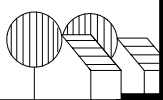
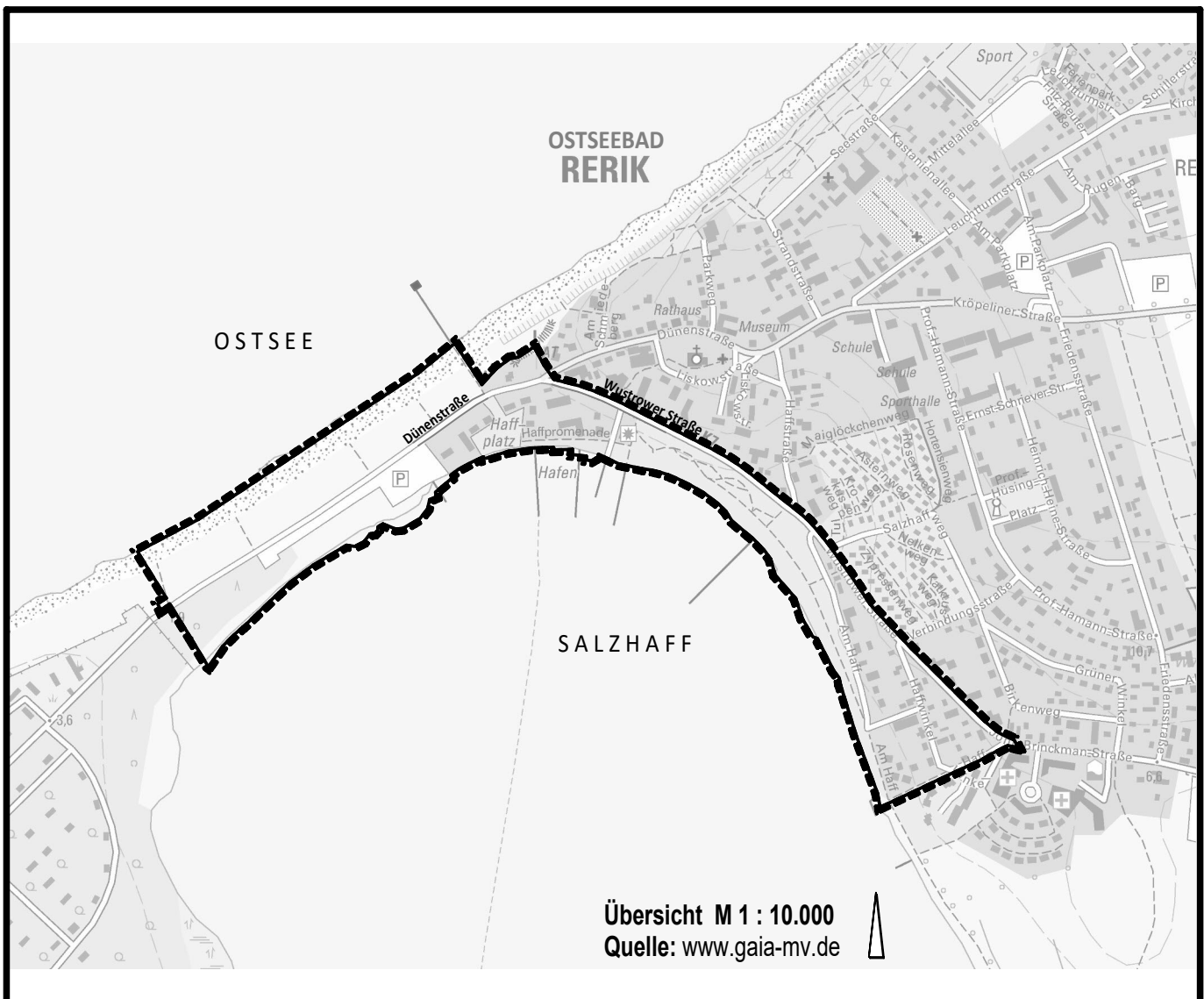


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 DER STADT OSTSEEBAD RERIK FÜR DAS GEBIET "HAFFKÜSTE"



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 24. Juni 2021

VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Haffküste“ der Stadt Ostseebad Verfahrensaufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	3
1.	Allgemeines	3
1.1	Anlass der Planänderung	3
1.2	Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
1.3	Plangrundlage	5
1.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
1.5	Rechtsgrundlagen	6
2.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	7
2.1	Übergeordnete Planungen	7
2.2	Flächennutzungsplan	7
2.3	Schutzgebiete	8
3.	Planungsziel und Planverfahren	8
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.2	Naturräumlicher Bestand	9
3.3	Planungsziele	9
3.4	Planverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	11
3.5	Verfahrensdurchführung	12
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
4.4	Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen	15
4.5	Höhenlage	16
4.6	Auswirkungen auf sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes	16
4.7	Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	16
5.	Örtliche Bauvorschriften	17
6.	Immissionsschutz	17
7.	Verkehrliche Erschließung	18

8.	Ver- und Entsorgung	18
9.	Flächenbilanz	19
10.	Nachrichtliche Übernahmen	20
10.1	Bodendenkmale	20
10.2	Gewässerschutzstreifen	20
10.3	Hochwasserschutz	21
10.4	Lagefestpunkte	21
11.	Hinweise	21
11.1	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	21
11.2	Bodenschutz	21
11.3	Munitionsfunde	22
11.4	Hinweise zu Versorgungsleitungen	22
11.5	Überdeckung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3	22
TEIL 2	Ausfertigung	23
1.	Beschluss über die Begründung	23
2.	Arbeitsvermerke	23
TEIL 3	Anlagen	24
1.	Teil B Text der Satzung über den Bebauungsplan Nr.5 „Haffküste“	24
2.	Übersicht zur Kennzeichnung besonders hervorgehobener Änderungsbereiche	34

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planänderung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5 hat die Stadt Ostseebad Rerik die städtebauliche Neuordnung des Haffbereiches realisiert. Ziel der Stadt Rerik war es, den Haffbereich als verbindendes Element zwischen der Stadt Ostseebad Rerik und der Halbinsel Wustrow auszugestalten und den neuen Bedürfnissen der Tourismus- und Fremdenverkehrsentwicklung anzupassen. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 wurden umgesetzt. Es ist ein Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität für Touristen und Einheimische entstanden. Der gesamte Haff- und Promenadenbereich lädt zum Verweilen und Spazieren ein.

