{-8} \text{ m/s}$  angesetzt werden.<sup>12</sup>

Der Boden ist durch die Realisierung des Parkplatzes und die Anlage des technischen Bauwerks des Regenwasserrückhaltebeckens durch menschliche Eingriffe stark beeinflusst und es ist mit entsprechenden Veränderungen im Bodengefüge im Vergleich zum Baugrundgutachten von 2004 zu rechnen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde nicht bekannt.<sup>13</sup>

#### **4.2.3 Bodendenkmale, Kampfmittel**

##### Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Die bekanntgegebenen Bodendenkmale wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.<sup>14</sup>

##### Kampfmittel

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes teilte das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz mit, dass das Gebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Einzelfunde auftreten können.

#### **4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

##### Internationale Schutzgebiete - Natura 2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Das nächste Europäische Vogelschutzgebiet liegt ca. 2,3 km südwestlich des Plangebietes (SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“, DE1934-401). Das nächste Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet „Wismarbucht“, DE 1934-302) befindet sich ca. 3,0 km südwestlich vom Plangebiet entfernt. Das Vogelschutzgebiet überlagert das FFH-Gebiet „Wismarbucht“.

---

<sup>12</sup> Prof. Reeck & Partner Ing.-Büro für Bodenmechanik und Grundbau, Wismar: Baugrundgutachten – Stellungnahme über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse (Stand: 23.04.2004).

<sup>13</sup> Landkreis Rostock, untere Bodenschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 18.08.2020

<sup>14</sup> Landkreis Rostock, untere Denkmalschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 18.09.2020

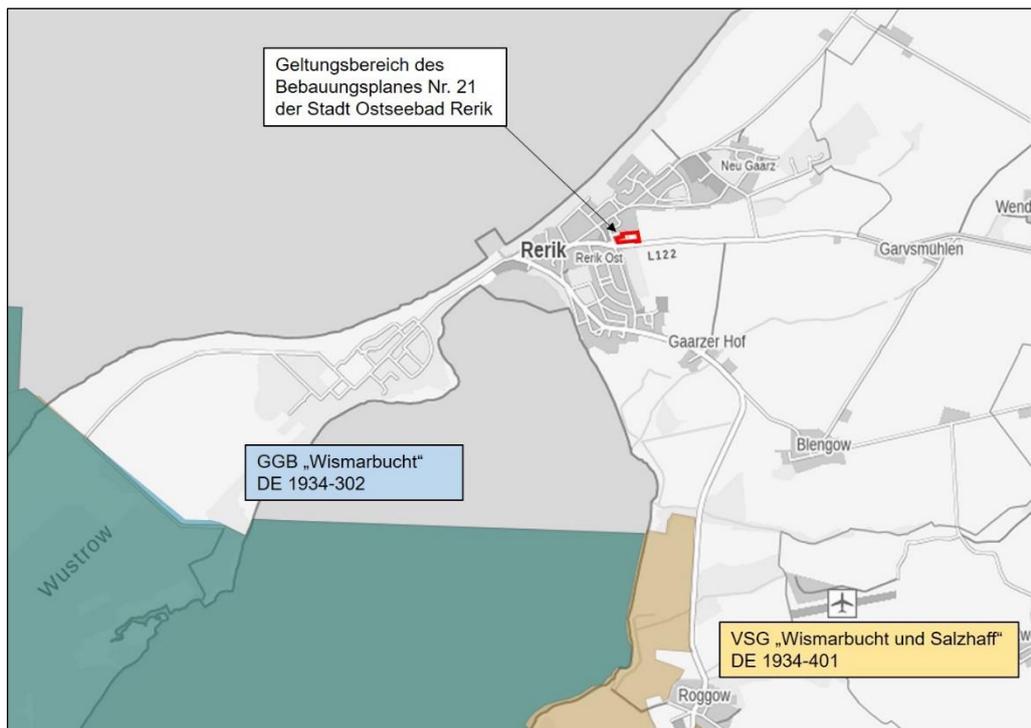


Abb. 4: Darstellung der internationalen Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 09.04.2021, mit eigener Bearbeitung)

#### Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von nationalen Schutzgebieten.

Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete sind das Landschaftsschutzgebiet „Salzhaff“ (L 85) ca. 620 m südwestlich vom Plangebiet entfernt und das Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ (L 54a) ca. 660 m nordöstlich vom Plangebiet entfernt.

Das Naturschutzgebiet „Wustrow“ (Nr. 141) befindet sich ca. 3,5 km südwestlich des Plangebietes.

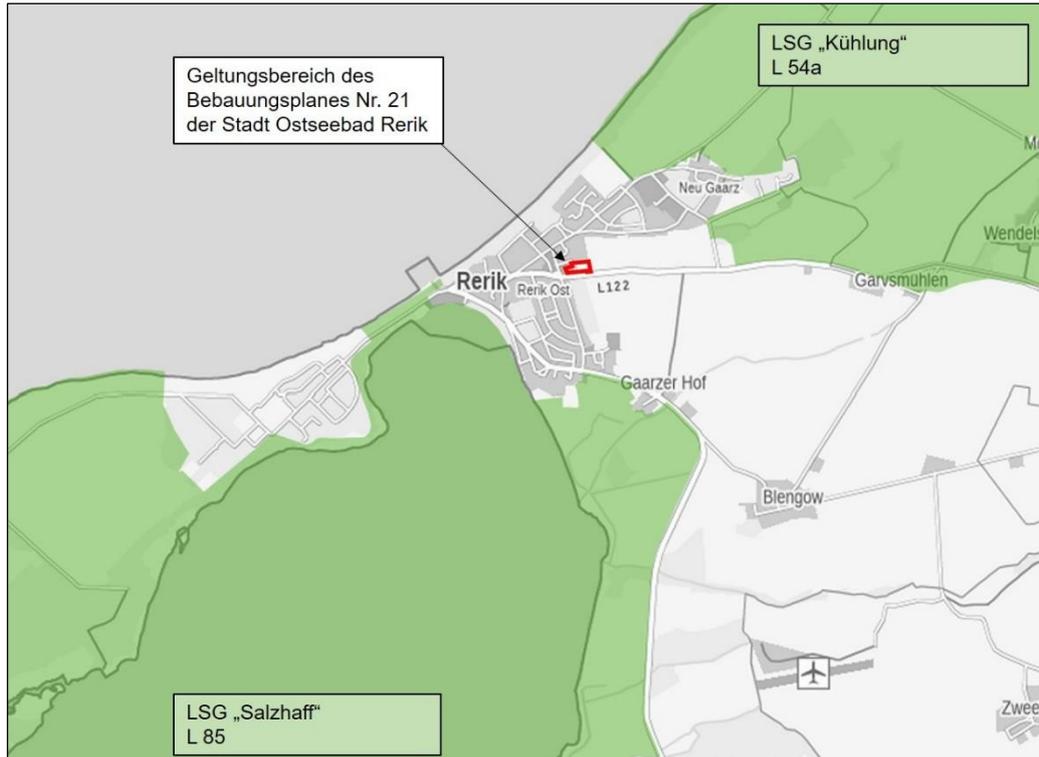


Abb. 5: Darstellung der nationalen Schutzgebiete Darstellung der nationalen (Landschaftsschutzgebiet (LSG) in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt, (Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 09.04.2021, mit eigener Bearbeitung)

### Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes sowie in einem Umkreis von 200 m befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. In der weiteren Umgebung befinden sich folgende, auf der beigefügten Karte dargestellten Biotope:

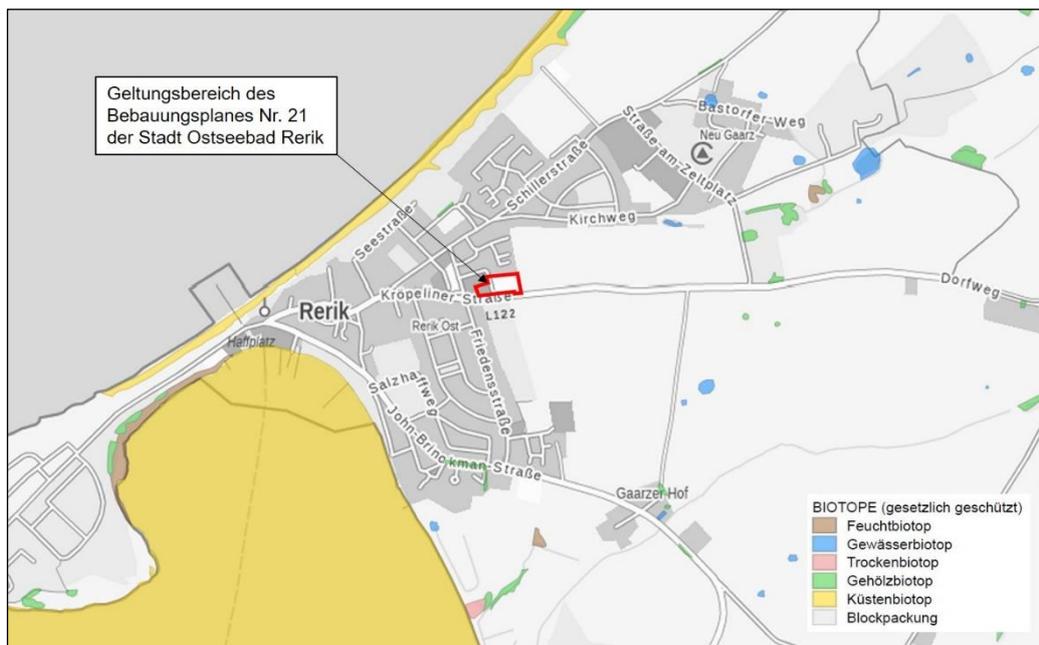


Abb. 6: Übersicht der geschützten Biotope in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt, (Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 09.04.2021, mit eigener Bearbeitung)

### Trinkwasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Rerik (MV\_WSG\_1835\_01). Unmittelbar südlich des Plangebietes beginnt die Trinkwasserschutzzone II Rerik (MV\_WSG\_1835\_01). Bei Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10m. Der Grundwasserleiter ist bedeckt, sodass eine hohe Geschüttheit besteht.

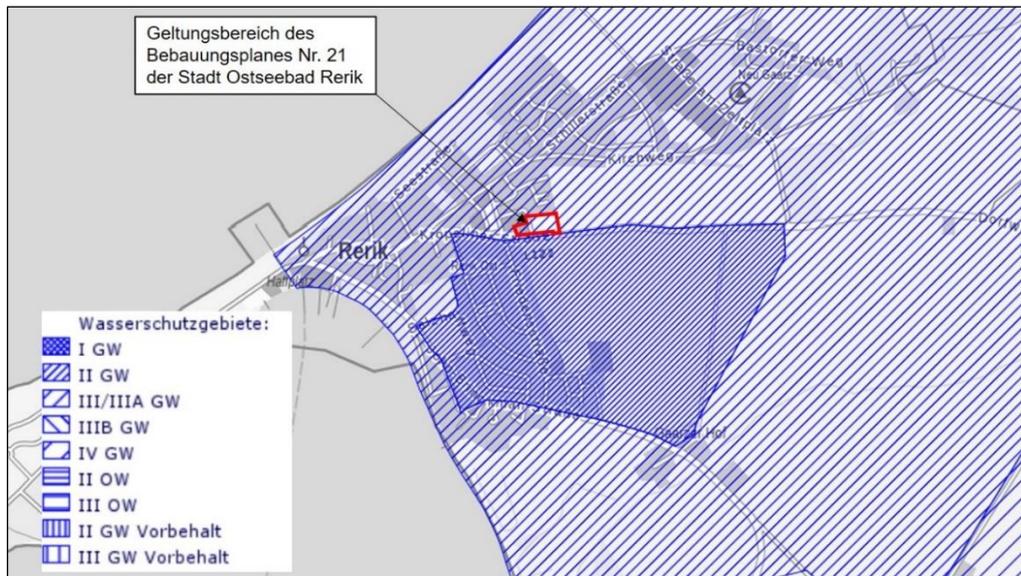


Abb. 7: Darstellung der Wasserschutzgebiete (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Abruf 11.05.2020, mit eigener Bearbeitung)

### Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen von 150 m gemäß NatSchAG M-V beginnt 370 m nordwestlich sowie 470 m südwestlich des Plangebietes.

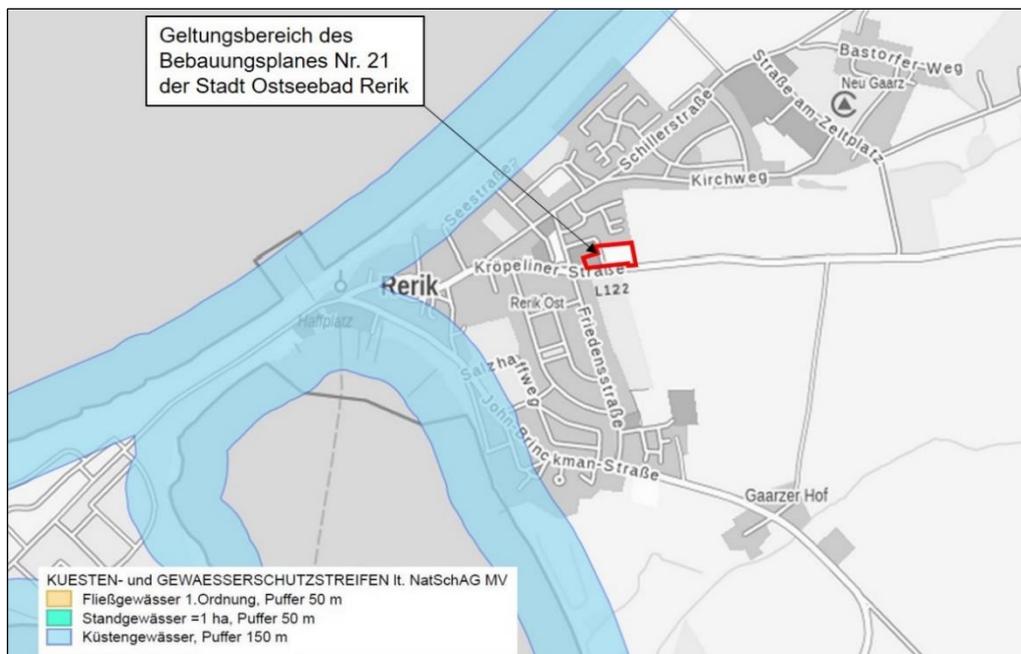


Abb. 8: Darstellung des Küsten- und Gewässerschutzstreifens (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Abruf 11.05.2020, mit eigener Bearbeitung)

#### **4.4 Technische Infrastruktur**

##### **4.4.1 Verkehrsinfrastruktur**

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig nördlich der Kröpeliner Straße (Landesstraße 122). Die Kröpeliner Straße ist die Haupteerschließungsstraße und führt in südlicher und südöstlicher Richtung an die Bundesstraße 105. Die Autobahn 20 verläuft ca. 23 km südöstlich von Rerik.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kröpeliner Straße und über die bestehende Zu- und Ausfahrt des Edeka-Marktes mit Anbindung an die Straße „Am Parkplatz“.

In ca. 70 m Entfernung an der Straße „Am Parkplatz“ befindet sich die Bushaltestelle „Rerik“, welche von den Linien 104 (Bad Doberan – Kröpelin – Kühlungsborn/ Rerik), 121 (Rostock – Bad Doberan – Kühlungsborn – Rerik) sowie 105 (Meschendorf – Ostseebad Rerik – Neubukow) bedient wird. Der nächstgelegene Bahnhof ist der Bahnhof in Neubukow der die Regionalverbindung Wismar-Rostock bedient.

Unmittelbar westlich des Plangeltungsbereiches verläuft der Ostseeküsten-Radweg (EuroVelo-Route EV10) entlang der Straße „Am Parkplatz“.

##### **4.4.2 Technische Erschließung**

Das Plangebiet ist bebaut und technisch erschlossen. Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist grundsätzlich möglich und im weiteren Verfahren mit dem Zweckverband Kühlung (ZVK) abzustimmen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist durch den Rückbau des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens neu zu konzipieren und detailliert in der Begründung darzustellen.

#### **4.5 Bestehende Immissionssituation**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch die TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG, Stand 2006, erstellt. Im Ergebnis konnte dargestellt werden, dass durch den geplanten Einzelhandelsmarkt mit Backshop an den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen die Richtwerte der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet tags von 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) eingehalten und unterschritten werden. Der vorhandene Parkplatz wurde als Vorbelastung gutachterlich berücksichtigt. Die Einhaltung und Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen erfolgte unter der Maßgabe, dass die Warenanlieferung (außer Kleintransporter für den Backshop) nur werktags innerhalb des Zeitraumes zwischen 06:00 Uhr und 20:00 Uhr stattfindet. Die Öffnungszeiten des Einzelhandelsmarktes wurden montags bis samstags zwischen 08:00 und 20:00 Uhr berücksichtigt.<sup>15</sup>

#### **4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum des privaten Vorhabenträgers und der Stadt Ostseebad Rerik.

---

<sup>15</sup> TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG: Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben eines SB-Marktes in Rerik, Am Parkplatz, B-Plan-Gebiet „Rugen Barg“, Stand: 27.02.2006

## **5. Planungskonzept**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Die Stadt Ostseebad Rerik beabsichtigt, die Sicherung und bedarfsgerechten Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters vorzubereiten. Der am Standort vorhandene Lebensmittelnahversorger verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von ca. 850 m<sup>2</sup> sowie zusätzlichen kleinen Anbietern (Blumen, Backshop, Lotto). Perspektivisch ist an dem Standort insgesamt eine Verkaufsfläche von 2.400 m<sup>2</sup> zulässig. Dies dient der Verbesserung und bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung und der Touristen sowie der Stärkung des Grundzentrums Stadt Ostseebad Rerik.

Vielfältige Initiativen zur Stärkung und zum Ausbau des Vollsortimenters in den vergangenen Jahren wurden nicht umgesetzt. Deshalb verfolgt die Stadt Ostseebad Rerik nunmehr das Ziel, neben der weiterhin möglichen Erweiterung des Vollsortimenters einen zusätzlichen Standort für einen Lebensmitteldiscounter innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vorzubereiten.

Die derzeit als öffentlicher Parkplatz und Regenwasserrückhaltebecken genutzten Flächen sollen einer neuen Nutzung zugeführt. Das Regenwasserrückhaltebecken wird durch unterirdische Anlagen adäquat ersetzt. Der bestehende öffentliche Parkplatz wird durch neue öffentliche Parkplatzflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches verlagert. Die Verlagerung des öffentlichen Parkplatzes ist mit einer Reduzierung der öffentlichen Parkplätze (für die Variante D\*) von 121 Parkplätzen verbunden, die an anderen Standorten im Stadtgebiet unabhängig von diesem Planverfahren überwiegend ausgeglichen werden können. Weiterhin entstehen Kundenstellplätze am Einkaufsmarkt.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die vorhandene Zufahrt an der Straße „Am Parkplatz“ sowie über eine Zufahrt von der Kröpeliner Straße (L122). Diese im Bestand vorhandene Zufahrt wird als Zu- und Ausfahrt ausgebaut. Stellplätze sind südlich und westlich des Lebensmitteldiscounters vorgesehen. Von der ursprünglichen Absicht zwischen dem Einzelhandelsmarkt und der vorhandenen Wohnbebauung im Norden Verkehrsflächen und Parkplätzen anzuordnen, wird zugunsten der Reduzierung von Auswirkungen verzichtet und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün vorgesehen. Am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches ist die Anlage einer ungefähr 7,00 m breiten Schutzpflanzung als Übergang zwischen den Siedlungsflächen und der freien Landschaft in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 21 die städtebauliche Zielsetzung festgesetzt und wird beibehalten.

### **5.2 Planungsalternativen**

#### **5.2.1 Variantenuntersuchung innerhalb des Stadtgebietes**

Im Zuge der Vorbetrachtung für die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Ostseebad Rerik wurden mehrere potentielle Vorhabenstandorte geprüft. Um eine gute Erreichbarkeit zu gewährleisten und um die auftretenden Neuverkehre bestmöglich einzubinden bieten sich prinzipiell Standorte entlang der beiden Hauptanbindungen der Stadt an das umliegende Verkehrsnetz an.