Die entsprechenden Einrichtungen der touristischen Infrastruktur wurden verwirklicht. Dazu gehören neben gastronomischen Einrichtungen, Läden und Kioske für Souvenir, Zeitungen, Badeartikel etc.

Darüber hinaus wurden Segelhafen und der Bootsanleger unter Berücksichtigung der Festsetzungen vervollständigt sowie wasserspezifische Sport-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen und attraktive, fußgängerfreundliche Aufenthaltsbereiche realisiert.

Wichtige Ziele der städtebaulichen und funktionellen Entwicklung im Bereich stellen die Erhaltung und Fortentwicklung der wassersportlichen Aktivitäten und die Aufrechterhaltung der Fischerei dar.

Der Bebauungsplan besitzt seit Juli 2001 Rechtskraft und ist mit seinen Zielsetzungen überwiegend realisiert. Mit der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 reagierte die Stadt Ostseebad Rerik auf veränderte Ausführungen bei der Realisierung und Umsetzung des Bebauungsplanes. Der genehmigte und realisierte Bestand wurde durch Festsetzungen in der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes beachtet und gesichert. Hierbei handelt es sich um die Realisierung der Haff-Terrasse, der Netzhalle für die Fischerei und Wegeverbindungen von der John-Brinckman-Straße zur Haffpromenade sowie die Anbindung der Straße „Am Haff“ an die John-Brinckman-Straße.

Darüber hinaus berücksichtigte die Stadt Ostseebad Rerik die Wünsche der Betreiber von Gastronomiebetrieben zur Belebung der Attraktivität des Haffplatzes und regelte die Zulässigkeit von Allwetterschirmen und Windschutzwänden auf dem Haffplatz. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurden die Voraussetzungen für die Errichtung von drei öffentlichen WC-Anlagen geschaffen.

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete wurde das städtebauliche Ziel berücksichtigt, die vorhandene Gebietsstruktur zu erhalten und die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bezogen auf die Grundstücksfläche zu regeln und eine Mindestgrundstücksgröße festzusetzen. Das Entstehen von Mehrfamilienhäusern auf kleinen Grundstücken ist nicht städtebauliches Ziel der Stadt an diesem Standort im Stadtgebiet und wurde durch Festsetzungen der Zahl der Wohnungen für die allgemeinen Wohngebiete entsprechend geregelt.

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Grundkonzeption der städtebaulichen und grünordnerischen Entwicklung wurde durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht berührt. Sie wurde lediglich vervollständigt.

Im Rahmen von Entscheidungen zu Bauvoranfragen und Bauanträgen hat sich gezeigt, dass die Plangrundlage zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 nicht der heutigen Lagesituation (durch Strandaufspülungen, die im Küstenbereich an der Außenküste erfolgt sind) und den Katastervorgaben der amtlichen Liegenschaftskarten entspricht. Für die Erstellung einer entsprechenden Arbeits- und Entscheidungsgrundlage wird die Anpassung der Planzeichnung an die derzeit gültige ALK aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik erforderlich. Es erfolgen deklaratorische Anpassungen im Rahmen der Übernahme der Festsetzungen der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und des Bebauungsplanes Nr. 5 im Rahmen der Planaufstellung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Rerik. Darüber hinaus reagiert die Stadt auf Anträge von Betreibern im Haffplatzbereich und auf Anfragen und Zielsetzungen der Fachausschüsse der Stadtvertretung zur Entwicklung des touristisch hochwertigen und attraktiven Haffbereiches. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurden entsprechende Ziele vorgegeben.

1.2 Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung des Plangelungsbereiches

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat auf ihrer Sitzung am 06.12.2018 den Beschluss über die Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Haffküste“ der Stadt Ostseebad Rerik gefasst.

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik fasste den Beschluss über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, um den Anforderungen von privaten Antragstellern nachzukommen. Die Zielsetzungen für die Nutzung am Haffplatz wurden erneut einer Prüfung unterzogen und es gibt Anträge für eine ergänzende Bebauung bzw. Schaffung zusätzlicher planungsrechtlicher Möglichkeiten für eine Bebauung an den Gebäuden am Haffplatz.

Darüber hinaus ist aufgrund der Abstimmungen zur WC-Anlage auf dem „Wustrower Hals“ eine Präzisierung der Planungsziele notwendig. Bereits mit der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde gemäß vorgelegter Baugenehmigungen eine planungsrechtliche Sicherung vorgenommen. Auf der Grundlage der Realisierung des WC am westlichen Plangebiet und auf Grundlage der erfolgten Einmessung wird die Anpassung des Standortes im Bebauungsplan notwendig. Der Geltungsbereich im westlichen Bereich des Plangebietes wird um den Standort des WC gemäß Einmaß ergänzt.

Aus dem Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 blieben noch Anforderungen bezüglich der Regelungen zum Gebäude der Wasserschutzpolizei offen, vorgetragen durch den BBL M-V. Diese sollen nun entsprechend im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens abgestimmt und geregelt werden.

Die Planungsziele können im Einzelnen wie folgt dargestellt werden:

- Neugestaltung des Haffplatzes inklusive der Nebengebäude/Zwischenbauten und Rücknahme von Nebengebäuden,
- Änderung des Plangebietes im Westen zur Anpassung des nunmehr mit dem StALU Rostock erneut abgestimmten Baufensters für das WC,
- Änderung des Baufensters im Bereich Wustrower Straße/Ecke Haffstraße für zusätzliche Bebauung von Infrastruktur,
- Regelung der Bootsliegeplätze auf der Dünenwiese,
- Regelung der Bebauung des Gebäudes und der Grundstücksnutzung für die Wasserschutzpolizei,
- Verwendung der aktuellen Liegenschaftskarte für die planungsrechtliche Grundlage.

Hinsichtlich der Verfahrenswahl wurde die Anwendung des zweistufigen Verfahrens zunächst als erforderlich angesehen, weil der Plangeltungsbereich geändert wird. Da sich jedoch die Grundzüge der Planung durch die Änderung/Ergänzung nicht ändern, wird von der Anwendung des zweistufigen Regelverfahrens abgesehen und anstelle, die Verwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) gewählt. Dazu wird begründet, dass das WC bereits im Bebauungsplan Nr. 5 vorhanden ist und nur ein untergeordneter Teil auf einer Fläche die neu hinzugenommen wird. Die Grundzüge der Planungsabsicht werden somit nicht berührt. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass in Bezug auf die Auswirkungen auf die Natura 2000-Schutzgebietskulisse keine anderen als die bisherigen entstehen werden und somit ausgeschlossen werden kann, dass Auswirkungen auf die Natura 2000-Schutzgebietskulisse entstehen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 wird begrenzt:

- im Norden: durch die John-Brinckman-Straße, die Wustrower Straße und die Dünenstraße,
- im Osten: durch den Haffwinkel und die Mutter-Kind-Klinik,
- im Süden: durch das Salzhaff,
- im Westen: durch die Halbinsel Wustrow und die Ostsee.

Es ist das Ziel, im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 die Zielsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 an den geltenden Lage- und Höhenplan deklaratorisch anzupassen und Veränderungen an der Außenküste durch die Strandaufspülungen nachrichtlich zu übernehmen. Hier handelt es sich um eine Veränderung der Bestandssituation. Darüber hinaus werden zusätzliche Änderungen vorgenommen, die lediglich gekennzeichnet werden. Aufgrund der Eindeutigkeit der Festsetzungen kann auf eine Umgrenzung der Flächen verzichtet werden.

1.3 Plangrundlage

Als Kartengrundlage dient die amtliche Liegenschaftskarte, zur Verfügung gestellt durch den Zweckverband Kühlung. Für die veränderte naturräumliche Situation werden die Vorgaben aus dem Luftbild insbesondere für die Ausstattung und Ausdehnung der Außenkante berücksichtigt; ebenso wie für die Kennzeichnung von topographischen Elementen (wie Wendemöglichkeit am Wustrower Hals).

Die Zielsetzungen der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 und die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurden deklaratorisch übernommen. Die Planzeichnung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird im Maßstab M 1:1.000 erstellt.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die vorliegende 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Rerik besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

1.5 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der vorliegenden 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Haffküste“ der Stadt Ostseebad Rerik liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. 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 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331).
- 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 (GVBl. M-V S. 777).

Als weiterführende Rechtsgrundlagen sind für die Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Haffküste“ der Stadt Ostseebad Rerik insbesondere folgende Rechtsgrundlagen beachtlich:

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016, (GVOBl. M-V S. 431,432).
- BNatSchG Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S.3434).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,438).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S.3465) geändert worden ist.
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764).
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474) geändert worden ist.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

2.1 Übergeordnete Planungen

Für die Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP LVO M-V vom 27. Mai 2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten und zu berücksichtigen. Die Stadt Ostseebad Rerik wird im RREP als Grundzentrum festgelegt. Das LEP Programmsatz 3.2 (1) legt die Aufgaben der Zentralen Orte fest. Demnach übernehmen diese eine Bündelfunktion und dienen u. a. als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusschwerpunktraum an der Küste) entsprechend den RREP Programmsätzen G 3.1.3 (1) und (2) dar sowie ein Vorbehaltsgebiet der Trinkwassersicherung und ein marines Vorbehaltsgebiet Fischerei dar. Der Bereich an der Haffküste wird durch Erneuerung als erschlossene Standortreserve im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Gebiet mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung entwickelt.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Ostseebad Rerik verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Bebauungsplanes

Nr. 5 als Sondergebiet Fremdenverkehr und Infrastruktur (SO F+I) und als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Somit besteht zwischen den Zielen der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Übereinstimmung. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist beachtet.

2.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Salzhaff“ an. Das Plangebiet befindet sich außerhalb und mit einem Abstand zum SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und zum FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302). Es sind keine Beeinträchtigungen durch die im Wesentlichen bestandsorientierten Planfestsetzungen durch das Planvorhaben zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich in Teilbereichen in der Trinkwasserschutzzone II und in Teilbereichen in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Rerik. Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) einzuhalten.

3. Planungsziel und Planverfahren

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 besitzt seit Juli 2001 Rechtskraft und ist mit seinen Zielsetzungen überwiegend realisiert. Die Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für Teilbereiche besteht seit 2017. Bauvorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches beurteilen sich nach § 30 BauGB. Zur Eindeutigkeit im Entscheidungsprozess wird der Bebauungsplan deklaratorisch den Vorgaben der ALK angepasst. Für einzelne Teilbereiche sind Änderungen vorgesehen, die jedoch nicht gesondert umgrenzt sondern lediglich gekennzeichnet werden.

Das Haffgebiet ist der verbindende Landschaftsraum zwischen dem Zentrum der Ortslage Rerik und der Halbinsel Wustrow. Die Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Tourismus und Infrastruktur sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig realisiert. Hierzu gehört auch die Netzhalle für den Fischereibetrieb.

Der östliche Bereich des Plangebietes zwischen der John-Brinckman-Straße und dem Strandweg wird durch Wohnnutzung geprägt. Bei den Wohngebäuden handelt es sich größtenteils um Einfamilien- oder Doppelhäuser auf Grundstücken mit einer Größe zwischen 750 m² und 1.500 m². Die Vorgärten der Wohngrundstücke werden vorwiegend als Ziergärten genutzt, die hinterliegenden Flächen werden als Hausgärten oder Rasenflächen genutzt. Der Bereich wurde entsprechend dem Bestand im Ursprungsbebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes befinden sich zwei nicht störende Handwerksbetriebe, ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes und untergeordnet Ferienwohnungen, die im Bestand vorhanden sind.

Die Erschließung des Plangebietes ist vollständig realisiert, ebenso die Aufenthalts- und Freizeitbereiche mit dem Haffanleger sowie verschiedene fußläufige Wegeverbindungen im gesamten Plangebiet. Der Parkplatz im westlichen Teil des Plangebietes ist hergestellt und in Nutzung.