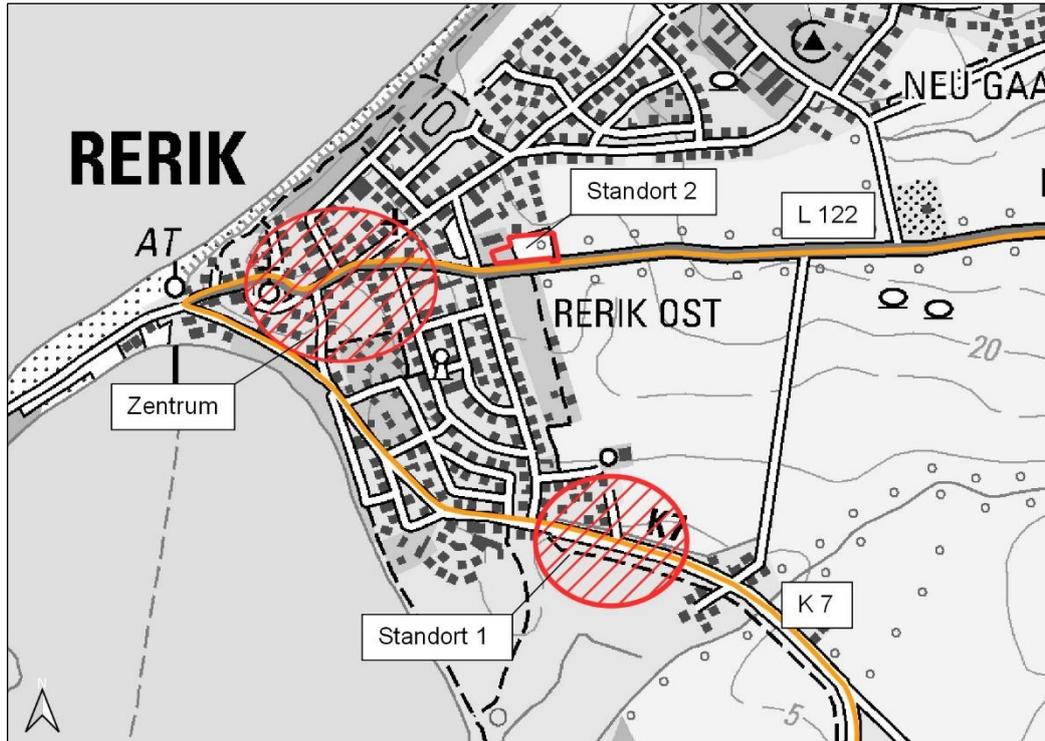


Abb. 9: Standortvergleich (Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 25.02.2020, mit eigener Bearbeitung)

#### Standort 1

Der Standort 1 befindet sich am südlichen Rand der Stadt Ostseebad Rerik. Hier befindet sich bereits ein öffentlicher Parkplatz, welcher auch zukünftig als Teil des Verkehrskonzeptes erhalten werden soll. Darüber hinaus finden sich hier landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland und Grünland). Nachteilig für diesen Standort wirkt sich neben der vergleichsweise großen Entfernung zum Zentrum der Stadt auch die Lage außerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers aus. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist deutlich geringer anzunehmen. Die Stadt Ostseebad Rerik betrachtet diesen Standort daher als in geringerem Maße geeignet. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Strategiepapiers zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ostseebad Rerik scheidet der Standort aufgrund seiner Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches aus.

#### Standort 2

Der Standort 2 befindet sich östlichen Ortrand der Stadt Ostseebad Rerik in direkter Angrenzung an den bisher in der Stadt vorhandenen Lebensmittelversorger Edeka. Der Standort befindet sich innerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches. In Umsetzung der städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels ist eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zulässig. Andere geeignete Flächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung sind nicht verfügbar. Die Stadt Ostseebad Rerik betrachtet diesen Standort daher als vorrangig geeignet.

### 5.2.2 Variantenuntersuchung innerhalb des Standortes

Aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik ist ein zusätzlicher Einzelhandelsstandort wichtig. Neben dem Lebensmittelnahversorger Edeka, der über Erweiterungsmöglichkeiten hinsichtlich der Verkaufsfläche verfügt, ist ein Lebensmitteldiscounter vorgesehen. Im Rahmen der Abwägung hat sich die Stadt Ostseebad Rerik nochmals mit den Belangen beschäftigt.

Grundsätzlich wird die Erweiterung des Lebensmittelnahversorgers Edeka begrüßt. Die Erweiterung des Lebensmittelnahversorgers Edeka auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist bereit planungsrechtlich gesichert. An dieser Thematik soll weiterhin gearbeitet werden. Bereits in der Vergangenheit wurden über viele Jahre die Abstimmungen gesucht. Letztlich ist eine Umsetzung der Maßnahmen noch nicht erfolgt. Im Rahmen der Versorgungspflicht sieht es die Stadt Ostseebad Rerik deshalb als geboten an, einen weiteren Lebensmittelnahversorger planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat neben dem Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung für den konkreten Standort eine Auswirkungsanalyse erstellt. Der geplante Lebensmitteldiscounter soll eine Ergänzung des Lebensmittelvollversorgers Edeka darstellen. Durch die verbesserte örtliche Angebotsstruktur könnten die Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet reduziert werden. Für die Standorte außerhalb der Stadt Ostseebad Rerik werden aus gutachterlicher Sicht vergleichsweise geringe Umsatzverteilungsquoten zwischen 3 bis 6 % prognostiziert, sodass hier mehr als unwesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Die größten Umsatzverteilungseffekte finden innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Umsatzverteilung der Lebensmittelmärkte untereinander) statt. Die positiven Synergieeffekte des Vorhabens (Attraktivitätssteigerung des gesamten zentralen Versorgungsbereiches) würden aus gutachtlicher Sicht mögliche negative Folgen der reinen Umsatzverteilung deutlich übersteigen. Danach sind die beabsichtigten Entwicklungen aus städtebaulicher Sicht und zur Versorgung der Stadt Ostseebad Rerik erforderlich und gut geeignet.

Als Untervariante wurde die Betrachtung eines Standortes östlich des räumlichen Geltungsbereiches der rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 vorgenommen. Dieser Standort wurde zugunsten der gesamtheitlichen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes und der Nutzung der Synergien zwischen dem vorhandenen Vollsortimenter und dem geplanten Discounter verworfen. Darüber hinaus ist die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt nicht mehr gegeben. Die Rücknahme von saisonalen öffentlichen Parkplätzen wird in Kauf genommen und soll durch zusätzliche Angebote an anderer Stelle im Stadtgebiet ersetzt werden. Die Regelung erfolgt außerhalb und unabhängig von diesem Planverfahren.

Die Verlagerung des saisonalen öffentlichen Parkplatzes auf die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wurde ebenso überprüft. Die Stadt Ostseebad Rerik verfolgt hier weiterhin die Absicht, den ruhenden Verkehr am Ortseingang zu regeln. Am Ortseingang ist neben anderen städtebaulichen Entwicklungsabsichten auch die Errichtung eines Parkplatzes vorgesehen. Unabhängig davon werden gemäß der favorisierten Variante D\* 74 öffentliche Parkplätze im Plangeltungsbereich verbleiben und für die Abdeckung des Bedarfs der Tagesgäste genutzt werden. Auf Flächen östlich des

Plangebietes besteht durchaus die Möglichkeit zusätzlich ruhenden Verkehr anzusiedeln. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die Anforderungen der Märkte und Marktbetreiber und die Anforderungen an den ruhenden Verkehr (öffentliche Parkplätze) funktionsgerecht zu sichern.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurden in früher Planungsphase zwei Konzeptvarianten zur Lage des geplanten Lebensmittelmarktes untersucht:

#### Variante 1 (Variante B des Variantenvergleichs)

Variante 1 sieht einen am nördlichen Rand des Plangebietes angeordneten Hauptbaukörper vor. Die verkehrliche Erschließung erfolgt hauptsächlich von der Kröpeliner Straße (L122) und südlich des geplanten Lebensmittelmarktes. Zusätzlich kann die Anbindung auch über die vorhandene öffentliche Straße nördlich des Edeka-Marktes gewährleistet werden. Die Stellplätze des geplanten Lebensmittelmarktes befinden sich südlich und westlich des Gebäudes. Die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes wird über drei Zufahrten erschlossen. Zwischen den Stellplätzen des Lebensmittelmarktes und der Kröpeliner Straße (L122) wird ein Teil des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes erhalten, im westlichen Teilbereich des Plangebietes entstehen neue öffentliche Parkplätze auf dem derzeit im Bestand vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken.

Vorteil dieser Variante ist neben einer klaren räumlichen Trennung zwischen öffentlichen Parkplätzen und den Stellplätzen des Lebensmittelmarktes auch die Entstehung eines geschlossenen Siedlungskörpers durch Orientierung des Hauptbaukörpers an der bestehenden Bebauung.

Als nachteilig wirkt sich der Baukörper des geplanten Lebensmitteldiscounters auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung aus.



Abb. 10: Konzeptvariante 1 (Variante B des Variantenvergleichs, ohne Maßstab)  
(Quelle: Herget Projekt- und Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG, Stand: 05.11.2019)

### Variante 2 (Variante A des Variantenvergleichs)

Variante 2 sieht einen in Richtung Süden verschobenen Hauptbaukörper vor. Anstelle der öffentlichen Parkplätze im südlichen Bereich wird ein Teil der öffentlichen Parkplätze durch Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung erhalten. Das Gebäude des Marktes wird von den bebauten Wohngrundstücken abgerückt. Die Stellplatzanlage des Lebensmitteldiscounters wird über zwei Zufahrten erschlossen. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes entstehen, wie auch in Variante 1, neue öffentliche Parkplätze auf dem derzeit im Bestand vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken.

Vorteil dieser Variante gegenüber Variante 1 ist ein zusätzlich verbesserter Immissionsschutz. Gemäß dem durch die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH erstellten Schallschutzgutachten erfüllt bereits Variante 1 die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sofern eine Nutzung der Kundenstellplätze des Lebensmittelmarktes nach 22:00 Uhr ausgeschlossen werden kann. Durch eine Vergrößerung des Abstandes zwischen dem Lebensmittelmarkt und der angrenzenden Wohnbebauung werden die Auswirkungen der Kundenstellplätze weiter vermindert.

Gegenüber Variante 1 kann eine größere Zahl öffentlicher Parkplätze erhalten werden. Zusätzlich verbessert sich die Wahrnehmung des Lebensmittelmarktes durch die Nähe zur Kröpeliner Straße (L122) für potentielle Kunden.

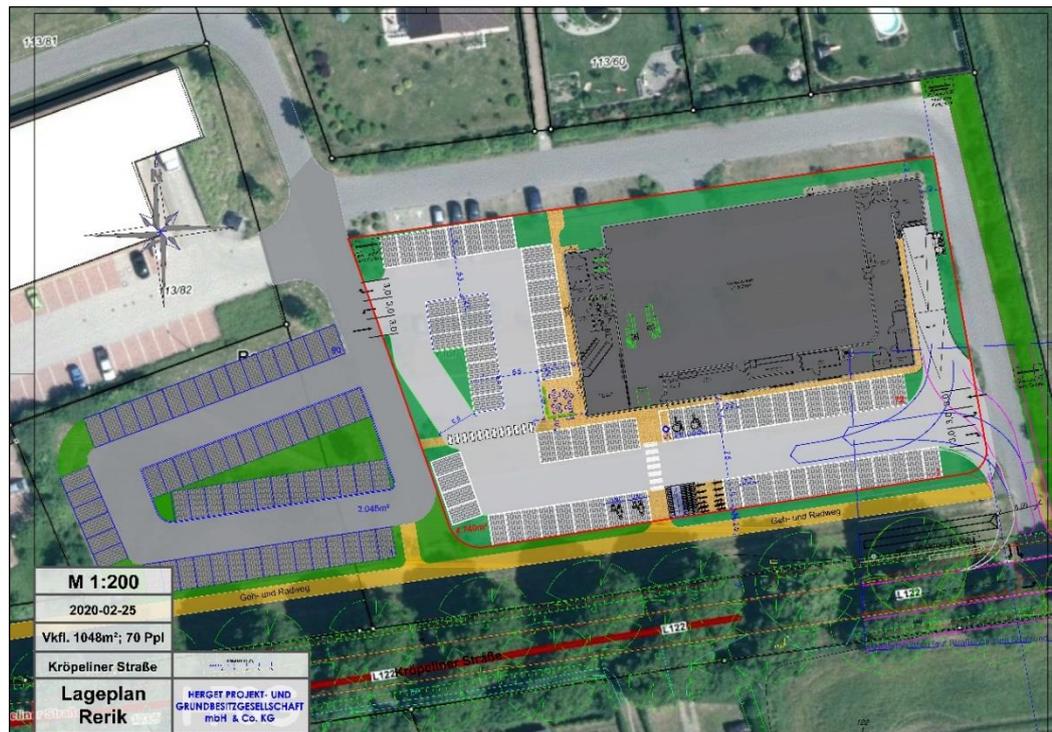


Abb. 11: Konzeptvariante 2 (Variante A des Variantenvergleichs ohne Maßstab)  
(Quelle: Herget Projekt- und Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG, Stand: 25.02.2020)

### Ergebnis der Variantenuntersuchung

Als Ergebnis dieser Variantenuntersuchung betrachtete die Stadt Ostseebad Rerik die Variante 2 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als

Vorzugsvariante. Durch die etwas größere Entfernung des Marktes zu den angrenzenden Wohngrundstücken wurde die Auffassung im Rahmen der frühen Planungsphase vertreten, dass der Nachteil der Variante 1 aufgehoben wurde. Die Variante 2 wurde entsprechend für die Abstimmung im Rahmen der Vorentwurfsphase und der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 genutzt.

Im Ergebnis des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde nach Auswertung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und TÖB das Plankonzept überarbeitet. Auf der Grundlage eines Variantenvergleichs hat sich die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik im Rahmen der Abwägung unter Zugrundelegung der dafür betrachteten Kriterien für eine Änderung des Konzeptes und für die Variante D\* entschieden. Das Konzept der Variante D\* ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Mit der gewählten Variante werden unter Berücksichtigung der vorgetragenen Belange die Anforderungen nochmals optimiert. Im nördlichen Bereich des Plangebietes verbleibt nunmehr eine öffentliche Grünfläche als Abstandstreifen, der in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange festgelegt wurde, um die Auswirkungen auf die nördlich gelegene Wohngrundstücke noch stärker zu minimieren. Die verkehrliche Erschließung erfolgt hauptsächlich von der Kröpeliner Straße (L122) und südlich des geplanten Lebensmittelmarktes. Zusätzlich kann die Anbindung auch über die vorhandene öffentliche Straße nördlich des Edeka-Marktes gewährleistet werden. Es erfolgt eine weitere Reduzierung von öffentlichen Parkplätzen, was die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche in Angrenzung an die vorhandene nördlich gelegene Wohnbebauung ermöglicht.

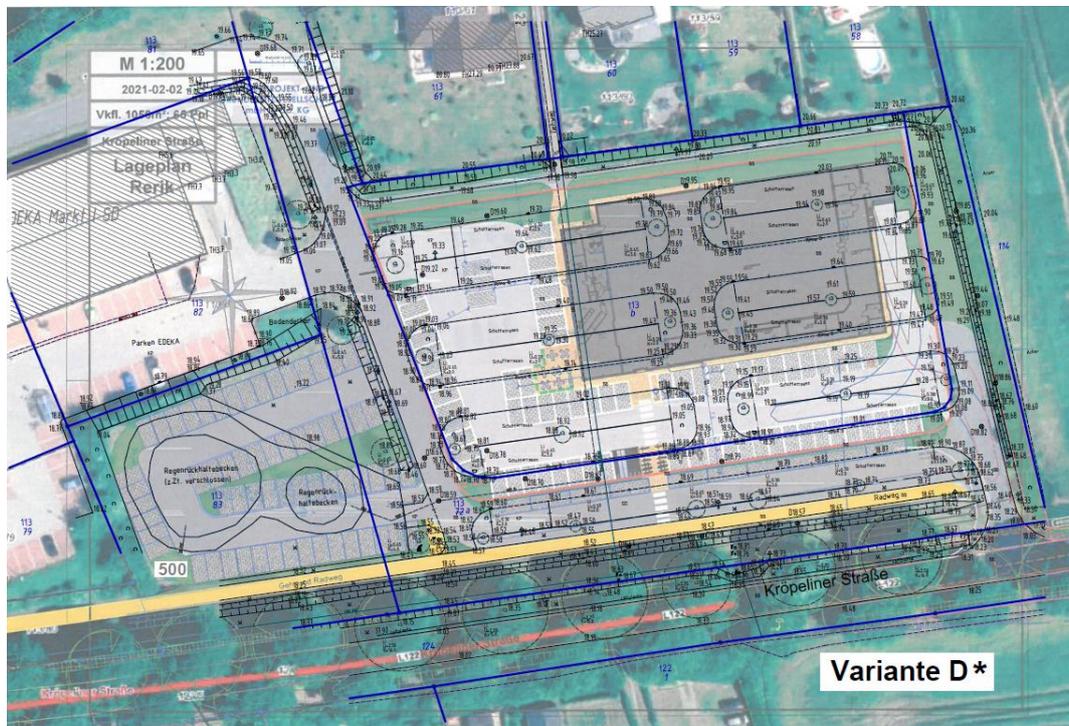


Abb. 12: Konzeptvariante D\* 1 (ohne Maßstab)  
(Quelle: Herget Projekt- und Grundbesitzgesellschaft mbH & Co.KG, Stand: Februar 2021)

Die Stadt Ostseebad Rerik hat vom Antragsteller eine weitere Variante des Marktes erhalten, die den heutigen neuen Ansprüchen an die Errichtung des Marktes entspricht. Die Variante D\* mit dem Backshop im Westen wurde untersetzt durch eine Variante D\* (Untervariante VE) des städtebaulichen Konzeptes des Vorhabenträgers mit dem Backshop im Süden. Diese Variante beinhaltet, dass der Backshop von der Westseite nach Süden verlagert wird und eine andere Organisation der Stellplätze auf dem Grundstück erfolgt. Die geringfügig geringere Zahl an Stellplätzen, die dennoch genügt, die Anforderungen der LBauO M-V zu erfüllen, wird durch eine erhöhte Anzahl an Parkplätzen im öffentlichen Bereich kompensiert. Veränderte Auswirkungen auf den Schallschutz ergeben sich dadurch nicht. Es ist eher eine Verbesserung zu bewerten. Beide Varianten sind aus schallschutztechnischer Sicht geeignet. Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik entschied sich unter Berücksichtigung der Beschlussvorlage für diese Variante.

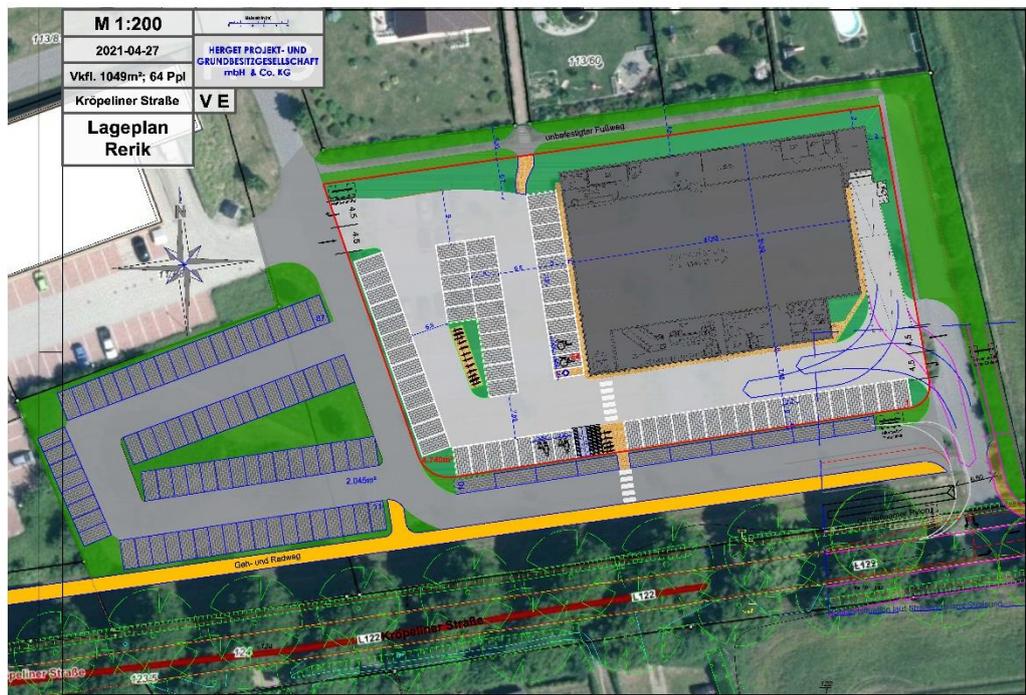


Abb. 13: Konzeptvariante D\* 1 (Untervariante VE) (ohne Maßstab)  
(Quelle: Herget Projekt- und Grundbesitzgesellschaft mbH & Co.KG, Stand: 27.04.2021)

## 6. Inhalte des Bebauungsplanes

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO, § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO)

##### Textliche Festsetzung 1.1

Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> sowie der Unterbringung der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen. Das Sortiment ist auf nahversorgungsrelevante Sortimente der Reriker Sortimentsliste zu beschränken. Auf maximal 10% der Verkaufsfläche dürfen sonstige

*zentrenrelevante Sortimente der Reriker Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.*

#### Begründung

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO erfordert eine nähere Zweckbestimmung. Das Baugebiet soll der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung dienen, insbesondere soll die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zulässig sein, um die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit integriertem Backshop und Sitzgelegenheiten zum Verzehr innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches realisieren zu können. Es besteht das städtebauliche Ziel an dieser Stelle das Planungsrecht für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung zu schaffen und darüber hinaus nur solche Nutzungen zu ermöglichen, die die Nahversorgungsfunktion ergänzen. Die Festsetzung gewährleistet, dass nur Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die der Nahversorgung dienen. Das Vorhaben soll dazu beitragen den zentralen Versorgungsbereich zu stabilisieren und die grundzentrale Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung und für Touristen zu stärken. Hierzu ist es erforderlich, die nahversorgungsrelevanten Sortimente der „Reriker Sortimentsliste“ darzustellen. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente bilden eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente. Um dem städtebaulichen Ziel der Verbesserung und Stabilisierung der Nahversorgung in der Stadt Ostseebad Rerik gerecht zu werden, dürfen sonstige zentrenrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente auf höchstens 10% der Verkaufsfläche angeboten werden. Damit werden die heutigen Anforderungen berücksichtigt, dass im Lebensmitteleinzelhandel insbesondere im Bereich der Discounter in einem beschränkten Umfang meistens saisonbedingte Randsortimente angeboten werden, die nicht nahversorgungsrelevant sind.