Die öffentlichen Grünflächen mit den unterschiedlichen Aufenthalts- und Erlebnisbereichen und dem Spielplatz wurden hergestellt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden durchgeführt.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Rerik entwickelt.

3.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 nimmt Flächen des Siedlungsbereiches ein, die siedlungstypisch bebaut und genutzt werden.

Die vorhandene Bebauung ist eingebunden in die bauliche Umgebung. Die vorhandenen Grün- und Aufenthaltsbereiche mit teilweise prägenden Gehölzbeständen haben eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Vorhandene Parkanlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 überdecken teilweise mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzte Baugebiete.

3.3 Planungsziele

Die Planungsziele werden für die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 wie folgt vorgesehen:

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 dient der Anpassung der Planzeichnung an die derzeit gültige und anzuwendende ALK. Damit soll eine entsprechende Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für die Stadt und für die Verwaltung geschaffen werden. Deklaratorische Anpassungen im Rahmen der Übernahme der Festsetzungen der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 in die Darstellungen der Planzeichnung sind erfolgt.

Der Geltungsbereich wird an die Erfordernisse der ALK und die heutige gültige Lage- und Höhensituation angepasst (hier insbesondere an der Außenküste zur Übernahme des Strandbereiches gemäß Strandaufspülung). Im Rahmen der Erweiterung des Plangebietes und der Veränderung des Plangeltungsbereiches haben sich veränderte Planziele ergeben. Diese werden zusätzlich in der Planzeichnung und in dem veränderten Text-Teil B für das Gebiet der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 berücksichtigt.

Es handelt sich um Planungsziele, die auch auf dem Plan entsprechend mit dargestellt sind.

Die Planungsziele wurden präzisiert und sind entsprechend im Plan dargestellt und zusätzlich aufgelistet. Es handelt sich um folgende Ziele:

- Festsetzung der Baugrenze für die Rettungswacht mit dem Turm auf der Grünfläche bei der Seebrücke,
- das Baugebiet SO 10 für das Sturmeck,
- Anpassung der Straße im Bereich Dünenstraße/ Wustrower Straße,
- Festsetzung einer Baugrenze für die Kleinkunsthöhne,
- Festlegung von Baugrenzen und Höhen für Vorbauten am Haffplatz,
- Einbeziehung des WCs am Wustrower Hals im Westen des Plangebietes,
- Übernahme der errichteten WCs in die Planzeichnung,
- Darstellung der Anleger im Plangebiet,

- Festsetzung von Bootswiesen zur Lagerung von Booten mit einer maximalen Fläche von 50 m² auf den Flächen südlich des SO 6-Gebietes und westlich des WA 3.1-Gebietes,
- Erweiterung des Baugebietes im Gebiet SO 7,
- Berücksichtigung des Spielplatzes in der tatsächlichen Größe,
- Neugliederung der WA-Gebiete unter Berücksichtigung der Höhenlage,
- Verzicht auf Darstellung sämtlicher Erhaltungsbäume.

Im Bereich des Haffplatzes werden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für Veranden und Wintergärten geschaffen. Die Auswirkungen auf die vorhandene Platzsituation ((Mäuerchen zur Abgrenzung der Gebäude (insbesondere SO 2)) zum Haffplatz sind durch Lage- und Höhenaufmaß zu überprüfen. Für die Allwetterschirme und die Windschutzwände sind adäquate Lösungen zu schaffen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete werden zur Art der Nutzung keine veränderten Festsetzungen getroffen. Das bedeutet bei Anwendung der heutigen Baunutzungsverordnung, dass Ferienwohnungen/Feriennutzungen ausnahmsweise zulässig sind. Eine darüberhinausgehende Regelung ist aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik nicht notwendig. Die Trauf- und die Firsthöhe werden angepasst. Vorbehaltlich einer Lage- und Höhenvermessung mit Angabe von Bezugspunkten straßenseitig, der Firsthöhe und der Traufhöhe, gelten die Festsetzungen. Einzelbäume werden nur noch dargestellt. Baumschutzanforderungen ergeben sich aus den ohnehin geltenden NatSchAG M-V und dem Baumschutzkompensationserlass. Grundlage ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Eine konkrete Lageeinordnung der Bäume ist wegen fehlenden Aufmaßes nicht möglich. Die GRZ und GFZ sowie die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Wesentlichen beibehalten. Im Bereich des WA Gebietes erfolgt eine Überprüfung der Festsetzungen zur GRZ unter Berücksichtigung von realisierten Bauvorhaben. Im Gebiet SO 7 erfolgt eine Erweiterung zugunsten der Schaffung verbesserter Möglichkeiten für Angebote der Infrastruktur. Zusätzlich wird das Gebiet SO 10 für das „Sturmeck“ ausgebildet.

Der Geltungsbereich wird in einigen Bereichen präzisiert; dies gilt insbesondere für das realisierte WC im westlichen Bereich des Plangebietes. Ebenso gilt es für das „Sturmeck“ und die Ecke „Wustrower Straße/Dünenstraße“. Mit den Allwetterschirmen und den Windschutzwänden wird auf die Regelung der Werbeanlagen im Zusammenhang mit Pachtverhältnissen verwiesen. Die Bezeichnung der WA Gebiete wurde unter Berücksichtigung der veränderten Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen (gilt unter dem Vorbehalt der Nachmessung) angepasst.

Die Festsetzungen zur Grünordnung und zur Gestaltung wurden unter Berücksichtigung der bereits realisierten Planungen reduziert. Insbesondere zur Gestaltung werden geringere Festsetzungen für das WA Gebiet getroffen; für das SO Gebiet bleiben die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung erhalten. Auswirkungen ergeben sich durch die Vergrößerung des Sondergebietes SO 7 auf die festgesetzte Parkanlage. Zusätzliche Auswirkungen können sich auf den Park durch Veränderung der Baugebiete bzw. in den Baugebieten SO 5, SO 6 und SO 7 ergeben; gleichermaßen trifft dies für das Gebiet SO 8 zu. Eine behutsame Vorgehensweise ist hier bei der Realisierung von Bauvorhaben im Bereich bzw. anstelle der Parkanlage vorzusehen. Im Gebiet SO 10 werden

Regelungen für das „Sturmeck“ mit aufgenommen. Dieses Verbindungselement zwischen Seebrücke und Ortszentrum soll unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Voraussetzungen weiter ausgestaltet werden. Zielsetzung ist ein höheres Gebäude, das auch den Blick auf die Außenküste zulässt.

Regelungsbedarf im Zusammenhang mit Werbeanlagen und der Farbgebung von Schirmen erfolgt in den dafür vorgelegten Pachtverträgen, so dass hier keine weitergehenden Festsetzungen notwendig sind. In den Pachtverträgen werden Vorgaben für die Farbgebung und Vorgaben für die Werbung/Ausschluss getroffen. Als Grundstückseigentümer hat der Verpächter Gelegenheit dies zu regeln.

In dem weiteren Planverfahren werden unter Berücksichtigung der Überarbeitung der überbaubaren Flächen und der Festsetzungen in den Baugebieten insbesondere SO 7 und in den WA-Gebieten die GRZ und die Grundflächen überprüft.

In den Wohngebieten wird die Anpassung der Baugrenzen/ Harmonisierung nach Vorlage des Lage- und Höhenplanes (Ergänzungsmessung) überprüft.

Die Planungsziele mit konkreten Änderungsbedarf sind auf der Planzeichnung in einer gesonderten Legende gekennzeichnet. Ansonsten sind Änderungen wie zum Beispiel zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Neugliederung von Baugebieten mit roter Schrift in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung vermerkt und hervorgehoben.

3.4 Planverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Stadt Ostseebad Rerik hat die Voraussetzungen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geprüft. Die deklaratorische Anpassung der Planfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 aus Gründen der Rechtssicherheit im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 rechtfertigen und begründen aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren.

Darüber hinaus gehende Veränderungen des Plangeltungsbereiches werden aus Sicht der Stadt Ostseebad Rerik ebenso als deklaratorische Anpassungen gesehen. Es handelt sich hier um den Bereich des vorhandenen WC-Gebäudes im westlichen Bereich des Plangeltungsbereiches (Kennzeichnung mit lfd. Nr. 6). Die Baugenehmigung ist erfolgt und der Bestand wird mit dem Plan berücksichtigt.

Es handelt sich um die Fläche des Sturmecks (Kennzeichnung mit lfd. Nr. 2 der Änderungsabsichten). Das „Sturmeck“ befindet sich als Verbindungselement zwischen der Seebrücke und der zentralen Ortslage. Begrenzt wird der Bereich durch den Weg zum Schmiedeberg. Diese verinselte Fläche und Lücke zwischen der Seebrücke und dem Ortsbereich wird klarstellend deklaratorisch planungsrechtlich geregelt. Darüber hinaus werden zusätzliche Festsetzungen für die überbaubare Fläche und die Höhe des Gebäudes getroffen. Im Bereich an der Dünenstraße wird der Geltungsbereich reduziert (Kennzeichnung mit lfd. Nr. 3 der Änderung). Die Planungsabsichten für die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche werden nicht mehr verfolgt und aufgrund der geregelten Eigentumssituation für das bebaute Grundstück Dünenstraße 19 wird die Verkehrsfläche zurückgenommen.

Darüber hinaus ergeben sich deklaratorische Anpassungen im Bereich der Außenküste und im Bereich der Haffküste, die aus dem Luftbild (aktueller Stand) entnommen werden.

Mit der Präzisierung und Aktualisierung der Festsetzungen durch deklaratorische Übernahme auf die geltende ALK und die gekennzeichneten Änderungsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 bzw. der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzeption der städtebaulichen Ordnung wird nicht geändert. Es handelt sich um Ergänzungen (hier maßgeblich für das Sturmeck), Präzisierungen (hier z.B. für die Festsetzung der Rettungswacht) und Regelungen des genehmigten Bestandes ohne maßgebliche Veränderungen der bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen und Festsetzungen (Standort des WC im westlichen Plangebiet).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird aufgrund der festgesetzten Ausnutzungskennziffern nicht vorbereitet oder begründet.

Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen / Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten. Das Plangebiet befindet sich außerhalb und in ausreichender Entfernung (ca. 1.400 m) zum SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und zum FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302).

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

3.5 Verfahrensdurchführung

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat in Ihrer öffentlichen Sitzung am 06.12.2018 den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Rerik gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich in den Aushangkästen der Stadt bekannt zu machen.

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 24.06.2021 den Beschluss über den Vorentwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 gefasst.

Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen für den Vorentwurf hat sich die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik mit weiteren Änderungsabsichten beschäftigt. Die Änderungs- und Ergänzungsbereiche wurden definiert. Die Verfahrensdurchführung erfolgt als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt. Zur Sicherheit und zur

Abstimmung wird mit dem Vorentwurf die frühzeitige Information der Öffentlichkeit und die Einbeziehung ausgewählter Behörden und TÖB und Betroffener vorgenommen, um die Verfahrenswahl zu rechtfertigen und zu bestätigen bzw. zu begründen.

Die Ausführungen werden je nach Verfahrensstand entsprechend ergänzt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber den Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 und der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 von den Grundzügen her nicht geändert. Es erfolgt lediglich eine Klarstellung der Zweckbestimmung zu den festgesetzten Sondergebieten. Diese dienen dem Fremdenverkehr und der touristischen Infrastruktur.

Zusätzlich zu den geregelten Baugebieten SO 1 bis SO 9 wird das SO 10 für das „Sturmeck“ festgesetzt. Es handelt sich hier um die bebaute Lücke zwischen der Seebrücke und der Ortslage, die für die Errichtung und Erweiterung der Infrastruktur berücksichtigt wird. Neben Einzelhandel soll hier auch ein Restaurantbetrieb zulässig sein, der Sichtbeziehungen sowohl zum Haff auch als zur Außenküste zulässt. Darüber hinaus sind andere Einrichtungen der touristischen Infrastruktur und Versorgungsinfrastruktur zulässig und vorgesehen. Für das Gebiet SO 9, die Netzhalle der Fischer, die mit der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 geregelt wurde, soll im Rahmen der Festsetzungen im Baugebiet eine Außenterrasse zulässig sein.