Die Reriker Sortimentsliste wurde im Rahmen des Strategiepapiers zur Einzelhandelsentwicklung aufgestellt. Als Reriker Sortimentsliste findet die Liste der zentrenrelevanten Kernsortimente gemäß Abbildung 21 LEP M-V 2016 Anwendung, da die gutachterliche Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste aufgrund des relativ geringen Einzelhandelsbestandes nicht als sinnvoll angesehen wird. Die Reriker Sortimentsliste wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ wird die höchstzulässige Verkaufsfläche auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt, da das Plangebiet nur aus einem vorhabengeeigneten Baugrundstück besteht. Die Verkaufsflächenbeschränkung wurde aus städtebaulichen Gründen vorgenommen. Mit den Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Lebensmittelnahversorgers Edeka (inkl. Backshop) und dem geplanten Lebensmitteldiscounter (inkl. Backshop mit Sitzgelegenheiten zum Verzehr), auf dem Vorhabengrundstück innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, wäre aus gutachterlicher Sicht eine Vollversorgung mit Lebensmitteln für das Grundzentrum Rerik sichergestellt.

Der Begriff der Verkaufsfläche im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wurde zur Klarstellung als Hinweis aufgenommen.

Die notwendigen Nebenanlagen, hierzu gehören auch Werbeanlagen, sowie die zugehörigen Erschließungsanlagen und Stellplätze sollen im Plangebiet allgemein zulässig sein.

#### Textliche Festsetzung 1.2

*Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind allgemein zulässig:*

- *Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige*
- *Betriebe des Lebensmittelhandwerks,*
- *Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager,*
- *Räume für die Verwaltung,*
- *Sozialräume,*
- *Stellplätze,*
- *Werbeanlagen.*

#### Begründung

Die Festsetzungen der allgemein zulässigen Nutzungsarten gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO entsprechen der Zweckbestimmung des Gebietes. Es werden ausschließlich Anlagen und Einrichtungen als zulässig festgesetzt, die für die funktionsgerechte Nutzung des Einzelhandelsstandortes erforderlich sind. Es sind Einzelhandelsbetriebe, die gemäß Zweckbestimmung der Nahversorgung dienen allgemein zulässig. Darüber hinaus sind Betriebe des Lebensmittelhandwerks allgemein zulässig, so dass zusätzlich zu dem Einzelhandelsbetrieb auch ein separater, in das Gebäude integrierter Bäcker mit den dazugehörigen Sitzbereichen zum Verzehr allgemein zulässig wäre.

Mit der Festsetzung wird weiter klargestellt, dass die zugehörigen Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager, Räume für die Verwaltung und Sozialräume allgemein zulässig sind. Zur Klarstellung werden Werbeanlagen, die i.d.R. zu den Nebenanlagen gehören, als allgemein zulässig festgesetzt.

#### Textliche Festsetzung 1.3

*Über die in Ziffer 1.2 genannten Anlagen hinaus sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes „Einzelhandel“ dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.*

#### Begründung

In dem Sonstigen Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Die Zulässigkeit solcher Anlagen wird mit der Festsetzung klarstellend geregelt.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

### Grundflächenzahl

Die festgesetzte GRZ ist am Flächenbedarf großflächiger Einzelhandelsbetriebe orientiert und entspricht den Ausnutzungskennziffern des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 mit dem bestehenden Lebensmittelnahversorger.

Berücksichtigung bei der Festsetzung der GRZ findet auch der Bedarf an Stellplätzen. Es wird aufgrund der Erkenntnisse am bestehenden Standort, zumindest in der Hauptsaison, mit einem deutlich ausgelasteten Parkplatz zu rechnen sein, so dass etwa die Hälfte der Grundstücksfläche für Stellplätze benötigt wird. Mit der festgesetzten GRZ von 0,8 wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten. Eine weitere Überschreitung der zulässigen GRZ wird mit der textlichen Festsetzung 2.3 ermöglicht.

### Textliche Festsetzung 2.3

*Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen*

- *Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
  - *Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,*
  - *bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*
- im Sonstigen Sondergebiet - Einzelhandel (EH) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.*

### Begründung

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden kann. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können in einem Bebauungsplan von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen werden. Für Sonstige Sondergebiete ist in § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der GRZ mit 0,8 definiert. Damit ist die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgesehene Deckelung von 0,8 bereits ausgeschöpft.

Aus städtebaulichen Gründen dürfen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ostseebad Rerik, in welchem Nahversorgungsbetrieb angesiedelt werden sollen und können. Durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Kombination des am Standort vorhandenen Vollsortimenters wäre sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht eine angemessene Nahversorgung sichergestellt. Die Lage des Standortes ist innerhalb des Stadtgebiets ideal. Die Anbindung ist sowohl fußläufig aus weiten Teilen der Kernstadt als auch per PKW oder den ÖPNV gewährleistet.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> vgl. CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck: Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ostseebad Rerik (Stand: Februar 2020)

Für eine funktionsgerechte Nutzung des Lebensmittelnahversorgers ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen erforderlich, um eine Konkurrenz mit den Tagestouristen zu vermeiden. Damit ist zwangsläufig ein hoher Versiegelungsgrad auf dem für seine Zweckbestimmung vergleichsweise kleinen Grundstück verbunden. Im Zuge der Planung wurden die Stellplätze und deren Zufahrten bereits auf ein bedarfsgerechtes Minimum reduziert. Auf einer an den Marktstandort angrenzenden Teilfläche innerhalb des Plangeltungsbereiches hält die Stadt Ostseebad Rerik weiterhin Parkplätze für Tagestouristen (Verlagerung des Saisonparkplatzes mit ca. 74 Parkplätzen gemäß Variante D\*) vor, so dass diese Flächen nicht für die Umsetzung des Lebensmitteldiscounters zur Verfügung stehen. Der westlich des Lebensmitteldiscounters geplante, öffentliche Parkplatz wird nicht voll versiegelt. In einer groben Abschätzung würde vergleichbar eine Grundflächenzahl von 0,7 erreicht werden. Dies bewertet die Stadt Ostseebad Rerik als einen ausgleichenden Umstand für die Überschreitung der Obergrenze der GRZ.

Als ausgleichender Umstand ist die Sicherung der nördlich gelegenen öffentlichen Grünfläche und deren dauerhafte Erhaltung zu werten. Das Anpflanzen von zwei Bäumen sowie die Erhaltung von zwei Bäumen wird ebenso als ausgleichender Umstand angesehen. Die Ausbildung der öffentlichen Grünfläche als Abstandsgrün am nördlichen Plangebietsrand sowie die festgesetzten und zu erhaltenden Baumanpflanzungen können sich langfristig positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse auswirken. Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass die festgesetzte Grünfläche nicht für die Ermittlung der GRZ herangezogen wurde.

Die der Errichtung des Lebensmittelmarktes dienende Teilfläche wird im Westen, im Osten und im Süden durch geplante Erschließungsflächen, die teilweise durch den öffentlichen Parkplatz bereits vorhanden sind, begrenzt. Im Norden wird zukünftig unter Berücksichtigung der Erkenntnisse des Abwägungsprozesses zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren eine Grünfläche festgesetzt. Zugunsten der bestehenden, geschützten Lindenallee südlich des Plangeltungsbereiches wurde auf eine Verlagerung des Geh- und Radweges nach Süden in Richtung Allee und damit auf eine Vergrößerung des für die Planung zur Verfügung stehenden Teilbereiches verzichtet. Ein Verschwenken der Zufahrt von der Landesstraße/ oder ein Verschieben in östliche Richtung ist unter Berücksichtigung des Erfordernisses der Erhaltung der bestehenden Alleebäume nicht umsetzbar. Eine Einbeziehung weiterer, angrenzender Freiflächen ist daher nicht möglich. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Übergangsbereich zwischen dem Markt und den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken im Ergebnis der Alternativen- und Variantenuntersuchung und unter Beachtung der Festsetzung einer Fassadenbegrünung an der nördlichen Gebäudefassade werden aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik eine ausgleichende Regelung für eine Überschreitung der GRZ getroffen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Grünflächen östlich und nördlich des geplanten Gebäudes nicht für die Ermittlung der GRZ herangezogen werden, da sie als Grünflächen festgesetzt sind. Die Baugebietsflächen betragen 4753 m<sup>2</sup>, bei einer Einbeziehung der Grünflächen (580 m<sup>2</sup>) ergäbe sich eine GRZ von 0,79 und die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO würde eingehalten werden können.

Vorrang wird dem Erhalt der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im Bereich zwischen der angrenzenden Wohnnutzung im Norden und dem Sondergebiet für den Einzelhandel im Süden eingeräumt. Die Belüftung und Belichtung der angrenzenden Wohnbebauung ist durch den räumlichen Abstand zum geplanten Gebäude ebenfalls gewährleistet.

Im Rahmen des Planverfahrens hat sich die Stadt Ostseebad Rerik entschieden, auf Verkehrsflächen zwischen dem Wohngebiet im Norden und dem Einkaufsmarkt im Süden zu verzichten. Die Verkehrsflächen wurden in Richtung L122 verlagert. Die Belange des örtlichen Verkehrs können dadurch unabhängig durch die Stadt Ostseebad Rerik geregelt werden und Beeinträchtigungen auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung minimiert werden. Die Belüftung und Belichtung der angrenzenden Wohnbebauung ist durch den räumlichen Abstand zum Lebensmittelmarkt ebenfalls gewährleistet.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachnutzung bereits anthropogen genutzter Flächen. Das Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel (EH) beansprucht vollständig Flächen eines bestehenden Parkplatzes mit der entsprechenden Versiegelung. Durch das Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Prof. Reeck & Partner, Wismar, wurden die vorliegenden Bodenverhältnisse ermittelt. Im Ergebnis wurde der Boden des Plangebietes als nur sehr eingeschränkt versickerungsfähig bewertet.<sup>17</sup> Entsprechend aufwändige Entwässerungsmaßnahmen sind Teil dieser Planung. Die durch die Überschreitung der Grundflächenzahl erfolgende zusätzliche Bodenversiegelung kann daher als unerheblich bewertet werden, da der Boden ohnehin nur eingeschränkt zur Grundwasserneubildung beiträgt. Die natürliche Bodenfunktion wird nicht wesentlich gestört.

Aus der Überschreitung der Grundflächenzahl sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen erfolgt durch die Nachnutzung des Standortes nicht. Ebenso kann ausgeschlossen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

#### Geschossflächenzahl

Im Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandel wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Zusätzlich zur Baugrenze wird sichergestellt, dass hochbaulich Anlagen nur einen untergeordneten Teil des Sondergebietes einnehmen sollen. Die Planung soll so in die bauliche Umgebung einfügen. Für Sondergebiet wird i.d.R. eine höhere bauliche Ausnutzung als städtebaulich verträglich angesehen.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und die maximal zulässige Oberkante der Gebäude festgesetzt.

Die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe ist aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen erforderlich, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Die Umgebung ist von kleinteiliger Wohnbebauung mit maximal zwei Geschossen und einem eingeschossigen

---

<sup>17</sup> Prof. Reeck & Partner Ing.-Büro für Bodenmechanik und Grundbau, Wismar: Stellungnahme über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse (Stand: 23.04.2004)

Lebensmittelnahversorger geprägt. Der geplante Lebensmitteldiscounter ist nur eingeschossig vorgesehen und die getroffenen Höhenfestsetzungen bleiben hinter denen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 um 2,00 m zurück. Damit wird sichergestellt, dass sich der geplante Lebensmitteldiscounter in die Umgebungsbebauung einfügt. Der Übergang in die freie Landschaft wird mit dieser Höhenfestsetzung ebenso gebührend berücksichtigt.

Der Abstand von etwa 8,50 m des geplanten Gebäudes zur südlichen Grundstücksgrenze der nördlich gelegenen Wohngrundstücke im Bebauungsplan Nr. 16 wird unter Berücksichtigung der Höhe des Gebäudes von etwa 5,25 m über dem Gelände der angrenzenden Grundstücke als angemessen eingeschätzt. Die maximale Traufhöhe ist mit 6,00 m und die maximale Oberkante der Gebäude mit maximal 8,00 m über den Bezugspunkt von 19,5 m DHHN (DHHN2016) festgesetzt.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen. Der untere Bezugspunkt wird in der Planzeichnung festgesetzt. Die oberen Bezugspunkte wurden definiert.

#### Textliche Festsetzung 2.1

*Werbeanlagen dürfen die maximale zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Abweichend davon ist die Errichtung eines Werbepylons nur mit einer maximalen Höhe von 6,00 m über Bezugshöhe zulässig. Die Errichtung von Werbepylonen mit einer maximalen Höhe von mehr als 6,00 m über Bezugshöhe ist unzulässig.*

#### Begründung

Die Errichtung eines Werbepylons ist für einen Lebensmitteldiscounter an diesem Standort gesamtkonzeptionell notwendig. Eine Höhenbegrenzung wurde in Anlehnung an die Höhenentwicklung des Hauptgebäudes getroffen. Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vorzubeugen, darf der freistehende Werbepylon nur eine Höhe von 6,00 m über Bezugshöhe haben. Dabei bleibt diese getroffene Höhenfestsetzung hinter der i.d.R. üblichen Höhe von freistehenden Werbepylonen an Nahversorgungsstandorten zurück. Mit der getroffenen Höhenbegrenzung sollen die Auswirkungen auf die in unmittelbarer Umgebung befindliche Wohnnachbarschaft sowie auf das Ortsbild auf ein für die funktionsgerechte Umsetzung der Planung nötiges Minimum reduziert werden. Andererseits berücksichtigen die Festsetzungen den Wiedererkennungswert der markentypischen Werbeanlagen und lassen diese zu. Eine nächtliche Abschaltung der Beleuchtung des Werbepylons ist zusätzlich vorgesehen.

#### Textliche Festsetzung 2.2

*Sonstige Nebenanlagen dürfen die maximale Höhe von 4,00 m über Bezugshöhe nicht überschreiten.*

#### Begründung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat die Stadt Ostseebad Rerik die Festsetzung präzisiert, so dass eine eindeutige Vorgabe für die Höhe von Nebenanlagen bei deren Errichtung durch Festsetzung geregelt ist. Somit kann gewährleistet werden, dass insgesamt eine Höhenbegrenzung für Nebenanlagen, auch für solche die keine Gebäude sind, gewährleistet wird.

### **6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, §§ 22 Abs. 4 BauNVO, 23 Abs. 5 BauNVO)**

#### Überbaubare Grundstücksfläche

In der Planzeichnung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen berücksichtigen die Abmessungen des geplanten Gebäudes und lassen noch Spielraum für die detaillierte Gebäudeplanung oder kleinere Erweiterungen.

#### Textliche Festsetzung 3.1

*Im Sondergebiet „Einzelhandel“ sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (NA-STK/Nebenanlagen-Staukanal, ST-Stellplätze) und Werbeanlagen/Hinweisschilder auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

#### Begründung

Die für die Einzelhandelsnutzung vorgesehenen Stellplätze sollen südlich und westlich des geplanten Gebäudes angeordnet werden. Die Flächen für die zulässigen Nutzungen der erforderlichen Stellplätze sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Stellplätze (St) gekennzeichnet. Die Stellplätze werden über die Anbindung an die Kröpeliner Straße und die Straße „Am Parkplatz“ über noch herzustellende innere Erschließungsstraßen erschlossen.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Rerik legt einen Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche, hier Verkaufsfläche, für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten fest.<sup>18</sup> Daraus ergibt sich bei einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> eine nachzuweisende Anzahl von 60 Stellplätzen. Die in der Planzeichnung festgesetzte Stellplatzfläche und die Stellplätze, die innerhalb der Baugrenzen nachgewiesen werden können sind ausreichend, um die erforderliche Anzahl der Stellplätze herzustellen.

Die in der Planzeichnung als Nebenanlagen-Staukanal (NA-STK) bezeichnete Fläche dient der Errichtung einer unterirdischen Einrichtung zur temporären Speicherung von Regenwasser. Ziel ist die zeitverzögerte Abgabe des anfallenden Regenwassers in die örtliche Kanalisation um eine Überlastung dieser zu verhindern.

Werbeanlagen und Hinweisschilder, die dem Einzelhandelsbetrieb dienen sind als Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Mit der Festsetzung wird klargestellt, dass diese Anlagen dann auch innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig sind. Darüber hinaus kann ein freistehender Werbepylon innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Landesstraße 122 zugelassen werden.

#### Bauweise

Für das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

---

<sup>18</sup> Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Rerik in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.02.2012

### Textliche Festsetzung 3.2

*Für das Sondergebiet „Einzelhandel“ wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen darf die Länge der Gebäude 50,00 m überschreiten. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten und zu beachten.*

#### Begründung:

Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Es soll ein freistehendes Gebäude mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden, so dass es sich um die offene Bauweise handelt. Bei der offenen Bauweise darf die Gebäudelänge maximal 50,00 m betragen. Das geplante Gebäude wird aus betrieblichen Erfordernissen heraus etwa 55,00 m lang. Aus diesem Grund wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Der Verzicht auf eine konkret festgesetzte Gebäudelänge ermöglicht dem Vorhabenträger dabei größtmögliche Freiheit bei der Umsetzung des Vorhabens innerhalb der Baugrenzen.

Die Umgebung des Plangebietes ist ansonsten durch die offene Bauweise und eine kleinteiligere Bebauung geprägt. Für den westlich angrenzenden Lebensmittelmarkt sind Gebäudelängen von mehr als 50,00 m im Bestand vorhanden und gemäß geltendem Bebauungsplan zulässig.

#### **6.1.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, werden zur Landesstraße 122 entsprechend den gesetzlichen Anforderungen in einer Breite von 20,00 m festgesetzt. Damit werden die Anforderungen an das Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern beachtet. Nutzungsregelungen werden für die Bereiche innerhalb der Anbauverbotszone getroffen. Dies bedeutet, dass Straßenverkehrsflächen und Anlagen der Regenwasserrückhaltung innerhalb der Anbauverbotszone zulässig sind.

Gemäß Stellungnahme des Straßenbauamtes Stralsund ist für Werbeanlagen im Zuge des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens gesondert eine Genehmigung zu beantragen.<sup>19</sup>

#### **6.1.5 Verkehrsflächen und Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

##### Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ über öffentliche Verkehrsflächen. Es werden die erforderlichen Erschließungsstraßen in unterschiedlichen Breiten vorgesehen und als öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Aufgrund der Empfehlung und Anforderungen der unteren Straßenverkehrsbehörde ist eine auf die Zukunft orientierte öffentliche Straße zwischen der Straße „Am Parkplatz“ und der Kröpeliner Straße (L 122) erforderlich. Somit ist die Ausgestaltung einer Mischverkehrsfläche zurückzustellen. Diese ist nicht ausreichend leistungsfähig. Unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 wird in dessen Fortführung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

---

<sup>19</sup> Straßenbauamt Stralsund, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 01.09.2020

festgesetzt; auf eine Ausgestaltung als Mischverkehrsfläche wird verzichtet. Vorgesehen ist z.B. eine Vorgabe für die Reduzierung der Geschwindigkeit. Die festgesetzten Flächen berücksichtigen den Ausbau einer zweibahnigen Straße.

#### Öffentlicher Parkplatz

Der Erhalt von Saisonparkplätzen am Ortseingang bleibt weiterhin eine städtebauliche Zielsetzung der Stadt Ostseebad Rerik. Mit der Planung erfolgt die Verlagerung des bestehenden Saisonparkplatzes innerhalb des Plangeltungsbereiches. Auf den Flächen des Regenwasserrückhaltebeckens wird ein Saisonparkplatz entsprechend hergestellt. Der Saisonparkplatz wird mit einer Kapazität von ca. 74 Parkplätzen (Variante D\*) konzipiert. Im Vergleich zu dem bisherigen Parkplatzkonzept reduziert sich die Zahl des möglichen Parkplatzangebots. Ein Ausgleich ist an anderen Standorten im Stadtgebiet weitestgehend möglich.

Eine Nachnutzung des Parkplatzes ist zur Sicherung der Wohnruhe der vorhandenen Wohnbebauung nicht vorgesehen. Die Sicherung hat diesbezüglich über entsprechend Maßnahmen zu erfolgen. Sofern erforderlich, sind Ordnungsmaßnahmen zur Regelung des ruhenden Verkehrs erforderlich; diese sind unabhängig von den Anforderungen und Festsetzungen einer Bauleitplanung im Bedarfsfall vorzusehen.

Zur Gestaltung des öffentlichen Parkplatzes liegen bisher keine konkreten Konzepte vor. Der Bebauungsplan trifft keine näheren Festsetzungen zur inneren Einteilung des öffentlichen Parkplatzes. Festgesetzt wird die flächenhafte Abgrenzung des öffentlichen Parkplatzes auch im Hinblick auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Plangebiet und die angrenzenden Kundenstellplätze des Edeka-Marktes.

#### **6.1.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

##### Textliche Festsetzung 4.1

*Als Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Höhenlage von 19,50 m ü NHN (DHHN 2016).*

##### Begründung

Die Festsetzung des Bezugspunktes erfolgt zur rechtssicheren Bestimmtheit der die Höhe baulicher Anlagen betreffenden Festsetzungen. Grundlage ist der Vermessungsplan des Vermessungsbüros Sperlich und Fröhlich GbR, Rostock. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit dem Vorentwurf hatte der Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung<sup>20</sup> angeregt, den Höhenbezugspunkt anschaulicher darzustellen und an einem realen Objekt im Plangebiet festzusetzen. In der Planzeichnung sind hinreichend Höhenpunkte dargestellt, aus denen die Höhe in der Realität, unter Beachtung des Saisonparkplatzes, ersichtlich ist. Für das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ wird nunmehr grundstücksbezogen ein Höhenbezugspunkt festgesetzt. Die Grundlage bildet die Bezugshöhe über DHHN 2016. Mit der grundstücksbezogenen Festsetzung des Höhenbezugspunktes wird gewährleistet, dass eine Einbettung des Gebäudes in das Gelände erfolgt.

---

<sup>20</sup> Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 04.09.2020

#### Textliche Festsetzung 4.2

*Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der schrägen Dachhaut (bei Pultdächern ist die Dachtraufe die untere Kante). Die Oberkante der Gebäude ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Für Pultdächer ist die obere Kante der First, also der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Linie der Außenwand und der oberen Dachhaut. Bei Gebäuden mit Attika ist die Oberkante der Attika maßgebend.*

#### Begründung

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Oberkante der Gebäude bestimmt und als obere Bezugspunkte definiert und festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur und der Einbindung der Bebauung in die Landschaft dienen die festgesetzten Höhen des Hauptbaukörpers der Vermeidung einer übersteigerten Höhenentwicklung des Gebäudes. Das geplante Gebäude ist eingeschossig. Der zu berücksichtigenden Höhe ist die geplante Nutzung und die daraus resultierenden technisch-konstruktiven Gründen zugrunde zu legen.

### **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

Eindeutige Bestimmungen der Gestaltung der Baukörper und Werbeanlagen im Plangebiet erfolgen durch Regelungen innerhalb des städtebaulichen Vertrages.

### **6.3 Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

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

##### Textliche Festsetzung 1.1

*Die mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Wiesenfläche mit Strauchgruppen auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind Sträucher gemäß Pflanzliste zu verwenden. Die Strauchanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Vorhandene Sträucher/ flächige Strauchanpflanzungen an der nördlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind zu erhalten und bei der Anlage der Grünfläche zu berücksichtigen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ist die Anlage eines teilversiegelten (wassergebundene Decke) Geh- und Radweges mit einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig. Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als Wiesenfläche anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.*

##### Begründung

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ dient als Abstandsfläche zwischen den geplanten Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und den nördlich gelegenen Wohngrundstücken. Es können die Gehölze, die bereits im Böschungsbereich zu den Wohngrundstücken vorhanden sind, erhalten bleiben. Damit wird den Anforderungen der Anwohner aus dem

Plangeltungsbereich entsprochen und eine Gewichtung der öffentlichen und privaten Interessen berücksichtigt. Eine Pufferzone zwischen dem geplanten Gebäude und den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken wird somit berücksichtigt.

Die Breite der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ wurde nach einer intensiven Abwägungsdiskussion festgelegt. Hierbei spielten sämtliche Belange der Abwägung und der Variantenuntersuchung eine Rolle. Unter dem Gesichtspunkt eine gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander vorzunehmen, führte dies zur Festsetzung der Grünfläche und zu dem daraus resultierenden Abstand der Baugrenzen für das Gebäude zu den Grundstücksgrenzen der nächstgelegenen Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16. Unter Abwägung der Belange zur Versorgung des Stadtgebietes, der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs aller Verkehrsteilnehmer, der Anforderungen an die Bereitstellung von öffentlichen Parkraumangebot und an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse wurde die Breite der Fläche ermittelt. Für die Anbindung der nördlich gelegenen Wohnbebauung für Fußgänger- und Radfahrer ist die Anlage eines Geh- und Radweges mit einer maximalen Breite von 2,50 m innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ zulässig. Um nachteilige Auswirkungen infolge der Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Maß zu begrenzen, ist der Geh- und Radweg teilversiegelt, mit einer wassergebundenen Decke herzustellen.

#### Textliche Festsetzung 1.2

*Die mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Wiesenfläche dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist die Errichtung eines Werbepylon ausnahmsweise zulässig.*

#### Begründung

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ dient dem Erhalt der vorhandenen Wiesenfläche.

### **6.3.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

#### Textliche Festsetzung 2.1

*Die mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Einzelbäume als Hochstämme artengleich bzw. nach Pflanzliste unter II.4 zu ersetzen.*

#### Begründung

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die im Bestand vorhandenen Einzelbäume als gebietsprägende Elemente sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tierarten erhalten bleiben.

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

#### Textliche Festsetzung 3.1 - Maßnahmen zum Schutz von Grundwasser und Boden

*Die vollständige Herstellung von Dachflächen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink und Blei ist unzulässig; der Anteil an unbeschichteten Metallen darf maximal 20% der gesamten Dachfläche betragen.*

#### Begründung

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens, unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Rerik, wird die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen aus Zink, Kupfer oder Blei beschränkt. Es sind somit nur beschichtete metallische Dacheindeckungen zulässig. Dadurch können Einträge durch Auswaschung der Metallionen bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser minimiert bzw. vermieden werden. Die Festsetzung wurde dahingehend präzisiert, dass eine Obergrenze für die Inanspruchnahme der genannten unbeschichteten Metalle, die nicht mehr als 20 % der gesamten Dachfläche einnehmen darf, festgelegt wird.

#### Textliche Festsetzung 3.2 - Ausgleichs- und Ersatzbelange

*Die im Plangeltungsbereich künftig fortfallenden 24 Bäume sind an einen anderen Standort im Plangeltungsbereich umzupflanzen oder bei Rodung jeweils durch eine Neuanpflanzung auszugleichen. Auf der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche, Parkplatz sind zwei Umpflanzungen/ Ausgleichspflanzungen umzusetzen. Zwei weitere Umpflanzungen/ Ausgleichspflanzungen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vorzunehmen. 20 von 24 Umpflanzungen/ Ausgleichspflanzungen sind außerhalb des Plangebietes auf verfügbaren Flächen innerhalb des Stadtgebietes umzusetzen. Nach dem Umpflanzen bzw. bei einer Neuanpflanzung/Ausgleichspflanzung ist eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Bei Abgang des umgepflanzten Baumes ist dieser durch eine Neuanpflanzung mit einem heimischen, standortgerechten Baum 1. Ordnung oder 2. Ordnung als Hochstamm gemäß der Festsetzung II.4 zu ersetzen und zu pflegen. Als Ausgleichspflanzungen sind heimische, standortgerechte Bäume 1. Ordnung oder 2. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Pflanzliste unter II.4 zu verwenden.*

#### Begründung

Für die funktionsgerechte Umsetzung der Planung ist die Rodung von Einzelbäumen im Bereich des bestehenden öffentlichen Parkplatzes notwendig. Die zu rodenden Einzelbäume sind in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Die Ersatzpflanzungen können nicht vollständig innerhalb des Plangeltungsbereiches realisiert werden. Innerhalb des Plangebietes können 4 Standorte für Anpflanzungen festgesetzt werden. Standorte für die Anpflanzung von Einzelbäumen auf dem Grundstück des Einkaufsmarktes können eingriffsmindernd angerechnet werden. Auf die Festsetzung weiterer konkreter Standorte für Einzelbäume innerhalb des Plangebietes verzichtet die Stadt Ostseebad Rerik mit Blick auf die Entscheidungsfreiheit des Vorhabenträgers.

Die Standorte der weiteren 20 Umpflanzungen/ Ausgleichspflanzungen müssen vor Satzungsbeschluss gesichert und geregelt werden.

Bei den künftig fortfallenden Bäumen handelt es sich um Ausgleichspflanzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik. Um den Eingriff in den vorhandenen, jungen Baumbestand (Stammumfänge von 0,30 m bis 0,65 m)<sup>21</sup> so gering wie möglich zu halten, soll für die künftig fortfallenden Bäume eine Umpflanzung der Rodung vorgezogen werden.

#### Textliche Festsetzung 3.3 - Fassadenbegrünung

*Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind Fassadenflächen, die nach Norden ausgerichtet sind, mit Kletter- und / oder Rankenpflanzen zu begrünen. Dies gilt nicht für Türe, Tore und Fenster. Die Fassadenbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Begrünung wird auf die Pflanzempfehlung unter Punkt VI.12 verwiesen.*

#### Begründung

Das Sondergebiet „Einzelhandel“ befindet sich südlich der bebauten Grundstücke im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 für das Gebiet „Am Rugen Barg“. Das Gebiet „Am Rugen Barg“ ist im südlichen Teil des Plangebietes im Übergang zum bisherigen Saisonparkplatz begrünt. Unter Berücksichtigung der südlich der Wohngrundstücke und durch einen Grünstreifen getrennten Fassadenfläche wird es als positiv für die Gestaltung des Wohnumfeldes erachtet, dass eine Fassadenbegrünung erfolgt. Die Pflanzvorschläge werden entsprechend unterbreitet und Pflanzempfehlungen für die vorzugsweise Verwendung benannt.

Unter Berücksichtigung der Standortanforderungen werden die genannten Arten als geeignet und standortgerecht für die Bepflanzung angesehen.

#### Pflanzempfehlung – Fassadenbegrünung

Vorzugsweise sind für die Fassadenbegrünung gemäß Punkt II.3.4 folgende Arten zu verwenden:

Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*),  
Gewöhnlicher Hopfen (*Humulus lupulus*),  
Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*),  
Deutsches Geißblatt (*Lonicera periclymenum*),  
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidate*),  
Kriechende Rose (*Rosa arvensis*).

### **6.3.4 Pflanzliste**

#### Textliche Festsetzung

*Für Anpflanzungen sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:*

*Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,  
Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm  
oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm  
Sträucher– 125/150 cm.*

---

<sup>21</sup> vgl. Vermessungsbüro Sperlich und Fröhlich GbR, Rostock: Lage- und Höhenplan (Stand: 17./18.02.2020)

**Bäume 1. Ordnung**

- Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*), Winter-Linde (*Tilia cordata*) Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Weiden (*Salix alba*, *Salix fragilis*)

**Bäume 2. Ordnung**

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*),

**Obstbäume**

- Apfel (*Malus*), Birne (*Pyrus*), Kirsche (*Prunus*),

**Sträucher**

- Eingrifflicher / Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna* / *C. laevigata*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.), Rain-Weide (*Ligustrum vulgare*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.).

**Begründung**

Mit der Pflanzliste für die Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Grünflächen sollen die zu verwendeten Arten beschränkt werden, um Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild im Sinne einer ortstypischen Gestaltung zu nehmen. Die Pflanzenauswahl lässt dennoch einen Gestaltungsspielraum zu. Die Pflanzliste wurde zum Teil aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik übernommen. Für die Bäume 1. Ordnung erfolgt eine Präzisierung, dass ausschließlich Stieleichen, Ahorn, Winterlinde, Gemeine Esche und Weide zu verwenden sind. Die ursprüngliche Vorgabe, Weiden und Linden in Arten und Sorten zuzulassen, wird eingeschränkt. Es wird lediglich die Zulässigkeit für das Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Winterlinden und/ oder Weiden durch die Festsetzung ermöglicht. Damit erfolgt eine weitergehende Regelung der Anforderungen der Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern (HzE M-V).

**6.4 Nachrichtliche Übernahmen  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**6.4.1 Bau- und Bodendenkmale**

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik wurde durch das Landesamt für Bodendenkmalpflege mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes Bodendenkmale vorhanden sind. Diese Anforderungen wurden seinerzeit beachtet. Eine Bebauung ist aufgrund von erteilten Baugenehmigungen erfolgt. Die Bodendenkmale, so wie sie in der Karte dargestellt sind, sind bereits überbaut.

Im Rahmen des Planverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde durch den Landkreis Rostock, untere Denkmalschutzbehörde<sup>22</sup> und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V<sup>23</sup> mitgeteilt, dass

---

<sup>22</sup> Landkreis Rostock, untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 18.09.2020

<sup>23</sup> Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 18.09.2020

Bodendenkmale im Plangebiet bekannt sind. Diese werden in der Planzeichnung entsprechend nachrichtlich dargestellt. Es handelt sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. 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 Bedingungen gebunden.

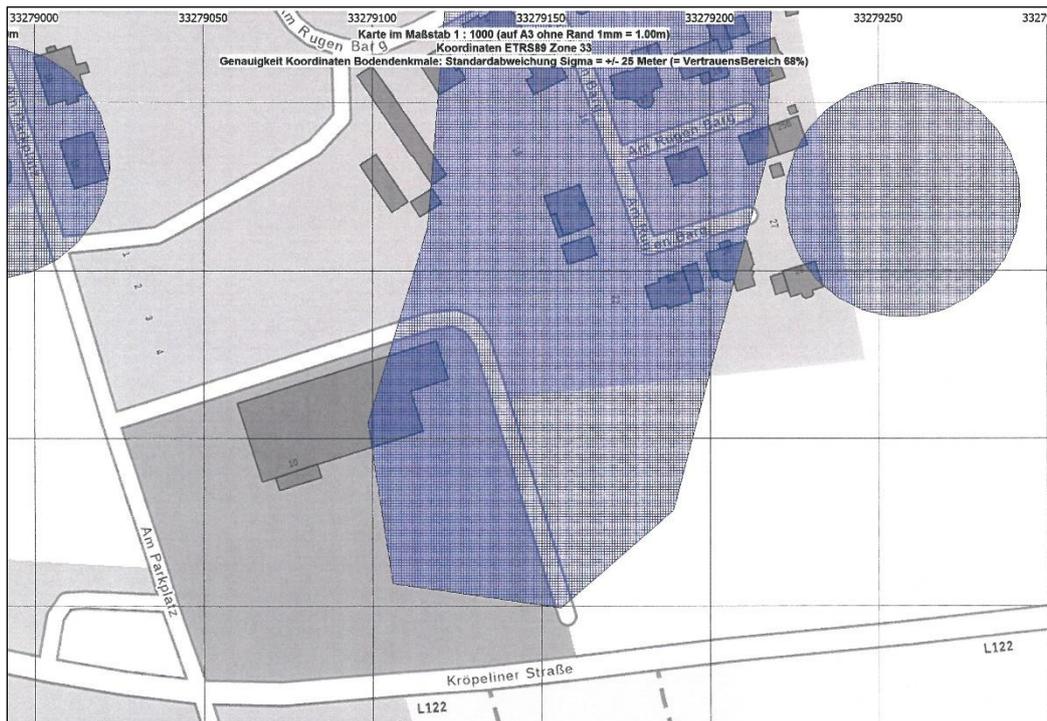


Abb. 14: Bekanntgegebene Bodendenkmale (ohne Maßstab) Quelle: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 18.09.2020

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### 6.4.2 Planersatz

Der Bebauungsplan ersetzt nach Rechtskraft einen Teil der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik für das „Einkaufszentrum am Parkplatz in der Kröpeliner Straße“. Im Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik verlieren die Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik ihre Gültigkeit.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landkreises, Amt für Kreisentwicklung<sup>24</sup>, legt die Stadt Ostseebad Rerik in der Begründung dar, dass im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung alle Festsetzungen der Ursprungsplanung ihre Gültigkeit verlieren. Keine der Festsetzungen der Ursprungsplanung soll im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 fortgelten.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 ist klar definiert. Die Festsetzungen der Nutzungsschablone gelten nur für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21. Die Nutzungsschablone für die außerhalb der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 gelegenen Flächen wird als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet. Die Flächen, für die die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 fortgelten, verbleiben außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 und sind in der farbigen Darstellung blass dargestellt.

## 7. Verkehrliche Erschließung

### 7.1 Gesamtbetrachtung und äußere Erschließung

Die Verkehrlichen Auswirkungen des Planungskonzepts wurden durch die LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH untersucht. Hierfür wurden vor allem die Auswirkungen auf die Knoten

- (1) Am Parkplatz/ Zufahrt Edeka,
  - (2) Kröpeliner Straße (L122)/Friedensstraße/ Am Parkplatz und
  - (3) Kröpeliner Straße (L122)/Zufahrt Parkplatz
- als Zu- und Ausfahrtswege des Planvorhabens näher betrachtet.

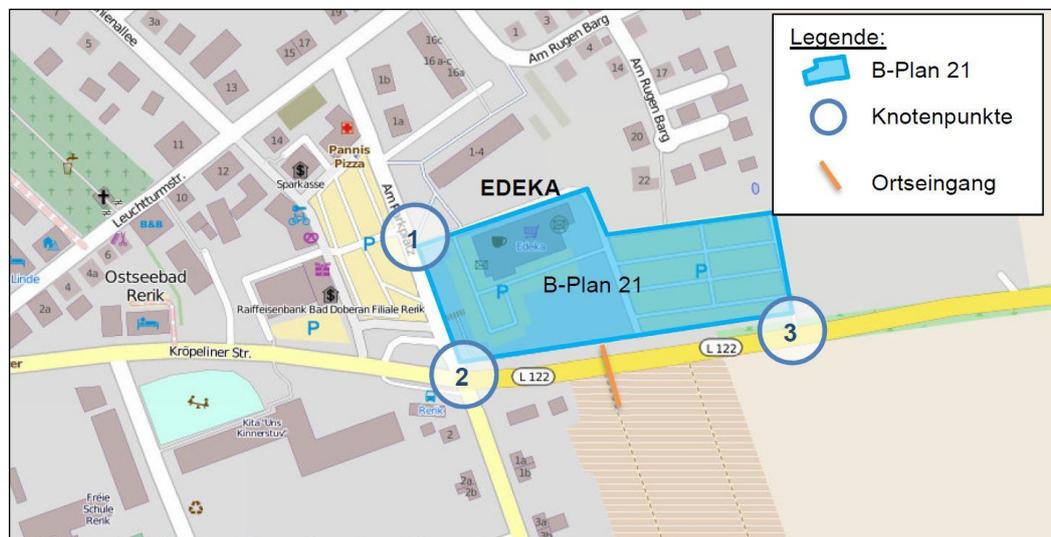


Abb. 15: Übersichtsplan mit Untersuchungsknoten  
(Quelle: LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Stand: 31.01.2020, ohne Maßstab)

Knoten (1) dient als Zufahrt zum Plangebiet aus Richtung Nordwesten von der Straße „Am Parkplatz“ aus und kann ohne bauliche Veränderungen aus dem

<sup>24</sup> Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung, Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 04.09.2020

Bestand übernommen werden. Knoten (2) bildet die Kreuzung Kröpeliner Straße – Straße „Am Parkplatz“/Friedensstraße. Der Knoten (3) dient im Bestand als Ausfahrt des vorhandenen Parkplatzes in Richtung Süden. Hier sieht die Planung einen Ausbau als Zu- und Ausfahrt vor. Die verkehrstechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Nutzung als Ein- und Ausfahrt aus gutachterlicher Sicht möglich ist. Die Einrichtung eines Linksabbiegerstreifens auf der Kröpeliner Straße aus Richtung Rerik ist gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung nicht erforderlich. Zusätzlich zu den untersuchten Knoten ist eine Zufahrt zum Plangebiet auch über den bestehenden Parkplatz des Lebensmittelmarktes Edeka aus Richtung Westen möglich.<sup>25</sup>

Die untere Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Rostock und das Straßenbauamt Stralsund wurden in einer Anfrage zum Ausbau der Zufahrt des Parkplatzes und des bestehenden Edeka-Marktes im Zusammenhang mit einer Erweiterung des Einzelhandelsstandortes um eine Stellungnahme gebeten. Die grundsätzliche Zustimmung zum Ausbau der Zufahrt von der Kröpeliner Straße (L122) zu einer Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von 6,50 m wurde durch die untere Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Rostock mit Schreiben vom 23.08.2016 sowie durch das Straßenbauamt Stralsund mit Schreiben vom 14.09.2016 erteilt.<sup>26 27</sup>

Der Straßenbauverwaltung sind rechtzeitig vor Baubeginn detaillierte Planungsunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Nach RAS-L ergibt sich eine erforderliche Schenkellänge L der Sichtfelder in der übergeordneten Straße (Kröpeliner Straße/L122) von 110 m. Bis zu einer Breite der Ein- und Ausfahrt von 6,50 m können diese Sichtfelder auch ohne Rodung von Bäumen gewährleistet werden. Es befinden sich keine Sichtflächen der Zu- und Ausfahrten innerhalb des Plangebietes.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erfolgte eine erneute Prüfung der Wahrung der Sichtverhältnisse. Hierzu wurde eine neuerliche Betrachtung unter Berücksichtigung der tatsächlich zu berücksichtigenden Verkehrsverhältnisse und Geschwindigkeiten durch das Büro LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH erstellt.

Für die Sichtflächen gilt Folgendes:

*„Die Sichtflächen der Ausfahrt zur Kröpeliner Straße (L122) befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecken dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Einzelbäume sind zulässig mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m“.*

---

<sup>25</sup> LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Rostock: Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 21 an die L122 in der Stadt Ostseebad Rerik (Stand: 31.01.2020)

<sup>26</sup> Landkreis Rostock, Amt für Straßenbau und Verkehr: Ausbau der Zufahrt von der Landesstraße L 122 zum Parkplatz Kröpeliner Straße als Ein- und Ausfahrt (Stand: 23.08.2016)

<sup>27</sup> Straßenbauamt Stralsund: Bebauungsplan Nr. 21 „Einkaufszentrum am Parkplatz in der Kröpeliner Straße“ der Stadt Ostseebad Rerik, hier: Ausbau der Zufahrt an der Landesstraße L 122 (Stand: 14.09.2016)

Durch neuerliche Nachweisführung wurde bestätigt, dass die Sichtverhältnisse gewährleistet werden können. Im Zusammenhang mit der Zufahrt von Osten ergibt sich eine Reduzierung der Geschwindigkeit auch unter Bezug auf die Ortstafel. Das Sichtdreieck wird unter Berücksichtigung der heute zu beachtenden Geschwindigkeiten festgesetzt und beachtet. Auf der Landesstraße 122 waren in der Vergangenheit verschiedene Geschwindigkeiten beachtlich. Deshalb erfolgte hier eine erneute Abstimmung. Der Standort der Ortstafel wird vor die Zufahrt zum Sondergebiet „Einzelhandel“ in östliche Richtung verlegt. Unter Berücksichtigung der Verlagerung der Ortstafel ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Sichtverhältnisse und es sind keine Einzelbäume im Sichtdreieck vorhanden. Die Sichtverhältnisse können demnach ausreichend hergestellt werden und die Ausfahrt aus dem Plangebiet an dem Knoten auf die L122 ist aus gutachterlicher Sicht sowohl in Richtung Stadt als auch in östliche Richtung außerorts möglich. Innerorts ergeben sich keine weiteren Anforderungen, weil hier die Geschwindigkeit maximal 50 km/h betragen darf.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit dem Vorentwurf hat das Straßenbauamt Stralsund eine Stellungnahme abgegeben. Für den Ausbau der Anbindung sind der Straßenbauverwaltung rechtzeitig vor Baubeginn detaillierte Planungsunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Die Sichtfelder wurden mit der zuständigen unteren Straßenverkehrsbehörde, dem Landkreis Rostock abgestimmt. Die Nachweise für die Sichtfelder sind als Bestandteil der verkehrstechnischen Planung für das Einbiegen in die L122 im Antragsverfahren vorzulegen; die Nachweise sind gegenüber der unteren Straßenverkehrsbehörde mit entsprechender Stellungnahme erfolgt.