Unabhängig von der aufrechterhaltenden Art der baulichen Nutzung wird insbesondere die Erweiterung des Gebietes SO 7 von der Stadt Ostseebad Rerik unter Inanspruchnahme von Flächen, die für den Park genutzt werden, verfolgt. Es hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt, dass es erforderlich ist, das touristische Angebot zu erweitern. Die Baugebiete SO 5, SO 6, SO 7, SO 8 wurden bisher noch nicht realisiert. Es hat sich jedoch gezeigt, dass insbesondere im Zusammenhang mit der Erweiterung von Restaurantbetrieben ein Baufeld bzw. die überbaubare Fläche und somit das Baugebiet vergrößert werden muss, um hier den Anforderungen, die von interessierten Gastronomen vorgetragen wurden, entsprechend Rechnung zu tragen und diese zu berücksichtigen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 und der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 im Wesentlichen beibehalten. Auf einzelne Änderungen wird im Folgenden eingegangen.

Eine Neuregelung erfolgt für den Bereich des Sturmecks. Auf der Ergänzungsfläche zwischen der Seebrücke und der Ortslage werden für das

Gebiet SO 10 unter Berücksichtigung des bisher eingeschossigen baulichen Bestandes Festsetzungen der Zweigeschossigkeit getroffen. Zusätzlich soll ein Staffelgeschoss als Dachgeschoss möglich sein, das die Sichtbeziehungen zur Haffküste und zur Außenküste zulässt. Deshalb wird die Traufhöhe mit maximal 7,50 m und die Firsthöhe mit maximal 9,00 m festgesetzt, um hier Voraussetzungen für ein Staffelgeschoss planungsrechtlich zu regeln.

Für die allgemeinen Wohngebiete wurden unter Berücksichtigung der Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren die bisherigen Festsetzungen zur Höhe überprüft. Anstelle der bisher festgesetzten Baugebiete WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 werden die Baugebiete WA 1.1, WA 1.2, WA 2, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 4.4 festgesetzt. Für sämtliche Baugebiete werden die Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Firsthöhe unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Oberkante der nächstgelegenen zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße festgesetzt. Die Baugebiete WA 1.1 und WA 1.2 verfügen über gleiche Trauf- und Firsthöhen, jedoch unterschiedliche überbaubare Grundstücksflächen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden gegenüber den Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 und der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet WA 1.1 geändert. Unter Berücksichtigung der konkreten Grundstückssituation und Erkenntnissen aus Bauantragsverfahren wird die Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3 vergrößert. Damit werden sowohl der Bestand als auch zukünftige Absichten entsprechend berücksichtigt.

Im weiteren Planaufstellungsverfahren kann durch Erkenntnisse aus der Vermessung und des Lage- und Höhenplanes eine geringfügige Präzisierung und Anpassung der Baugrenzen erfolgen. Dies ist dann im Entwurf zu berücksichtigen.

Für den Bereich des Gebietes SO 10 (Änderungsfläche mit lfd. Nr. 2) wird eine Grundflächenzahl von 0,2 zugrunde gelegt. Dabei wird vorausgesetzt, dass die mit dem Gehölz umgrenzte Fläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche zählt und zusätzlich für die Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig ist.

Im Bereich westlich der Seebrücke (Änderungsfläche mit laufender Nr. 1) ist die vorhandene Rettungswacht entsprechend mit einer Baugrenze umgrenzt, um diese dauerhaft unter Berücksichtigung des Bestandes zu sichern.

Am Haffplatz (laufende Nr. 5 der Änderungen) sind Veränderungen der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt. Dies betrifft die Regelung der Vorflächen vor den Gebäuden am Haffplatz. Hier sollen zusätzlich Vorbauten möglich sein. Die Höhe der Vorbauten wird mit einer Oberkante von maximal 3,00 m begrenzt. Für den Bereich am Haus 1 (HS1) wird die Fläche der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Baugrenze überdeckt. Dies setzt voraus, dass die Stadt Ostseebad Rerik der Absicht einer Bebauung zustimmt.

Die Zustimmung der Stadt Ostseebad Rerik ist auch für die gesondert gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen (Schirme und Windschutzwände) auf dem Haffplatz erforderlich. Im weiteren Aufstellungsverfahren wird geprüft, die für eine öffentliche Nutzung festgesetzten Flächen als Flächen mit privater Nutzung Haffplatz, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, festzusetzen. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Entwurf.

Für die Bühne (laufende Nr. 4 der Änderungen) wird eine Baugrenze festgesetzt, um diese Bühne dauerhaft mit einer Überdachung oder einem Zeltdach zu versehen.

Die Nebenanlagen für WC's (laufende Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 der Änderungen) werden entsprechend deklaratorisch angepasst und entsprechend umgrenzt berücksichtigt. Die WC-Anlagen (laufende Änderungen 6, 7 und 8) werden entsprechend des Lage- und Höhenaufmaßes in der Planzeichnung umgrenzt und berücksichtigt.

Für das Gebiet SO 7 (Ifd. Nr. 12 der Änderungen) wird unter Berücksichtigung der Zielsetzungen für die Ausgestaltung eines zusätzlichen gastronomischen Bereiches die überbaubare Fläche mit vergrößerter Festsetzung der Baugrenzen erweitert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gebietes SO 1 und des Gebietes SO 2 werden begleitend zur „Wustrower Straße“ als durchgehend überbaubare Flächen festgesetzt, um hier zwischen den Gebäuden Haus 3 (HS3) und Haus 4 (HS4) sowie Haus 5 (HS5) und Haus 6 (HS6) Zwischenbauten für Aufbewahrung zuzulassen (Kennzeichnung mit laufender Nr. 5 der Änderungen). Die Höhe der Zwischenbauten wird mit einer maximalen Oberkante von 3,50 m geregelt. Dies ist entsprechend festgesetzt. Im gleichen Zuge werden die bisher zulässigen Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 auf den Gemeinschaftsstellplätzen geregelt waren, zurückgenommen. Damit soll Einfluss auf die Gestaltung und offene Bebauung sowie die Ordnung im rückwärtigen Bereich des Haffplatzes gesichert werden.