Durch das Straßenbauamt wurde mitgeteilt, dass das Plangebiet im Wesentlichen an die freie Strecke der L122 angrenzt. Dies ist in den Planunterlagen entsprechend beachtet. Zukünftig ist die Verlagerung der Ortsdurchfahrt in den östlichen Bereich, östlich der Zufahrt in das Plangebiet zum Einkaufsmarkt vorgesehen. Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten sind an der L122 bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Straßen-Wege-Gesetz § 31 Abs. 1). Dies ist entsprechend zu beachten. Für Werbeanlagen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gesondert eine Genehmigung zu beantragen.

Für die Erfüllung der Anforderungen an die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wurde insbesondere der Anbindepunkt im Südosten mit der Ein- und Ausfahrt von der L122 (Kröpeliner Straße) mehrfach und neu betrachtet. Dies war auch insbesondere deshalb notwendig, weil sich das Konzept in der Diskussion verändert hat. Während im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Zufahrtsstraße noch im Norden, südlich der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 16 und südlich der Wohngrundstücke lag, wurde in Abwägung der Belange die Verkehrsanbindung mit einer südlich des Marktes gelegenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung favorisiert. Unter Berücksichtigung der Abstandsanforderungen im Norden, die aus Sicht der Anwohner gewünscht waren, war zu überprüfen, dass die Verkehrssicherheit und Manövrierbarkeit in ausreichendem Umfang für die veränderte Variante gegeben ist. Der durchlaufende Geh- und Radweg nördlich der L122 ist zu erhalten. Die Ein- und

Ausfahrt von der L122 in das Gebiet und aus dem Gebiet ist in ausreichendem Umfang gesichert. Dabei ist beachtet, dass das Ortseingangsschild (Ortstafel) in östliche Richtung vor die Zufahrt in das Gebiet versetzt werden darf (Stellungnahme vom 25.08.2020, präzisiert in der Besprechung am 30.11.2020 mit der unteren Straßenverkehrsbehörde).

Für die Überprüfung wurden die Kategoriengruppen der Kröpeliner Straße nach RIN (Richtlinie für integrierte Netzgestaltung, Ausgabe 2008) bestimmt.

Dementsprechend erfolgt die folgende Einteilung:

- Bereich 1: Kröpeliner Straße Bereich West: Stadtstraße > innerhalb bebauter Gebiete > angebaute Hauptverkehrsstraße mit einer nähräumigen Verbindungsfunktion (Kategorie HS IV)
- Bereich 2: Kröpeliner Straße Bereich Ost: Stadtstraße > im Vorfeld bebauter Gebiete > anbaufreie Hauptverkehrsstraße mit einer regionalen Verbindungsfunktion (Kategorie VS III).

Die Ausführungen sind den Abstimmungsunterlagen der LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, entnommen. Es wurden 2 Bereiche betrachtet. Die Ausführungen aus den Abstimmungsunterlagen werden nachrichtlich übernommen.

#### „Überprüfung Bereich 1 - West

*Aufgrund der Einteilung der Verkehrswegekategorie (HS IV) erfolgt die Überprüfung der Sichtverhältnisse nach RAST 06. Die gültige Geschwindigkeitsbeschränkung entspricht den innerorts erlaubten 50 km/h, die daraus resultierende Schenkellänge beträgt 70 m (Tabelle 59, RAST).*

*Im Ergebnis wird deutlich, dass der erste Baum in der Reihe noch mit einem kleinen Anteil im Sichtfeld des Rechtseinbiegenden Verkehrs steht. Laut unseren Abmessungen beträgt dieser Bereich in etwa 20 cm, was aus unserer Sicht im Toleranzbereich liegt. Laut RAST Abschnitte 6.3.9.3 heißt es „Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich. Sie dürfen die Sicht der aus dem Stand anfahrenen Fahrzeuge auf ankommende Fahrzeuge jedoch nicht verdecken.*

#### Überprüfung Bereich 2 - Ost

*Die Ermittlung der Sichtverhältnisse in dem Bereich erfolgt basierend auf der Einteilung der Verkehrswegekategorie VS III ebenfalls auf der RAST 06. Da sich der zu betrachtende Knotenpunkt im Ortseinfahrtsbereich befindet wird darauf hingewiesen, dass die außerorts höheren Geschwindigkeiten im Vorfeld auf die innerorts gültige Geschwindigkeit von 50 km/h anzupassen ist (RASt 06; Abschnitt 6.2.2.1).*

*Die vorgegebene Schenkellänge für das Sichtdreieck beträgt 70 m (Tabelle 59, RAST). Die Darstellung der Sichtverhältnisse befindet sich im Anhang 1.*

*Im Ergebnis wird das Sichtfeld durch nichts beeinträchtigt, da sich keine Bäume im Sichtdreieck befinden. Die Sichtverhältnisse sind demnach ausreichend und eine Ausfahrt an dem Knoten ist aus gutachterlicher Sicht möglich.*

*Das sich der Ortseingang in unmittelbarer Nähe befindet wurde zusätzlich eine noch detailliertere Überprüfung der notwendigen Sichtdreiecke vorgenommen. Hierfür wird angenommen, dass der Kfz-Verkehr aus Richtung Kröpelin kommend das Ortseingangsschild ca. ab einer Entfernung von 75 m erfasst. Ab da fängt das Kfz an die bis dato erlaubte Geschwindigkeit von 80 km/h auf 50 km/h gleichmäßig zu reduzieren. Dies bedeutet eine Reduzierung der Geschwindigkeit um 10 km/h in etwa alle 25 m.*

*Die ermittelten Winkel der Sichtdreiecke für 50 km/h, 60 km/h und 70 km/h wurden anschließend auf die vorher ermittelten Geschwindigkeitsbereiche angewendet. Das so ermittelte Sichtdreieck befindet sich ebenfalls im Anhang (Anhang 2). Auch bei der genaueren Betrachtung befindet sich nichts im Sichtdreieck des ausfahrenden Kfz. Er kann die ankommenden Fahrzeuge rechtzeitig erkennen. Somit ist die Ausfahrt am Anschlussknotenpunkt aus verkehrsgutachterlicher Sicht möglich.“*

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik für das Gebiet „Einkaufszentrum am Parkplatz in der Kröpeliner Straße“ gemäß § 13a BauGB

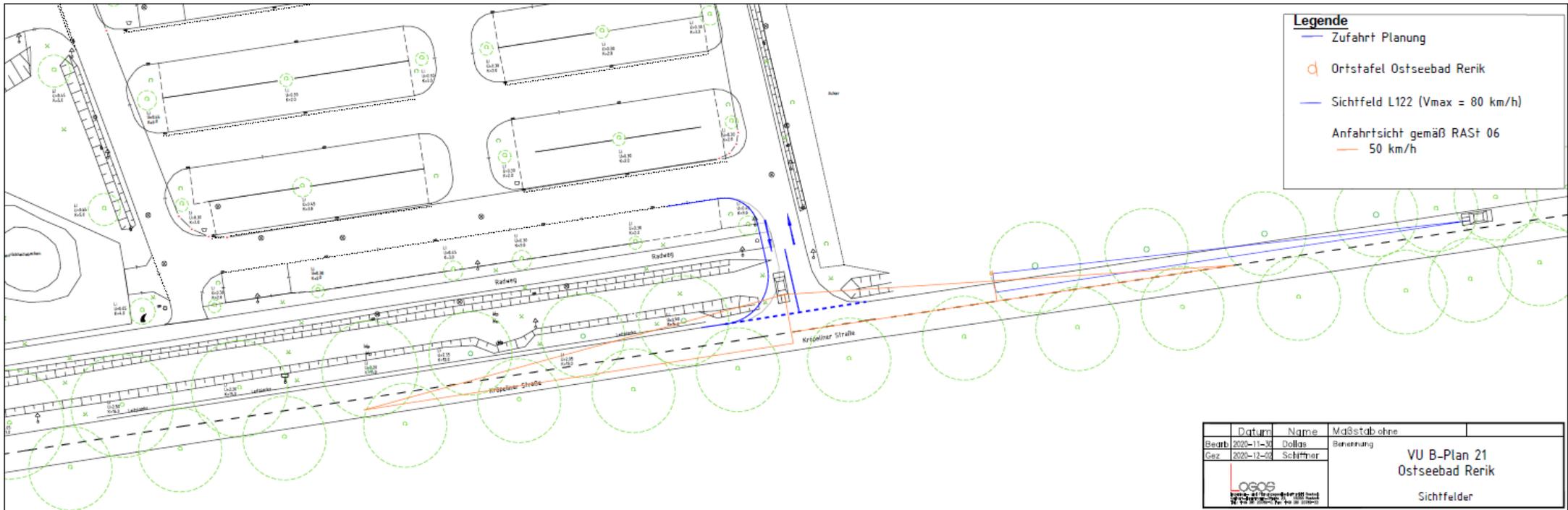


Abb. 16 Verkehrstechnische Untersuchung – Sichtfelder 50 und 80 km/h

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik für das Gebiet „Einkaufszentrum am Parkplatz in der Kröpeliner Straße“ gemäß § 13a BauGB

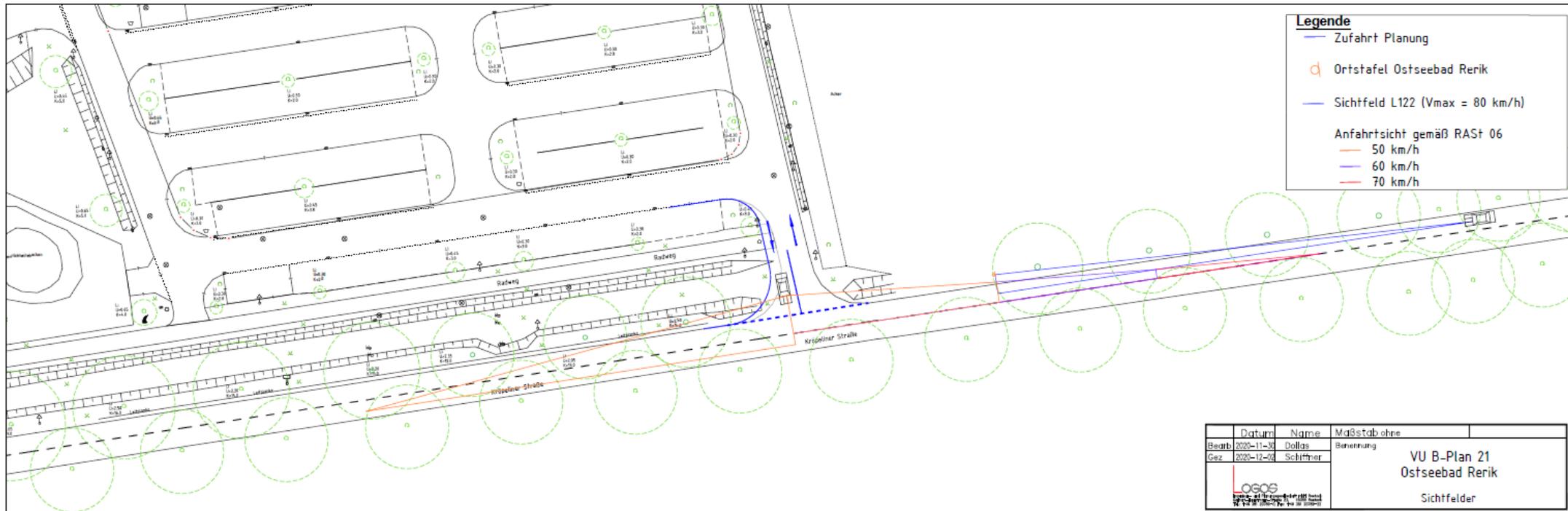


Abb. 17: Verkehrstechnische Untersuchung – Sichtfelder 50 km/h und aus Richtung Ost 80 km/h abnehmend auf 50 km/h

Unter Berücksichtigung der nochmaligen Erörterung und der Abstimmung der derzeitigen Verkehrsverhältnisse hat die zuständige untere Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Rostock unter Berücksichtigung der durchgeführten Ermittlung der Sichtdreiecke und der Heranziehung der abgestuften Geschwindigkeit die Zustimmung erteilt. Unter Berücksichtigung der Versetzung der Ortstafel östlich der gelegenen Anbindung wurde die Zustimmung zur Zu- und Ausfahrt an die L122 bestätigt.

Zur Gewährleistung der dauerhaften Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wurde eine Überprüfung des Knotens durch die LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH auf Veranlassung der Stadt Ostseebad Rerik vorgenommen.

An dem Knoten (L122/Erschließungsstraße im Plangebiet) an der Planzufahrt kann es zu einem berechneten Rückstau von einem Fahrzeug in 99% der Fälle kommen. Dies bedeutet, eine minimale Aufstelllänge von 6 m ist an der Zufahrt notwendig. Die Fahrzeuge benötigen im Schnitt weniger als 8 s um eine ausreichende Zeitlücke zu finden um auf die L122 einzubiegen. Für den Fall das dieses Fahrzeug ein Lieferfahrzeug der Einzelhandelseinrichtung ist, kann es je nach Fahrzeugart eine Länge von 12 m bis 18,75 m haben (Lkw ohne Anhänger 12 m, Sattelzug 16,5 m und Lkw mit Anhänger 18,75 m). Besitzt die zukünftige Zufahrt eine Länge von etwa 13,5 m, kann es je nach Länge des Fahrzeugs zu einem Überstauen der öffentlichen Straße kommen. Dies ist dann aber wahrscheinlich nur für einen geringen Zeitraum von weniger als 10 s (im Durchschnitt) der Fall. Große Auswirkungen auf die L122 kann dies aus Sicht der LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH nicht haben, da nur alle 30 s-50 s ein Fahrzeug von der Landesstraße in das Gebiet einfährt. Da die durchschnittliche Wartezeit für das Ausfahren deutlich geringer ist, werden aus verkehrsplanerischer Sicht keine Probleme gesehen.

Nach gutachterlicher Aussage sollten zur Sicherheit mindestens 12 m Aufstelllänge zur Verfügung stehen, um so zwei Fahrzeugen das Aufstellen zu ermöglichen. Die Verkehrsgutachter (LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH) empfehlen, zukünftig die Situation im Monitoring zu betrachten. Es gibt Steuerungsmöglichkeiten. Beispielsweise kann die Ausfahrt für Lieferfahrzeuge an dem Knotenpunkt unterbunden werden und alternativ über die Straße „Am Parkplatz“ auf die Kröpeliner Straße geleitet werden. Außerdem gibt es die Möglichkeit, die Belieferung der Einzelhandelsmärkte nur außerhalb der Spitzenzeiten zu planen. Insofern ist eine Leistungsfähigkeit gegeben. Der Abstand kann noch variiert werden, in dem die vorgesehenen Parkplätze entlang der Straße nicht auf der nördlichen, sondern auf der südlichen Seite vorgesehen werden. Dies ist im Rahmen der nachgelagerten technischen Planung zu überprüfen. Der Abstand von 12 m Aufstelllänge zwischen dem Fahrbahnrand der Landesstraße im Norden und der Erschließungsfläche der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung von 12 m kann gewährleistet werden.

Die Zufahrt von der Landesstraße 122 berücksichtigt die Anbindung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach Westen zur Erreichbarkeit des Parkplatzes und zur Erreichbarkeit des Vollsortimenters (als Ein- und Ausfahrt). Zudem ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die die Anbindung von Flächen im östlichen Bereich der Stadt Ostseebad Rerik sichern soll. Die Auswirkungen des Standortes sind gesamtheitlich betrachtet worden.

## **7.2 Innere Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt im Nordwesten über die vorhandene öffentliche Zufahrt/öffentliche Straße nördlich der Lebensmittelmarktes Edeka an der Straße „Am Parkplatz“.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt im Süden über die Kröpeliner Straße (L122) und die bestehende Zu- und Ausfahrt zum derzeitigen öffentlichen Parkplatz. Hier ist die Ertüchtigung der bestehenden Zu- und Ausfahrt als dreiarmer Knotenpunkt vorgesehen.

Die Stellplätze des geplanten Lebensmitteldiscounters sind südlich und westlich des Gebäudes angeordnet. Die Anlieferzone befindet sich im Osten des Gebäudes mit einer Abschirmung nach Norden.

In der nachfolgenden Abbildung ist das Konzept der Erschließung entsprechend dargestellt.

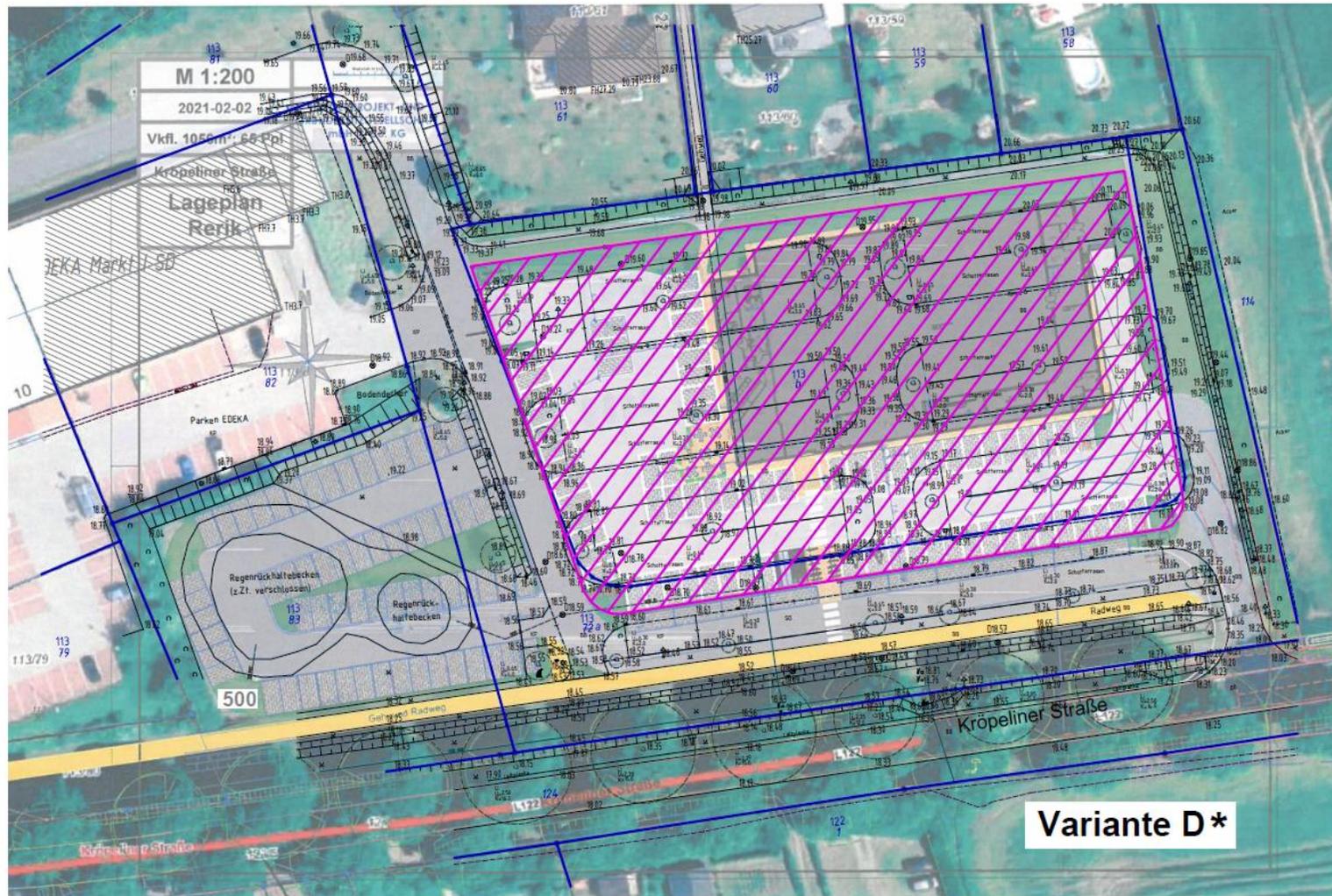


Abb. 18: Entwurfslageplan des geplanten Lebensmittelmarktes Konzept D\* 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik (Quelle: Herget Projekt- und Grundbesitzgesellschaft mbH & Co.KG, Stand: Februar 2021, ohne Maßstab)

Die innere Erschließung ist im Zuge von Variantenuntersuchungen betrachtet worden. Die Empfehlung der unteren Straßenverkehrsbehörde für die Errichtung einer zweibahnigen Straße mit Gehweg wurde beachtet.