4.4 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Festsetzungen zu Garagen, überdachten Stellplätzen, Stellplätzen und Nebenanlagen werden gegenüber den Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 und der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für den Bereich der Gemeinschaftsstellplätze überarbeitet. Mit der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollten auf den Bereichen der Gemeinschaftsstellplätze 6 Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von je 3 mal 5 qm und einer maximalen Höhe von 3,00 m geregelt werden. Von dieser Regelung wird kein Gebrauch mehr gemacht, da der Gebäudekomplex durch die Baugrenzen ergänzt wird und somit Zwischenbauten zwischen den Gebäuden möglich sind (zwischen HS3 und HS4 und zwischen HS5 und HS6). Damit soll der Bedarf entsprechend abgesichert werden.

Die Festsetzungen zu den Allwetterschirmen und Windschutzwänden werden von den Grundzügen her nicht geändert. Veränderte Auswirkungen ergeben sich dadurch, dass unmittelbar am Haffplatz Erweiterungen der baulichen Anlagen möglich sind; diese werden jedoch durch entsprechend festgesetzte Baugrenzen berücksichtigt.

4.5 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb der Satzung über den Bebauungsplan ist die Höhenlage geregelt. Für die Baugebiete gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante der nächstgelegenen zugehörigen öffentlichen Erschließungsfläche. Zur Klarstellung wird für die Baugebiete SO 1 und SO 2 der ursprünglich festgesetzte Bezugspunkt von 2,00 m über HN entsprechend festgesetzt, um dies unmissverständlich zu regeln und vorzugeben.

4.6 Auswirkungen auf sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Festsetzungen

- zur Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- zur Höchstzulässigen Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- zu den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) und
- zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

werden nicht geändert und gelten gemäß Vorgaben der Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 und der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und werden übernommen.

4.7 Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

Die Festsetzungen berücksichtigen den real vorhandenen naturräumlichen Bestand und die Ausdehnung am Bereich der Außenküste und am Bereich der Haffküste. Darüber hinaus wurde die Realisierung und Umsetzung des Konzeptes der Grünordnung berücksichtigt und im Wesentlichen als realisiert bewertet, so dass auf umfassende Festsetzungen verzichtet werden kann. Nördlich der „Wustrower Straße“ werden die Bereiche entsprechend naturräumlicher Ausdehnung und Zweckbestimmung der Ursprungssatzung deklaratorisch angepasst. Die Stranddüne wird mit ihrer Ausdehnung berücksichtigt. Ebenso wird der Strand- und Badebereich gemäß nachrichtlicher Übernahme aus dem Luftbild berücksichtigt. Im Haffbereich wird die Haffbühne berücksichtigt. Im Bereich der Strandwiese wird weiterhin die Aufrechterhaltung der Fußwegebeziehung festgehalten. Im Bereich am Kurpark wird die Parkanlage zu Lasten des Baugebietes SO 7 reduziert. Grünflächen werden unter Bezug auf zusätzliche Nutzungsansprüche differenziert dargestellt. Bootswiesen (laufende Nr. 10 und Nr. 11 der Änderungen) werden entsprechend berücksichtigt, um eine Regelung für die zukünftige Nutzung vorzugeben. Hier wird auf den Bedarf für Segler und die Notwendigkeit (Surfschule) eingegangen und dies entsprechend berücksichtigt.

Die entsprechenden Festsetzungen werden getroffen. Grundzüge der Planungsabsicht werden dadurch nicht berührt.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat entschieden, keine konkreten Vorgaben für die Anpflanzung von Arten der zuwendenden Bäume und Sträucher zu treffen. Auf den Grünflächen wird die erforderliche Regelung für zusätzliche Nutzungen geregelt, wie zum Beispiel für die Nebenanlage und WC's auf der Parkanlage. Die Zulässigkeit von Fischerutensilien (Fischernetze und Fischerboote für einheimische Fischer) und die Lage und die Größe von Liegeflächen für Boote und Surfbretter. Auf die Realisierung des Spielplatzes wird entsprechend reagiert und die Ausdehnung entsprechend angegeben. Im Bereich der Rettungswacht wird die überbaute Fläche mit Baugrenze umgeben. Aus Sicht der Stadt werden Zulässigkeiten zur Lagerung unterhalb der Aufständigung in den Festsetzungen beachtet.

**5. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)**

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften wurden umfassend überarbeitet. Innerhalb des Plangebietes wird zwischen den allgemeinen Wohngebieten und den Sondergebieten differenziert. Für die Sondergebiete bleiben die Vorgaben für die Baugestaltung weiterhin erhalten. Unter Berücksichtigung der heterogenen Gestaltung der baulichen Anlagen und Gebäude innerhalb der allgemeinen Wohngebiete wird hier der Umfang an Regelungsumfang umfassend reduziert. Hier erfolgt eine Rücknahme von Festsetzungsumfang unter Berücksichtigung des Gebots der planerischen Zurückhaltung. Für eine vergleichende Betrachtung werden als Anlage die textlichen Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 beigelegt.

Maßgeblich gilt es für die Stadt, die Zielsetzungen im Bereich der Sondergebiete gemäß Grundkonzept der Planung zu erhalten und zu sichern.

6. Immissionsschutz

Für die Beurteilung der Auswirkungen durch Straßenverkehrslärm wird der Zwischenbericht zur Lärmanalyse für den Bereich des Amtes Neubukow-Salzhaff zu Grunde gelegt (SDL-0505009) vom 12.09.2007. Darin sind für den relevanten Bereich für die Prognose 2016 (Abschnitte 89, 92 und 93) Werte von 53,3 dB(A) bis 53,6 dB(A) als Beurteilungspegel tags und von 45,1 dB(A) bis 45,3 dB(A) als Beurteilungspegel nachts zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz der Außenbauteile wird aus Wärmeschutzgründen bereits das erforderliche gesamte Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges} = 30$ dB standardmäßig eingehalten. Die Schalldämmung von $R'_{w,ges} = 35$ dB wird häufig ebenfalls durch die Grundkonstruktion eingehalten. Somit geht die Stadt Ostseebad Rerik davon aus, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse an der vorhandenen Bebauung eingehalten werden können. Eine Schallimmissionsprognose wird daher durch die Stadt Ostseebad Rerik als entbehrlich angesehen, da es sich insbesondere um Regelungen zu bereits bestehenden Bebauung handelt.