Im Rahmen der Erörterung im Bauausschuss am 10.11.2020 wurden verschiedene Varianten für die Nutzung der Fläche unterhalb des Walls zwischen geplanten Lebensmitteldiscounter und dem allgemeinen Wohngebiet „Am Rugenbarg“ angesprochen.

Für die Entscheidungsfindung zur Wahl der verkehrlichen Anbindung, der Festlegung von Straßentrassen, Anforderungen an die öffentlichen Parkplätze und den Verlauf des Geh- und Radweges wurde eine Variantenuntersuchung erstellt. Im Ergebnis und unter Berücksichtigung der Entscheidung der Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik wurden die konkreten Vorgaben für die Aufnahme in den Entwurf des Bebauungsplanes getroffen. Die Abwägungsdokumentation bzw. die Variantenuntersuchung sind als Anlage der Begründung beigefügt.

Die untere Straßenverkehrsbehörde (Landkreis Rostock) hatte mitgeteilt, dass sie außerordentlich großen Wert auf die Belassung einer öffentlichen Straße zur inneren Erschließung des Plangebietes legt. Unter Beachtung dieser Anforderung wurde für die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander die Abwägung unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehre auf der öffentlichen Straße ermittelt und zusammengestellt.

Das Büro LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH hat eine grobe Abschätzung der zukünftigen Verkehre im Plangebiet (neben dem Netto und neben dem Edeka) ermittelt. Es wird angemerkt, dass es schwierig ist, die Verlagerungen der Verkehre genauer zu berechnen. Durch LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH wurden folgende Sachverhalte in die Überlegung mit einbezogen:

- „Bestehende Verkehre die überschlägig auf eine Tagesbelastung hochgerechnet werden
- Prozentuale Verteilung der prognostizierten Verkehre für die Markterweiterung des Edeka und den neuen Einzelhandel
- Verkehrsbeziehung zwischen dem bestehenden und dem neuen Einzelhandel
- die Verlagerung der öffentlichen Parkflächen und somit die Verlagerung der Verkehre zu den Märkten bzw. zu den Anbindungen an das umliegende Straßennetz
- mögliche Verlagerungen von der Straße „Am Parkplatz“ bzw. der Landesstraße“

Durch den Verkehrsgutachter wurde auf die Schwierigkeiten bei der Bestimmung der Annahme für die Verteilung der Verkehre hingewiesen. Der Verkehrsgutachter wies darauf hin, dass aus den bestehenden Verkehrszahlen keine derartigen Überlegungen abgeleitet werden können. Er weist darauf hin, dass vor allem in kleinen Gebieten mit vielen infrastrukturellen Einrichtungen und vielen Über-Eck-Beziehungen Annahmen über die Verteilung nur schwer zu treffen sind.

Durch den beauftragten Verkehrsgutachter wurden Ermittlungen im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 vorgenommen. Ein Kfz-Aufkommen von ca. 250 Kfz pro 24 Stunden ist zu erwarten. Dies ist die Vorgabe der überschlägigen Prognose der Verkehrsgutachter. Anhand einer überschlägigen Abschätzung auf Basis einer Verkehrsmenge von 250 Kfz pro 24 Stunden ergibt sich am nächstgelegenen Wohngebäude ein

Beurteilungspegel von 42 dB(A) im Tageszeitbereich (unter Berücksichtigung der Verkehrsmenge von 250 Kfz pro 24 Stunden). Aufgrund der Öffnungszeiten des Marktes ist im Nachtzeitbereich kein Kfz-Verkehr zu erwarten.

Aufgrund der Empfehlung und Anforderungen der unteren Straßenverkehrsbehörde ist eine auf die Zukunft orientierte öffentliche Straße zwischen der Straße am Parkplatz und der L 122 erforderlich. Somit ist die Ausgestaltung einer Mischverkehrsfläche zurückzustellen. Diese ist nicht ausreichend leistungsfähig. Unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 wird in dessen Fortführung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt; auf eine Ausgestaltung als Mischverkehrsfläche wird verzichtet. Vorgesehen ist z.B. eine Vorgabe für die Reduzierung der Geschwindigkeit.

In den Gremien der Stadt wurde eine Bewertung der Varianten vorgenommen. Siehe hierzu die Anlage zur Begründung, Variantenvergleich. Zur Diskussion standen die Varianten A bis D mit der Darstellung ihrer Vor- und Nachteile; es wurden zusätzlich die Varianten D\* und C1\* betrachtet.

Die Variante D\* unterscheidet sich zur Variante D durch die Längsaufstellung anstelle der Senkrechtaufstellung. Die Flächeninanspruchnahme für die öffentlichen Verkehrsflächen wurde zugunsten des Abstandsgrüns im Norden reduziert. Die Variante C1\* berücksichtigt Parkplätze in Längsaufstellung, die in der Variante C1 noch nicht berücksichtigt sind. Ansonsten sind die Varianten mittlerweile dann gleich und dienen als Entscheidungsgrundlage. Eine entsprechende Entscheidung zugunsten der Variante D\* wurde im Zuge der Abwägung empfohlen. Die Varianten wurden gegeneinander und untereinander gewichtet und auf Grundlage der Kriterien bewertet. Die favorisierte Variante D\* wurde die Grundlage für den Entwurf und die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Die konkreten Planungsziele sind im Entwurf des Bebauungsplanes durch Festsetzungen beachtet. In Umsetzung der Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 25.02.2021 berücksichtigt der Entwurf das favorisierte städtebauliche Konzept D\*.

Die verschiedenen Varianten, die im Rahmen der Bewertung betrachtet wurden, sind Bestandteil der als Anlage zur Begründung beigefügten Variantenuntersuchung gemäß Abwägung. Die für die Beurteilung des Entwurfs maßgeblichen Varianten sind unter Gliederungspunkt 5.4.2 Variantenuntersuchung innerhalb des Standortes enthalten.

Im Zusammenhang mit der Überprüfung der Leistungsfähigkeit ist auch eine Untersuchung zur Lage der öffentlichen Straße im südlichen Plangebiet (im Vergleich zur nördlichen Lage im Plangebiet betrachtet worden. Im Ergebnis wurde aufgrund der zu erwartenden Verkehre und Verkehrsmengen davon ausgegangen, dass auch für diese südliche Variante eine Manövrierbarkeit und ausreichende verkehrliche Leistungsfähigkeit gegeben ist.

Siehe hierzu Gliederungspunkt 7.1 Gesamtbetrachtung und äußere Erschließung.

Im Zuge der Planausgestaltung wurde das Konzept der Zufahrten für den geplanten Lebensmitteldiscounter im Zusammenhang mit dem bestehenden Edeka-Markt harmonisiert. Die Zufahrten im westlichen Bereich des geplanten Lebensmitteldiscounter sind so vorgesehen, dass hier die Zufahrt mit dem Edeka-Markt im Sinne einer vierarmigen Anbindung, das heißt 2 einfache Anbindungen der Märkte gegenüberliegend an die öffentliche Straße gesichert

werden können. Dies lässt auch eine bessere Ausgestaltung für die zukünftigen Verkehre für Fußgänger zu.

### **7.3 ÖPNV-Anbindung**

Die bestehende ÖPNV-Anbindung wird durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht berührt. In ca. 70 m Entfernung an der Straße „Am Parkplatz“ befindet sich die Bushaltestelle „Rerik“, welche von den Linien 104 (Bad Doberan – Kröpelin – Kühlungsborn/ Rerik), 121 (Rostock – Bad Doberan – Kühlungsborn – Rerik) sowie 105 (Meschendorf – Ostseebad Rerik – Neubukow) bedient wird. Der nächstgelegene Bahnhof ist der Bahnhof in Neubukow der die Regionalverbindung Wismar-Rostock bedient.

### **7.4 Fußläufige Erschließung/ Fahrraderschließung**

Die fußläufige Erschließung kann durch Zugänge aus nördlichen, westlichen und südlichen Richtungen realisiert werden. Ziele und Absichten sind im städtebaulichen Konzept dargestellt. Zukünftig ist auch eine Anbindung aus Richtung Osten möglich. Hierzu sind entweder die öffentliche Verkehrsfläche oder der innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandgrün vorgesehene Weg geeignet. Der vorhandene Weg von Norden wird bei der Gestaltung des Gebietes ebenso berücksichtigt, wie eine Anbindung von dem zu erhaltenden Geh- und Radweg aus südlicher Richtung. Die Querverbindungen zwischen den Märkten können ausreichend leistungsfähig hergestellt werden. Die Flächen des Parkplatzes können entsprechend in das Gesamtkonzept eingebunden werden.

Die Fahrraderschließung erfolgt aufgrund des vorhandenen Geh- und Radweges vorrangig über den südlich des Plangeltungsbereiches liegenden Geh- und Radweg an der Kröpeliner Straße. Fahrradstellplätze sind innerhalb der Stellplatzfläche gesondert vorgesehen. Der an der Straße „Am Parkplatz“ westlich des Plangeltungsbereiches entlangführende Ostseeküstenradweg (EuroVelo-Route EV10) wird durch die Planung nicht berührt.

Die Nutzung für Fahrradkunden ist in der weiteren Feinplanung entsprechend darzustellen. Hierzu zählen die gekennzeichneten Wegeführungen als auch zeitgemäße Fahrradabstellanlagen (ggf. E-Bike-Ladestationen, insbesondere für Touristen). Im Rahmen der nachgelagerten technischen Ausführungsplanung wird dieser Belang entsprechend geprüft und beachtet. Für den Satzungsbeschluss ist das optimierte städtebauliche Konzept mit Darstellung von Fahrradstellplätzen für Fahrradkunden zugrunde zu legen.

Auch seitens der Öffentlichkeit wurden Anforderungen an die fußläufige Erreichbarkeit formuliert. Die verkehrliche Anbindung von Südosten wurde begrüßt. Für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandelsstandortes ist zu prüfen, dass für den Fußgängerverkehr auch eine verbesserte Anbindung des Marktes aus Richtung Stadt erfolgt. Dazu gehört auch, dass die sichere Straßenquerung über die Straße am Parkplatz gewährleistet wird. Die Anforderungen an die Sicherheit und Leichtigkeit aller Verkehrsteilnehmer sollen berücksichtigt werden. Außerhalb des Plangebietes sind Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und der Erreichbarkeit für Radfahrer und Fußgänger vorgesehen.

## **7.5 Ruhender Verkehr**

Für die Regelung des ruhenden Verkehrs ergeben sich neue und veränderte Anforderungen innerhalb des Gebietes. Der vorhabenbezogene ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes abgesichert. Für den Markt werden ausreichend Stellplätze unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung realisiert. Der Saisonparkplatz wird verändert. Auf Flächen des Regenwasserrückhaltebeckens wird der Saisonparkplatz entsprechend hergestellt. Der Saisonparkplatz wird mit einer Kapazität von ca. 74 Parkplätzen für das Konzept D\* konzipiert. Im Vergleich zu dem bisherigen Parkplatzkonzept reduziert sich die Zahl des möglichen Parkplatzangebots (gemäß Variante D\* um 121 Parkplätze, zusätzlich entstehen Stellplätze am Einkaufsmarkt). Ein Ausgleich ist an anderen Standorten im Stadtgebiet weitestgehend möglich.

Der Erhalt von Saisonparkplätzen am Ortseingang bleibt weiterhin eine städtebauliche Zielsetzung der Stadt Ostseebad Rerik. Hierzu sind außerhalb und unabhängig von diesem Planverfahren durch die Stadt Ostseebad Rerik im Rahmen des Verkehrs- und Parkraumkonzeptes Untersuchungen vorgesehen.

## **7.6 Anbindung landwirtschaftlicher Flächen**

Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik erfolgt wie bisher über die Zufahrt an der Straße „Zum Zeltplatz“ und die bestehende Anbindung östlich des Plangeltungsbereiches.

## **8. Immissionsschutz**

### **8.1 Schallschutz**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik wurde ein Schallschutzgutachten durch die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH erarbeitet.<sup>28</sup> Die Auswirkungen des geplanten Lebensmitteldiscounters auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16 mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets wurden gutachterlich dargestellt.

Darüber hinaus wurde ein weitergehendes Gutachten zum Schallschutz erstellt. Dieses Schallschutzgutachten zur geplanten Errichtung eines Lebensmitteldiscounters in Rerik, Stand 8. September 2020 berücksichtigt ein städtebauliches Konzept mit einer nördlich des Marktes zum Bebauungsplan Nr. 16 hin gelegenen öffentlichen Erschließungsstraße. Das Gutachten wird der Verfahrensdokumentation der Vollständigkeit halber beigelegt. Für die Beurteilung der Auswirkungen zum Schallschutz gilt maßgeblich das Gutachten vom 4. Februar 2020, das als Anlage der Begründung beigelegt wird. Hierbei wurde bereits auf eine öffentliche Erschließungsstraße nördlich des geplanten Lebensmitteldiscounters verzichtet.

Im Rahmen der Abwägung der vorgetragenen Belange wurde diese Variante zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nochmals verändert und die

---

<sup>28</sup> Schallschutzgutachten zur geplanten Errichtung eines Lebensmittel-Discounters in Rerik, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Stand: 04.02.2020

Fläche zwischen dem geplanten Lebensmitteldiscounter und der vorhandenen Wohnbebauung weiter vergrößert.

Für die Beurteilung dieser Auswirkungen des geplanten Lebensmitteldiscounters auf die angrenzende Wohnbebauung wird das Schallschutzgutachten vom 22.04.2021 erstellt durch die Hoffmann-Leichter Ingenieur-gesellschaft mbH<sup>29</sup> mit der veränderten Erschließung und der zu berücksichtigenden öffentlichen Grünfläche zugrunde gelegt.

Die Auswirkungen aus dem Betrieb des Einzelhandelsstandortes wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auf der Grundlage der TA Lärm beurteilt. Im Gutachten wurden die Immissionsorte zur Einhaltung der Anforderungen an die TA Lärm festgelegt. Der bestehende Lebensmittelmarkt Edeka wurde als Vorbelastung in der Schallausbreitungsberechnung berücksichtigt. Durch den geplanten Lebensmitteldiscounter wurde die mögliche Lärmzunahme auf den öffentlichen Verkehrsflächen als weitere Zusatzbelastung überprüft. Eine zusätzliche Zusatzbelastung durch zuzurechnenden Verkehr wurde gutachterlich nicht dargestellt.<sup>30</sup> Für eine Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Lebensmitteldiscounters unter Berücksichtigung der Vorbelastung wurde gutachterlich eine Betrachtung der bestehenden und der zukünftigen Immissionssituation vorgenommen.

Für die Bestandssituation wurde gutachterlich ermittelt, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm am Tag an allen betrachteten Immissionsorten sowie an der zu berücksichtigenden südlichen Baugrenze des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden. Es ergeben sich ebenso keine Überschreitungen der tageszeitlichen Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.

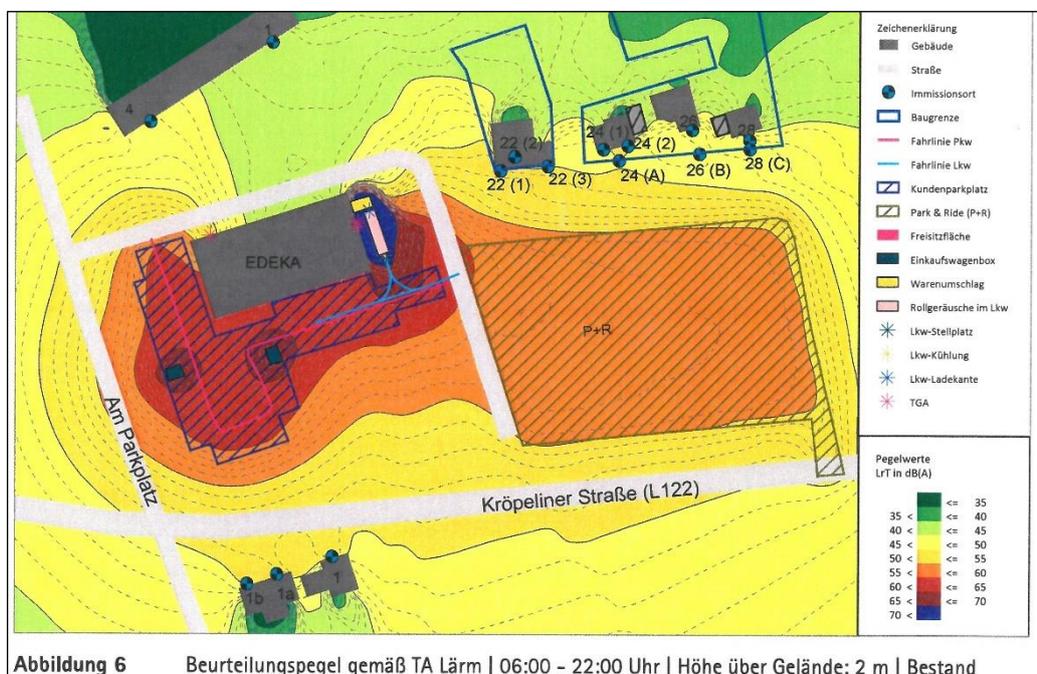


Abb. 19: Darstellung der Beurteilungspegel tags im Bestand

<sup>29</sup> Schallschutzgutachten zur geplanten Errichtung eines Lebensmittel-Discounters in Rerik, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Stand: 22.04.2021

<sup>30</sup> Schallschutzgutachten, S. 3/4

Für die Beurteilungszeit Nacht ergeben sich unter Berücksichtigung des gewählten Emissionsansatzes für den vorhandenen Parkplatz ebenso keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm unter der Annahme, dass auf dem Parkplatz eine Nachtnutzung nur untergeordnet mit fünf Fahrzeugbewegungen erfolgt. Rechnerische Überschreitungen für kurzzeitige Geräuschspitzen durch das Zuschlagen einer Kofferraumtür sind denkbar, gelten jedoch aufgrund des realen Nutzerverhaltens als unwahrscheinlich. Das Verbot einer Nachtnutzung durch Wohnmobile wird ordnungsrechtlich verfolgt.

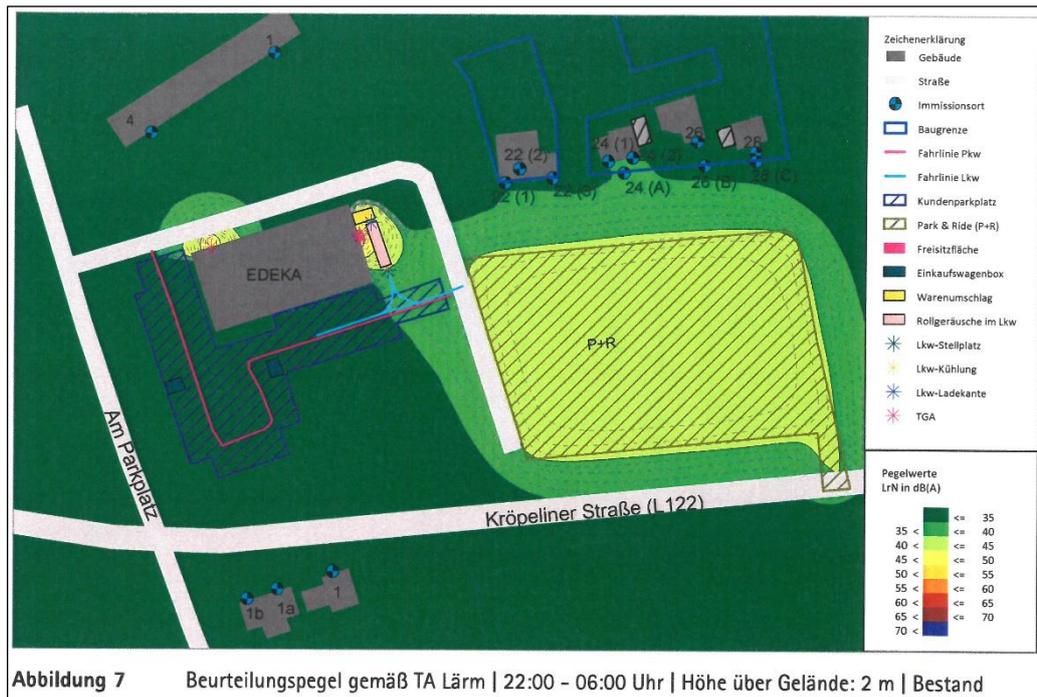


Abb. 20: Darstellung der Beurteilungspegel nachts im Bestand

Für den Planfall wurde gutachterlich ermittelt, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm am Tag an allen betrachteten Immissionsorten sowie an der zu berücksichtigenden südlichen Baugrenze des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden.

Für den Beurteilungszeitraum Nacht ergeben sich unter der Berücksichtigung, dass eine Nachtnutzung des geplanten Lebensmitteldiscounters nicht erfolgt, keine Überschreitungen der nächtlichen Richtwerte der TA Lärm und keine Überschreitungen für kurzzeitige Geräuschspitzen. Die Beschränkung der Öffnungszeiten nur auf den Tagzeitraum ist in einem Ostseebad nicht unüblich und gilt i.d.R. für alle Einkaufseinrichtungen im Ostseebad Rerik. Zur Klarstellung sei hier dargelegt, dass entgegen den ursprünglichen Annahmen für die Bewertung des Gutachtens die Öffnungszeiten generell im Zeitraum zwischen 6:30 bis 21:30 Uhr berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung der Optimierung des Konzeptes ist auch beachtlich, dass durch vergrößerte Abstände nach Norden und die veränderte innere Aufteilung keine Immissionskonflikte für die angrenzende Wohnbebauung darstellbar sind.

Im Vergleich der bestehenden Situation und dem Planfall ergibt sich eine geringfügige Pegelzunahme unterhalb der Erheblichkeitsschwelle an einem Immissionsort im Bebauungsplan Nr. 16 sowie eine geringfügige Pegelabnahme unterhalb der Erheblichkeitsschwelle an einem anderen Immissionsort im Bebauungsplan Nr. 16. Mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich im Nachtzeitraum deutliche Pegelminderungen an der angrenzenden schützenswerten Nutzung.



Abbildung 8 Beurteilungspegel gemäß TA Lärm | 06:00 - 22:00 Uhr | Höhe über Gelände: 2 m | Planfall



Abbildung 9 Beurteilungspegel gemäß TA Lärm | 22:00 - 06:00 Uhr | Höhe über Gelände: 2 m | Planfall

Abb. 21: Darstellung der Beurteilungspegel tags und nachts im Planfall

### Ergebnisse der Abwägung zum Vorentwurf

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 berücksichtigt mit seinen getroffenen Festsetzungen ein allgemeines Wohngebiet. Die Schutzansprüche werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet berücksichtigt.

Die grundsätzliche Zielsetzung der Stadt ist es, auch den Katalog der Nutzungen soweit offen zu halten, dass in dieser örtlichen Lage die Nutzungen wie für ein allgemeines Wohngebiet weiterhin zulässig sind. Begünstigt wird dies durch die Lage nahe am östlichen Ortsausgang an der Kröpeliner Straße und im ortszentralen Bereich.

Die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden an allen beurteilten Immissionsorten der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen eingehalten. Zudem ergeben sich keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Der Landkreis Rostock wurde mit dem Schallschutzgutachten zur geplanten Errichtung eines Lebensmitteldiscounters in Rerik vom 4. Februar 2020, Hoffman-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH am Aufstellungsverfahren beteiligt. Gemäß Schallschutzgutachten ist die Öffnungszeit des geplanten Lebensmitteldiscounters im Zeitraum von 06:00 bis 21:30 Uhr möglich. Der Landkreis Rostock hat hierzu folgende die Stellungnahme gegeben:

*„Zur Vermeidung nächtlicher Immissionskonflikte wurden im Schallschutzgutachten der Hoffman Leichter Ingenieurgesellschaft für den geplanten Lebensmittel-Discounter Öffnungszeiten von 6:00 bis 21:30 Uhr festgelegt, um auszuschließen, dass nach 22:00 Uhr noch Fahrzeugverkehr auf dem Parkplatz stattfindet. Es sollte geprüft werden, ob diese Regelung auch morgens umgesetzt werden kann. Bei einer Öffnung um 6:00 Uhr ist bereits vorher mit Fahrzeugbewegungen insbesondere durch Mitarbeiter des Marktes zu rechnen, die zu erhöhten Schallimmissionen führen können. Hierdurch wäre eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum möglich.“<sup>31</sup>*

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit dem Vorentwurf hatte sich die Stadt Ostseebad Rerik mit den Anforderungen des Landkreises Rostock, Amt für Kreisentwicklung beschäftigt. Hier ist die Thematik der Regelung der Betriebszeiten des geplanten Marktes im Stellungnahmeverfahren erörtert worden. Die Warenanlieferung ist im Unterschied zu den Betriebszeiten auf die Zeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr (Tagzeitraum) begrenzt und wurde so gutachterlich bewertet. Die Betriebszeiten also die Öffnungszeiten des geplanten Lebensmitteldiscounters werden von 6:30 Uhr bis 21:30 Uhr begrenzt. Entsprechende Hinweise sind Gegenstand des Teil B-Text unter V. Hinweise ohne Normcharakter. Aus den Beurteilungen geht hervor, dass die Machbarkeit eines Lebensmittelmarktes an dem Standort innerhalb der genannten Betriebszeiten zulässig ist. Entgegen der Darlegung des Landkreises hat die Gemeinde keine Ermächtigung in § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Betriebszeiten als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche festzusetzen. Deshalb wählt die Stadt Ostseebad Rerik die Darlegung unter Hinweise ohne Normcharakter. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ist dieser Hinweis zu

---

<sup>31</sup> Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 04.09.2020

berücksichtigen. Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens sichert die Stadt Ostseebad Rerik zusätzlich durch städtebaulichen Vertrag die entsprechenden Betriebszeiten ab. Der städtebauliche Vertrag muss vor Satzungsbeschluss wirksam sein.

Der Standort und die Auswirkungen der haustechnischen Anlagen wurde in dem Schallschutzgutachten beurteilt. Für die Berechnungen im Gutachten wurde aufgrund der Angaben des Vorhabenträgers von einem Einbau hochmoderner und leiser Lüftungs- und Kältetechnischer Anlagen für den geplanten Lebensmittelmarkt ausgegangen. Es wird lediglich die Lüftungsanlage im Außenbereich an der östlichen Gebäudeseite mit einem Schalleistungspegel von 67 dB(A) berücksichtigt. Das Datenblatt der Lüftungsanlage ist als Anlage 3 dem Schallschutzgutachten zu entnehmen.<sup>32</sup> Der schalltechnische Nachweis der Immissionsverträglichkeit der weiteren haustechnischen Anlagen kann bei Kenntnis der Schalleistungen sowie der Standorte der haustechnischen Anlagen im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens anlagenspezifisch beauftragt werden.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses wurde die Einhausung im Zusammenhang mit der LKW-Anlieferung überprüft.

Die Möglichkeiten zur weiteren Regelung bei der Anlieferung wurden überprüft. Aus schallschutztechnischer Sicht sind hier keine maßgeblichen zusätzlichen Anforderungen notwendig. Die Planungskonzeption kommt ohnehin teilweise einer Einhausung gleich. Nach Norden erfolgt eine bauliche Abschirmung. Oberhalb dieser ist eine Überdachung vorhanden. Auf der immissionsschutzseitig wenig relevanten Seite zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ist derzeit im Konzept kein baulicher Schallschutz vorgesehen. Die Baugrenzen sind so bemessen, dass bei einem Erfordernis eine Einhausung der Anlieferung möglich ist. Dieser Nachweis ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Im Zusammenhang mit dem ruhenden Verkehr wurde im Zuge des Abwägungsprozesses auch auf das nächtliche Parken eingegangen.

Zur Regelung der Nutzung der Stellplatzflächen des Lebensmitteldiscounters werden gesonderte Regelungen außerhalb des Bauleitplanverfahren innerhalb des städtebaulichen Vertrages getroffen, so dass durch den Betreiber sicherzustellen ist, dass eine Nachnutzung der Stellplätze nicht erfolgt.

Für den öffentlichen Parkplatz südlich des Edeka-Marktes sollen die bestehenden Regelungen weiterhin gelten. Unabhängig davon verbleibt es bei der Stadt, durch konkrete Ordnungsmaßnahmen die bestimmungsgemäße Nutzung der öffentlichen Parkplätze zu regeln.

#### Fazit zu den Auswirkungen des geplanten Lebensmitteldiscounters:

Die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden an allen beurteilten Immissionsorten der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen eingehalten. Zudem ergeben sich keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen. Eine Verschlechterung der Immissionssituation im Bestand gegenüber dem Planfall ist aus gutachterlicher Sicht nicht darstellbar. Im Nachtzeitbereich ergeben sich

---

<sup>32</sup> Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin: Schallschutzgutachten zur geplanten Errichtung eines Lebensmittel-Discounters in Rerik (Stand: 04.02.2020)

deutliche Pegelminderungen. Diese werden durch die Verlagerung des öffentlichen Parkplatzes und einem Ausschluss einer Nachnutzung des geplanten Lebensmitteldiscounters erreicht. Dabei ist eine Beschränkung der Öffnungszeiten nur auf den Tagzeitraum in einem Ostseebad nicht unüblich und gilt i.d.R. für alle Einkaufseinrichtungen im Ostseebad Rerik. Für den am Standort vorhandenen Edeka Lebensmittelmarkt besteht die Öffnungszeit von 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr.

Gemäß dem Schallschutzgutachten vom 22.04.2021 ist der geplante Lebensmittelmarkt aus schalltechnischer Sicht verträglich und nach TA Lärm genehmigungsfähig.

#### Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Das Plangebiet ist durch die Emissionen des angrenzenden Edeka-Marktes sowie der Kröpeliner Straße beeinträchtigt. Aufgrund der geplanten Einzelhandelsnutzung mit einer geringen eigenen Schutzbedürftigkeit besteht, kein Erfordernis für Festsetzungen in der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes zu besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, die über das übliche Maß hinausgehen.

## **8.2 Lichtemissionen**

Von beleuchteten Werbeanlagen können störende Lichtemissionen ausgehen. Zur Vermeidung von Lichtemissionen auf die angrenzende Wohnbebauung sind die beleuchteten Werbeanlagen im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 06:00 Uhr abzuschalten. Diese Regelung ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen, um wesentliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden. Für den Einzelhandelsbetrieb ist eine Nachnutzung ohnehin nicht vorgesehen, sodass eine Verknüpfung der Betriebszeiten mit dem Abschalten der Werbeanlagen im Nachtzeitraum aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik eine zulässige Konfliktverlagerung auf das Baugenehmigungsverfahren darstellt.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens sichert die Stadt Ostseebad Rerik zusätzlich durch städtebaulichen Vertrag die entsprechenden Abschaltzeiten der Werbeanlagen ab. Der städtebauliche Vertrag muss vor Satzungsbeschluss wirksam sein.

## **9. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Es handelt sich um einen anthropogen vorbelasteten Standort. Aufgrund der Siedlungslage und der bestehenden Nutzung ist ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und auch Katzen zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet im Bereich des Parkplatzes eine geringe Eignung als Habitate für Tiere besitzt.

Die vorhandenen Heckenstrukturen und das Röhricht im Regenwasserrückhaltebecken können als Bruthabitate für die ubiquitären Arten des Siedlungsraumes dienen. Das Regenwasserrückhaltebecken selbst stellt eine potenzielle Eignung als Lebensraum für Amphibien dar.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG im Hinblick auf die Brutvögel zu vermeiden, erfolgen zeitliche Regelungen zur Beseitigung von Gehölzen. Zum Schutz einheimischer Brutvögel ist Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden.

Die Untere Naturschutzbehörde beurteilt das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken als ein künstlich entstandenes Stillgewässer, welches im nordwestlichen Bereich hinter der Ölsperre die Ausprägung eines gesetzlich geschützten Biotops im Sinne des § 20 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 NatSchAG M - V besitzt. Die weitere Bewirtschaftung des Beckens ist so vorzunehmen, dass es sich nicht wieder zu einem gesetzlich geschützten Biotop entwickeln kann. Eine entsprechende Auflage wird auch in den Genehmigungsbescheid aufgenommen.<sup>33</sup>

Durch die Stadt Ostseebad Rerik ist die Rücknahme des Regenwasserrückhaltebeckens vollständig vorgesehen und es sind andere Arten der Regenwasserrückhaltung beabsichtigt. Das rechtliche Erfordernis wird eingehalten; die Stadt Ostseebad Rerik vertritt hier die Auffassung, dass ein gesonderter Antrag für ein Biotop nach § 20 NatSchAG M-V nicht erforderlich ist. Insofern wird auf einen Ausnahmeantrag orientiert. Auf die Ausnahme nach § 20 Abs. 3 Satz 2 und 4 NatSchAG M-V besteht ein Rechtsanspruch.

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten, die zu erheblichen Beeinträchtigungen von geschützten Arten führen könnten, sind nach örtlicher Inaugenscheinnahme am 07.12.2020 durch den Gutachter Martin Bauer nicht festzustellen. Im Ergebnis ist zu beurteilen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können und dass der Bebauungsplan mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes vereinbar ist.

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten für das im Bestand vorhandene Regenwasserrückhaltebecken ergeben sich nach Aussage des Gutachters Martin Bauer nur für Amphibien. In Abhängigkeit von der Realisierung des Vorhabens ist eine Verfüllung des Beckens im Zeitraum zwischen November und Februar vorzusehen oder ein Amphibienzaun in dieser Zeit entlang des vorhandenen Zaunes zu ziehen, damit Einwanderungen von Amphibien in das Gewässer ausgeschlossen werden können. Es handelt sich dabei um einen Zaun mit einer Abweisefunktion, der nicht betreut werden muss. Aufgrund des möglichen Vorkommens des Laubfroschs, ist ein spezieller Amphibienzaun zu verwenden. Unter Berücksichtigung des Vorkommens von Brutvögeln im Röhricht sollte die Verfüllung des Regenwasserrückhaltebeckens vorzugsweise im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./ 29. Februar erfolgen. Alternativ könnten die Flächen des Regenwasserrückhaltebeckens im Winter gemäht werden, damit dieses erst wieder ab Mai eine Bedeutung für Vögel besitzt. Unter Berücksichtigung der Mahd und der Herstellung eines Amphibienzaunes

---

<sup>33</sup> Landkreis Rostock, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 02.09.2020.

kann das Gewässer in der Zeit vom 1. November bis zum 1. Mai verfüllt werden.

Die Sicherung der Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß den §§ 44 BNatSchG erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Der Zweckverband Kühlung (ZVK) hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf auf einen Erschließungsvertrag in Anlehnung an § 11 Abs. 1 BauGB hingewiesen. Die zusätzlich zur Erschließung des Bebauungsplanes zu errichtenden Anlagen sind durch den Vorhabenträger herzustellen. Nach Fertigstellung der Anlagen im öffentlichen Bauraum werden diese kostenlos durch den ZVK übernommen. Für Erschließungsanlagen außerhalb von öffentlichen Straßen bzw. Wegen sind diese grundbuchlich zugunsten des ZVK zu sichern. Im Rahmen des Vertrages ist ebenfalls geregelt, dass nach den Satzungen des ZVK ein Anschlussbeitrag zu zahlen ist.

### **10.1 Trinkwasserversorgung**

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

Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen des Zweckverbandes Kühlung vorhanden, der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt.

### **10.2 Schmutzwasserbeseitigung**

Gemäß § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ist über die Anlagen des Zweckverbandes Kühlung gewährleistet. Die herzustellenden Anlagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem ZVK abzustimmen.

### **10.3 Niederschlagswasserbeseitigung**

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich Niederschlagswasseranlagen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Bebauungsplan Nr. 16. Aufgrund der begrenzten Aufnahmemenge der weiterführenden Anlagen in der Friedensstraße wurde ein Regenwasserrückhaltebecken errichtet und betrieben. Das Regenwasserrückhaltebecken soll mit dieser Planung zurückgebaut werden und durch einen 275 m langen unterirdischen Staukanal ersetzt werden. Hierbei handelt es sich aus Sicht der ZVK um keine adäquate Lösung.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Zweckverband Kühlung, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 26.08.2020

Für das Plangebiet wurde ein neues Entwässerungskonzept erarbeitet<sup>35</sup> Der Regenwasserkanal in der Friedensstraße kann nur eine begrenzte Menge an Regenwasser aufnehmen. Mit dem Rückbau des bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens muss daher auch ein entsprechender Ersatz für die zeitweise Speicherung von Regenwasser geschaffen werden. Das Entwässerungskonzept kam zu dem Ergebnis, dass der Einbau eines unterirdischen Staukanals, unterteilt in drei Teilbereiche und mit einer Gesamtlänge von 275 m, diese Funktion am besten erfüllen kann. Es wurden weitere Abstimmungen mit dem ZVK erforderlich. Die Vorflutleitung aus dem allgemeinen Wohngebiet „Am Rugen Barg“ nördlich des Plangebietes muss in dieses Entwässerungssystem eingebunden werden.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des ZVK wurden durch das Ingenieurbüro Voigtländer Abstimmungen geführt, um Maßnahmen für eine schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aufzuzeigen. Im Ergebnis vom 04.11.2020 besteht nunmehr die Möglichkeit einen Regenwasserstaukanal DN 2000 auf der Länge von ca. 108 m mit einem vorgeschalteten Sandfangbehälter herzustellen. Die Entwurfszeichnung hierfür wird auf der Grundlage, ohne Anspruch auf den Stand einer technischen Ausführungsplanung, in die Abwägung eingestellt. Diese Variante ist wesentlich günstiger als ein Staubecken, z.B. von einer Größe von 35 x 5,6 x 2,00 m. Es ist beachtlich, dass der ZVK zur Reinigung des Sandfangbehälters eine Aufstellfläche von 10 x 5 m vor dem Sandfangschacht benötigt. Insofern ist unter Berücksichtigung der Anforderungen die Möglichkeit gegeben, die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers abzusichern.

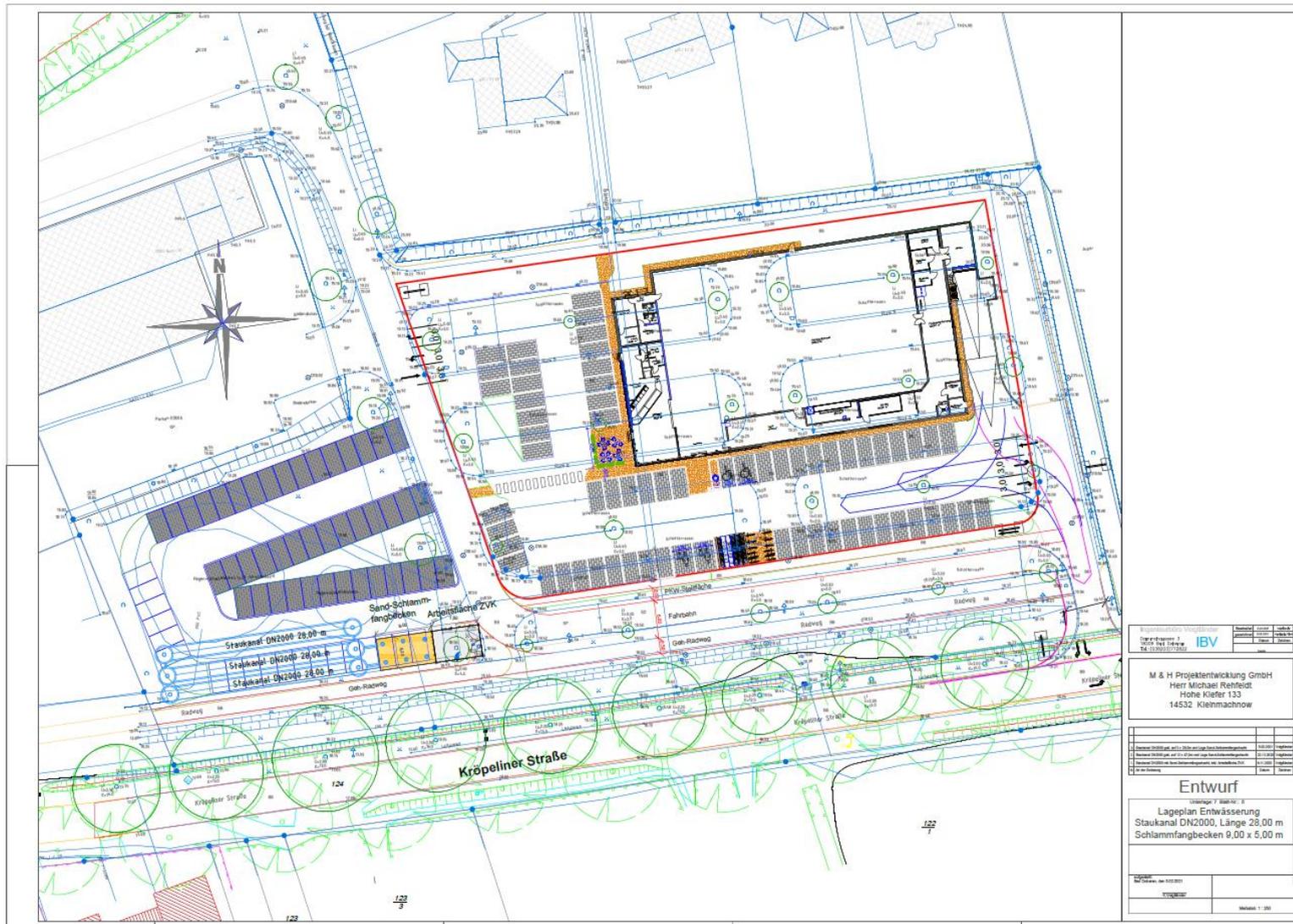
Zu den Anforderungen an die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers fand eine umfassende Abstimmung mit Untersuchung mehrerer Varianten statt. Im Ergebnis wird dem Plankonzept nach Abstimmungen vom Februar 2021 zugestimmt (dem favorisierten Plankonzept). Die Zielsetzungen vom November 2020 werden ersetzt. Unter Voraussetzung der Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht) zugunsten des ZVK kann auf die Einzäunung des Sandfangbereiches verzichtet werden. Bei der Nutzung als Parkplatzfläche ergibt sich dann aus Sicht des ZVK die Möglichkeit der Bewirtschaftung aus dem Anlagenrecht. Damit kann die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gesichert werden. Das veränderte System kann einen adäquaten Ersatz für das Regenwasserrückhaltebecken bilden.

Die Anforderungen zur Sicherung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurden zuletzt im Februar 2021 mit dem beauftragten Ingenieurbüro Voigtländer, Dammchaussee 3, 18209 Bad Doberan abgestimmt. Der Lageplan für das Konzept zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Aus dem Lageplan ist der Staukanal inklusive Sandfangschacht und der Arbeitsfläche ersichtlich. Der Sand-Schlammfangschacht muss nicht zwingend eingehaust werden. Die Arbeitsfläche für den ZVK ist entsprechend vorzuhalten. Dadurch kann der Anteil der hierfür reduzierten Parkplätze auf 2 zugunsten der Anforderungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers reduziert werden. Mit den Entwurfsunterlagen erfolgt die weitergehende Abstimmung.

---

<sup>35</sup> Erschließung B-Plan 21 SO „Einkaufszentrum am Parkplatz Kröpeliner Straße“ in der Stadt Ostseebad Rerik, Darstellung Entwässerungskonzept der anfallenden Regenwassermengen, Ingenieurbüro Voigtländer, Stand 14.04.2020

Im Rahmen der Sicherung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist die Funktionstüchtigkeit vorhandener Drainagesysteme dauerhaft zu gewährleisten.



Projektname: 1 100% Entwurf 14.10.2021/17.05.2022	IBV
M & H Projektentwicklung GmbH Herr Michael Rehfeldt Hohen Kiefern 133 14532 Kleinmachnow	
Entwurf	Blattgröße: 1:200/1:200
Lageplan Entwässerung Staukanal DN2000, Länge 28,00 m Schlammfangbecken 9,00 x 5,00 m	
Datum: 24.06.2021	Maßstab: 1:200

Abb. 22: Lageplan Entwässerung Staukanal DN2000 Länge 28,00 m Schlammfangbecken 9,00 x 5,00 m

#### **10.4 Brandschutz/ Löschwasser**

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

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

Am Ortseingang in der Kröpeliner Straße befindet sich ein Unterflurhydrant mit einer möglichen Entnahmemenge von 48m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden. Nach Auskunft des Amtes Neubukow-Salzhaff vom 01.10.2015 gibt es mit dem ZVK eine gültige Vereinbarung zur Nutzung des Trinkwassernetzes als Hydrantenleitung.

#### **10.5 Elektroenergieversorgung**

Die Stadt Ostseebad Rerik wird durch die E.DIS Netz GmbH mit Elektroenergie versorgt. Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die konkreten Möglichkeiten sind zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

#### **10.6 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Ostseebad Rerik durch die HanseGas GmbH. Sollte ein Anschluss des Plangebietes benötigt werden, ist dies im Rahmen der technischen Planung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen ist in diesem Fall auch in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

#### **10.7 Telekommunikation**

Die Stadt Ostseebad Rerik ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist im weiteren Planverfahren abzustimmen. Die notwendigen Planunterlagen sind dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.

#### **10.8 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der Satzungen des Landkreises Rostock. Von öffentlicher

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

## **11. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **11.1 Städtebauliche Auswirkungen**

#### Wirtschaftsentwicklung/ Arbeitsplätze/Bevölkerung

Durch den Bebauungsplan wird die Nahversorgung der Bevölkerung und der Touristen gesichert und verbessert. Mit der Umsetzung der Planungen ist daher ein positiver Impuls auf die ökonomische Entwicklung der Stadt durch die Stärkung des Einzelhandelsstandortes Stadt Ostseebad Rerik entsprechend den Zielen des Strategiepapiers zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt gegeben. Mit dem zusätzlichen Lebensmittelmarkt können Arbeitsplätze voraussichtlich im unteren zweistelligen Bereich geschaffen werden. Durch die Schaffung von Arbeitsplätzen können positive Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung abgeleitet werden.

#### Siedlungsentwicklung

Der Standort befindet sich innerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches und ist fußläufig für viele Einwohner und für Touristen von ihrer Urlaubsunterkunft erreichbar. Die Verträglichkeit des Vorhabens wurde in einer Wirkungsanalyse und dem Strategiepapier zur Entwicklung des Einzelhandels bewertet. Mit der Realisierung des Vorhabens und der zusätzlichen geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes kann in quantitativer und qualitativer Hinsicht eine angemessene Nahversorgung in der Stadt Ostseebad Rerik sichergestellt werden. Für die Einzelhandelsstandorte der umliegenden Städte wurden keine negativen Auswirkungen prognostiziert.

Durch die Nachnutzung einer bereits anderweitig genutzten Fläche, wird der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgebeugt. Dies ist städtebaulich positiv zu bewerten.

### **11.2 Verkehrliche Auswirkungen**

Die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters am Standort führt prognostisch zu einer höheren Kundenzahl und demzufolge auch zu einem höheren Verkehrsaufkommen. Gemäß den Leistungsfähigkeitsberechnungen der LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH können alle drei untersuchten Knotenpunkte die durch die Umsetzung der Planung erzeugten Verkehre problemlos aufnehmen. Ein flüssiger Verkehrsablauf ist im Untersuchungsgebiet zu erwarten.

#### Knoten 1 - Am Parkplatz / Zufahrt Edeka

Laut Berechnung kann der Knoten 1 sowohl in der Frühspitze als auch in der Spätspitze die anfallenden Verkehre ohne Umbauten aufnehmen. Es stehen aus allen Richtungen ausreichend lange Zeitlücken zum Abbiegen und Einbiegen zur Verfügung. Ein Knotenausbau ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht notwendig.

#### Knoten 2 - Kröpeliner Straße (L122) / Friedenstraße / Am Parkplatz

Laut Berechnung kann der Knoten 2 sowohl in der Frühspitze als auch in der Spätspitze die anfallenden Verkehre ohne Umbauten aufnehmen. Es stehen

aus allen Richtungen ausreichend lange Zeitlücken zum Abbiegen und Einbiegen zur Verfügung. Ein Knotenausbau ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht notwendig.

#### Knoten 3 - Kröpeliner Straße (L122) / Zufahrt Parkplatz

Grundlage der Verkehrsprognose ist der Ausbau der bestehenden Ausfahrt zu einer Ein- und Ausfahrt des geplanten Lebensmittelmarktes und Parkplatzes. Aus den Berechnungsergebnissen geht hervor, dass am Knoten 3 die Linksabbieger auf der L122 von Rerik kommend auch ohne separate Aufstellfläche keine signifikanten Rückstaus für den nachfolgenden Geradeausverkehr verursachen. Es sind gemäß RAS 06 keine baulichen Maßnahmen zur Führung der Linksabbieger erforderlich.<sup>36</sup>

#### Ruhender Verkehr

Für die Regelung des ruhenden Verkehrs ergeben sich neue und veränderte Anforderungen innerhalb des Plangebietes. Der vorhabenbezogene ruhende Verkehr wird innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche unter Anwendung der Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Rerik abgesichert.

Der Saisonparkplatz wird verändert. Auf Flächen des Regenwasserrückhaltebeckens wird der Saisonparkplatz entsprechend hergestellt. Im Vergleich zu dem bisherigen Parkplatzkonzept reduziert sich die Zahl des möglichen Parkplatzangebots (gemäß Variante D\* um 121 Parkplätze, zusätzlich entstehen Stellplätze beim Einkaufsmarkt). Hierzu sind durch die Stadt Ostseebad Rerik im Rahmen des Verkehrs- und Parkraumkonzeptes Untersuchungen vorgesehen.

### **11.3 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die Stadt Ostseebad Rerik hat die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG durchgeführt. Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen des mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 vorzubereitenden Vorhabens hat ergeben, dass mit der Realisierung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten.

#### Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können unter Berücksichtigung des Ausschlusses der Nachnutzung gewährleistet werden. Damit ist eine Beschränkung der Öffnungszeiten ist von 6:30 Uhr bis 21:30 Uhr verbunden. Auf eine nächtliche Anlieferung wird verzichtet. Die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden nach Realisierung des Lebensmitteldiscounters an allen umliegenden Immissionsorten unterschritten. Es ergeben sich zudem keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.

---

<sup>36</sup> LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Rostock: Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 21 an die L122 in der Stadt Ostseebad Rerik (Stand: 31.01.2020)

### Schutzgut Tiere/Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage und ist durch eine Siedlungshecke zur offenen Landschaft hin begrenzt. Es handelt sich um eine bereits mit einem Saisonparkplatz und einem Regenwasserrückhaltebecken bebaute Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Ostseebad Rerik.

Der nordwestliche Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens besitzt nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde die Ausprägung eines gesetzlich geschützten Biotops im Sinne des § 20 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 NatSchAG M – V. Durch die Stadt Ostseebad Rerik ist die Rücknahme des Regenwasserrückhaltebeckens vollständig vorgesehen und es sind andere Arten der Regenwasserrückhaltung beabsichtigt. Das rechtliche Erfordernis wird eingehalten; die Stadt Ostseebad Rerik vertritt hier die Auffassung, dass ein gesonderter Antrag für ein Biotop nach § 20 NatSchAG M-V nicht erforderlich ist. Insofern wird auf einen Ausnahmeantrag orientiert. Auf die Ausnahme nach § 20 Abs. 3 Satz 2 und 4 NatSchAG M-V besteht ein Rechtsanspruch.

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten, die zu erheblichen Beeinträchtigungen von geschützten Arten führen könnten, sind nach örtlicher Inaugenscheinnahme am 07.12.2020 durch den Gutachter Martin Bauer nicht festzustellen. Im Ergebnis ist zu beurteilen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können und dass der Bebauungsplan mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes vereinbar ist.

Für die funktionsgerechte Umsetzung der Planung ist die Rodung oder Umpflanzung von Einzelbäumen erforderlich. Grundsätzlich wird eine Umpflanzung der Bäume gegenüber einer Rodung durch die Stadt Ostseebad Rerik vorgezogen. Umpflanzungen/ Neuanpflanzungen sollen innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie außerhalb des Plangebietes auf verfügbaren Flächen innerhalb des Stadtgebietes erfolgen.

### Schutzgut Boden/Fläche

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich. Auf der Fläche sind bereits Versiegelungen durch öffentliche Saisonparkplätze und Zufahrten sowie das Regenwasserrückhaltebecken (technisches Bauwerk) vorhanden. Grundsätzlich wird durch die Inanspruchnahme bereits genutzter und teilweise versiegelter Bereiche eine Neuinanspruchnahme von Flächen vermieden. Es handelt sich um eine Nachnutzung von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches.

Das natürliche Bodengefüge ist durch die bereits vorhandene Nutzung gestört. Eine Neuversiegelung von Boden wird erfolgen. Mit der Entwicklung der vorgenutzten Fläche im Siedlungszusammenhang wird ein Beitrag zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme von schützenswerten Außenbereichsflächen geleistet und den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen.

### Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die Umsetzung der Planung wird sich gegenüber der derzeitigen Bestandssituation

eine höhere Versiegelung ergeben, was Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Rerik. Aufgrund der Bedecktheit des Grundwasserleiters ist dessen Geschütztheitsgrad hoch. Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen. Es ist mit einem für einen Einzelhandelsbetrieb branchenüblichen Wasserverbrauch zu rechnen. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird entsprechend dem Entwässerungskonzept geregelt.

#### Schutzgut Klima und Luft

Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, da nur geringer Bewuchs sowie eine Teilversiegelung der Flächen bereits vorhanden sind. Es sind positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima durch die geplante Grünfläche und die geplanten Anpflanzungen zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Siedlungsbereiches der Stadt Ostseebad Rerik. Das Landschaftsbild des Bereiches wird durch die vorhandenen baulichen Anlagen des bestehenden Parkplatzes, des Nahversorgungsmarktes westlich des Plangebietes, die nördlich angrenzende Wohnbebauung sowie durch die südlich angrenzende Kröpeliner Straße und der sich in diesem Bereich befindenden Lindenallee geprägt. Die Allee wird durch die Umsetzung der Planung nicht berührt. Der geplante Baukörper des Nahversorgungsmarktes gliedert sich in das vorhandene städtebauliche und landschaftliche Bild ein. Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik waren Bodendenkmale zu berücksichtigen. Diese Anforderungen wurden seinerzeit beachtet. Eine Bebauung ist aufgrund von erteilten Baugenehmigungen erfolgt. Im Plangebiet wurden weitere Bodendenkmale bekanntgegeben. Es handelt sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

### **11.4 Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 21**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 ersetzt nach Rechtskraft die überdeckten Teile des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik für das „Einkaufszentrum am Parkplatz in der Kröpeliner Straße“.

Für den nicht überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 bleiben die Festsetzungen der Satzung verbindlich. Das außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 verbleibende Gebiet SO Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 21 wurde hinsichtlich der GRZ überprüft. Im Ergebnis der Prüfung kann festgestellt werden, dass die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) für das sonstige Sondergebiet Einzelhandel weiterhin realisiert werden können. Die Überprüfung erfolgte

sowohl für die hergestellten baulichen Anlagen als auch die innerhalb der Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat sich im Zuge des Abwägungsprozesses mit der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 24. August 2020 beschäftigt, insbesondere mit dem Hinweis bezüglich des Edeka-Marktes. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 21 eröffnet baurechtlich zwar die Möglichkeit (theoretisch), den Markt um 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern, praktisch ist eine Erweiterung in den vorgegebenen Baugrenzen des Bebauungsplanes nicht umsetzbar. Damit ist das städtebauliche Ziel zur Weiterentwicklung eines zeitgemäßen Nahversorgungszentrums (Vollversorger und Lebensmitteldiscounter) für das Grundzentrum nach Bewertung durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung/durch die Landesplanung nicht erreichbar. Es wird auf die Erörterung von Lösungsmöglichkeiten gemeinsam mit dem Betreiber des Edeka-Marktes, dem Eigentümer der Immobilie und dem Landkreis Rostock orientiert (z.B. Befreiung, Bebauungsplanänderung etc.). Bereits in der Vergangenheit fanden vielfach Abstimmungen zu Regelungen für eine Erweiterung statt. Die Stadt Ostseebad Rerik steht den Abstimmungen für eine bessere Ausgestaltung des Vollsortimenters aufgeschlossen gegenüber und steht für Abstimmungen im Zuge von Vorbereitungen zur Verfügung.

#### **11.5 Kosten**

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes ist bereits im Bestand vorhanden. Da es sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes um die Entwicklung von Flächen im privaten Eigentum handelt, sind alle mit der Planung und Erschließung anfallenden Kosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Bei Erfordernis werden konkrete Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag getroffen. Der Überbau des Regenwasserrückhaltebeckens sowie der Neubau der Parkplätze werden über Folgekosten zu Lasten des Vorhabenträgers geregelt.

#### **11.6 Realisierung des Bebauungsplanes**

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist unmittelbar nach Herstellung der Rechtskraft vorgesehen.

## 11.7 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik beträgt ca. 0,94 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tab 1: Flächenverteilung im Geltungsbereich

Flächennutzung	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	
<b>Baugebietsflächen</b>		
<b>Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel</b>		<b>4.753,2</b>
davon innerhalb von Baugrenzen	1.955,0	
davon innerhalb der Umgrenzung von Stellplätzen	2.253,0	
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>3.995,0</b>
Straßenverkehrsfläche	803,3	
Verkehrsfläche bes. ZB „V“ (öffentliche VF)	1.169,8	
Verkehrsfläche bes. ZB „P“ (öffentlicher Parkplatz)	2.013,2	
Geh- und Radweg	8,7	
<b>Grünflächen</b>		<b>580,2</b>
öffentliche Grünfläche ZB Abstandsgrün	549,6	
öffentliche Grünfläche ZB Wiese	30,6	
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>		<b>61,10</b>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>		<b>9.389,5</b>

## 12. Hinweise und Empfehlungen

### 12.1 Bodenschutz

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

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

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Rostock als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden baulichen Anlagen schadhaft belastet ist.

## **12.2 Grundwasserschutz**

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Für eine eventuell erforderliche Grundwasserabsenkung ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

## **12.3 Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes**

Die Öffnungszeiten des Einzelhandelsbetriebes werden auf die Zeiten von 06:30 Uhr bis 21:30 Uhr beschränkt. Es gelten die gesetzlichen Öffnungszeiten (unter anderem Bäderverkaufs-Verordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern) für Backshops zusätzlich an Sonn- und Feiertagen von 07:00 Uhr bis 11:00 Uhr und Backshop Cafés von 07:00 Uhr bis 16:00 Uhr bzw. nach gesetzlichen Öffnungszeiten.

Für die Lüftungsanlage außerhalb des Gebäudes ist ein Schallleistungspegel von 67 dB(A) einzuhalten und nachzuweisen.

Die konkreten Nachweise werden auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert.

Die Sicherung der Realisierung der Schallschutzmaßnahmen erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag, welcher vor Satzungsbeschluss wirksam sein muss.

#### **12.4 Lichtemissionen**

Werbeanlagen dürfen in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr nicht beleuchtet werden; sie sind entsprechend auszuschalten. Werbeanlagen die beleuchtet sind, dürfen nur in südliche Richtung abstrahlen; ein Abstrahlen beleuchteter Werbeanlagen in nördliche, östliche und westliche Richtung ist unzulässig.

#### **12.5 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](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

#### **12.6 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Der vorhandene Leitungsbestand und Kabel innerhalb des Plangebietes sind bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Kabelschutzanweisungen und sonstige Anforderungen der einzelnen Versorger sind zu beachten.

#### **12.7 Artenschutz**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

##### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien und Brutvögel

Die Verfüllung des Regenwasserrückhaltebeckens ist im Zeitraum zwischen November und Februar vorzunehmen oder es ist ein spezieller Amphibienzaun zur Abweisung von Laubfröschen entlang des vorhandenen Zaunes für den Zeitraum zwischen November und Februar zu ziehen und das Röhricht im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./ 29. Februar zu mähen. Unter Berücksichtigung der Mahd und der Herstellung eines Amphibienzaunes kann das Gewässer in der Zeit vom 1. November bis zum 1. Mai verfüllt werden.

##### Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten

Die Pflanzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

### **12.8 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten**

Die Pflanzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

### **12.9 Sichtflächen**

Die Sichtflächen der Ausfahrt zur Kröpeliner Straße (L122) befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecken dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Einzelbäume sind zulässig mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m.

### **12.10 Regenwasser-Staukanal**

Zur Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Kanal in der Friedensstraße ist eine zeitweise Speicherung von Regenwasser notwendig. Hierfür ist die Errichtung eines unterirdischen Staukanals vorgesehen. Die Vorflutleitung aus dem allgemeinen Wohngebiet „Am Rugen Barg“ nördlich des Geltungsbereiches ist in das Entwässerungssystem einzubinden. Die Genehmigung des Regenwasser-Staukanals erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Die Vorabstimmungen für die Errichtung des Staukanals mit dem ZVK sind erfolgt. Voraussetzung für den Satzungsbeschluss ist die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Genehmigung.

### **12.11 Verkaufsfläche**

Der Begriff der Verkaufsfläche ist im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zu verstehen. Die Verkaufsfläche umfasst die Flächen, die dem Verkauf von Waren dienen und dem Kunden zugänglich sind. Dazu gehören auch:

- Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände,
- Kassenzonen; Vorkassenzonen, Eingangsbereiche und Windfang,
- Schaufensterbereiche, Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie für den Kunden zugänglich sind und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden,
- Pack- und Entsorgungszonen, Einkaufswagenabstellbereiche innerhalb des Gebäudes,
- Flächen der Fleisch-, Wurst- und Käsetheken etc. in denen die Ware sichtbar ausliegt, die aber von den Kunden nicht betreten werden dürfen.

### **12.12 Pflanzempfehlung – Fassadenbegrünung**

Vorzugsweise sind für die Fassadenbegrünung gemäß Punkt II.3.4 der textlichen Festsetzungen folgende Arten zu verwenden:

Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*),  
Gewöhnlicher Hopfen (*Humulus lupulus*),  
Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*),  
Deutsches Geißblatt (*Lonicera periclymenum*),  
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidate*),  
Kriechende Rose (*Rosa arvensis*).

### **12.13 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Zum Ausgleich für die künftig fortfallenden 24 Bäume im Plangeltungsbereich sind 20 von 24 Bäumen an einen anderen Standort außerhalb des Plangebietes auf verfügbaren Flächen innerhalb des Stadtgebietes umzupflanzen oder bei Rodung jeweils durch eine Neuanpflanzung auszugleichen. Nach dem Umpflanzen bzw. bei einer Neuanpflanzung/Ausgleichspflanzung ist eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Bei Abgang des umgepflanzten Baumes ist dieser durch eine Neuanpflanzung mit einem heimischen, standortgerechten Baum 1. Ordnung oder 2. Ordnung als Hochstamm gemäß der Festsetzung II.4 zu ersetzen und zu pflegen. Als Ausgleichspflanzungen sind heimische, standortgerechte Bäume 1. Ordnung oder 2. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Pflanzliste unter II.4 zu verwenden.

### **12.14 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung**

Es ist Pflastermaterial in einem Fugenabstand von  $\leq 3$  mm zu verwenden; vorzugsweise ist das Pflastermaterial aus versickerungsfähigem Pflaster zu verwenden.

Ziel ist es, im Sinne der Grundwasserneubildung die Oberflächenbefestigung auf ein für die funktionsgerechte Umsetzung der Planung notwendiges Mindestmaß zu reduzieren und somit die nachteiligen Auswirkungen infolge der Bodenversiegelungen zu begrenzen. Auch wenn der Anteil versickerbarer Fläche gering ist, kommt es der Stadt Ostseebad Rerik darauf an, den Umfang an Vollversiegelung durch asphaltierte Flächen zu minimieren. Für die Zufahrten und Fahrgassen ist hierbei aus Gründen der Verkehrssicherheit auch die Verwendung einer Deckschicht aus Asphalt zulässig.

Durch das langsame Versickern des Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird flächenhaft die Grundwasserneubildung unterstützt. Die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß leistet ihren Beitrag, die Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist. Es soll darauf Einfluss genommen werden, den Anteil an unversiegelten Flächen im Rahmen der Bauausführung zu maximieren.