Neben dem Zwischenbericht wird auch der abschließende Bericht zur Lärmanalyse für den Bereich des Amtes Neubukow-Salzhaß (SDL-0030708) verwendet. Der Zwischenbericht vom 12.09.2007 wurde durch den Bericht vom 15.04.2009 ergänzt.

Innerhalb der Lärmanalyse wurden die Zeiträume von 2006 und 2016 betrachtet. Die Abschnitte werden hier nun vergleichend gegenübergestellt. Bei der Prognose 2016 ist beachtlich, dass hier im Vergleich zum Zwischenbericht die stärkeren Verkehrsmengen durch den Prognosefall für die Halbinsel Wustrow (plus 1.800 KFZ) zustande kommen.

Zunächst werden die Werte für 2006 und für 2016 gegenübergestellt.

2006	tags	nachts	DTV
Wustrower Straße Abschnitt 42	51,2dB(A)	42,5dB(A)	876 KFZ
John-Brinkmann-Straße Abschnitt 46	51,2dB(A)	42,5dB(A)	876 KFZ
Wustrower Hals Abschnitt 45	51,3dB(A)	42,3dB(A)	1.321 KFZ
2016	tags	nachts	DTV
Wustrower Straße Abschnitt 42	56,2dB(A)	47,5dB(A)	967 + 1.800 KFZ
John-Brinkmann-Straße Abschnitt 46	56,8dB(A)	47,5dB(A)	972 + 1.800 KFZ
Wustrower Hals Abschnitt 45	55,1dB(A)	47,5dB(A)	1.321 + 1.800 KFZ

Die Prognosezahlen von der Halbinsel Wustrow mit 1.800 KFZ als DTV wurden bisher nicht realisiert. Somit kann von den Werten von 2006 mit einer geringfügigen Prognoseerweiterung auf 2016 ausgegangen werden. Aufbauend auf den Berechnungsergebnissen von 2006 kann davon ausgegangen werden, dass die Werte wie für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können.

Für die Sondergebiete ist für die Dachgeschoßebenen bereits eine Festsetzung für Schallschutzmaßnahmen enthalten, die auch aufrechterhalten wird.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die im Plangebiet vorhandenen innerörtlichen Straßen John-Brinckman-Straße, Wustrower Straße, Straße „Am Haff“ und Haffwinkel geregelt. Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Haffpromenade und den Haffplatz.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und die Ver- und Entsorgung ist in allen Bereichen vorhanden und geregelt.

Die bekanntgegebenen Leitungsbestände der Ver- und Entsorger werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Es wird hierbei auf eine Darstellung der privaten Hausanschlussleitungen verzichtet, da deren Sicherung dem jeweiligen Grundstückseigentümer obliegt. Eine Überbauung des bekanntgegebenen Leitungsbestandes ist auszuschließen.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

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

9. Flächenbilanz

Für das Baugebiet ergibt sich die nachfolgende Flächenbilanz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nimmt eine Größe von ca. 19,1 ha ein und gliedert sich entsprechend nach Sondergebieten, allgemeine Wohngebieten, Straßenflächen und Grünflächen. Wasserflächen werden nicht festgesetzt und somit auch nicht bilanziert.

BAUFLÄCHEN:	
Bezeichnung	qm
SO 1	3.729,50
SO 2	2.037,80
SO 3a	2.059,10
SO 3b	2.223,60
SO 3c	1.420,80
SO 4	875,90
SO 5	824,60
SO 6	538,10
SO 7	1.451,00
SO 8	860,00
SO 9	187,60
SO 10	1.702,10
Gesamt:	17.910,10

WA 1.1	3.659,30
WA 1.2	4.804,10
WA 2	8.145,10
WA 3.1	7.364,20
WA 3.2	1.939,30
WA 3.3	3.249,00
WA 4	583,00
Gesamt:	29.744,00

Straßenfläche	
Bezeichnung	qm
Str.verkehrsfläche	18.911,80
str.beruhigter Bereich	25.509,30
Gesamt:	44.421,10

Grünfläche	
Bezeichnung	qm
Parkanlage	6.233,50
Spielplatz	2.564,80
Strandwiese	29.352,20
Wiese	1.303,70
Bootswiese	2.003,50
Stranddüne	23.862,20
Haffdüne	10.385,40

Strand- u Badebereich	23.300,60
Gesamt:	99.005,90

Fläche/Summe	qm
Gesamt Baufläche SO	17.910,10
Gesamt Baufläche WA	29.744,00
Gesamt Straßenfläche	44.421,10
Gesamt Grünfläche	99.005,90
Gesamtfläche in qm:	191.081,10
Geltungsbereich auf Plan	191.081,10

10. Nachrichtliche Übernahmen

Die Aussagen werden nach Durchführung des Planverfahren entsprechend ergänzt.

10.1 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss eine fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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, wobei diese Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden kann (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

10.2 Gewässerschutzstreifen

Ein Teil des Plangebietes befindet sich vollständig innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Im Abstand von 150 m land- und seewärts der Mittelwasserlinie gelegene Bereiche befinden sich innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens. Eine Ausnahmegenehmigung ist Voraussetzung für die Realisierung von Baumaßnahmen innerhalb des genannten Bereiches vor Baubeginn.

Sofern entgegenstehende wasserrechtliche Belange auf der Grundlage des Landeswassergesetzes durch die Behörden nicht bekannt gegeben werden, findet § 82 Abs. 2 LWaG M-V Anwendung.

10.3 Hochwasserschutz

Innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 10 und innerhalb der Gebiete WA 1 – WA 4, in denen der Bemessungshochwasserstand von 2,90 m ü.HN bei Errichtung baulicher Anlagen unterschritten wird, sind objektbezogene Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungsgefährdung vorzusehen.

10.4 Lagefestpunkte

Innerhalb des Plangebietes sind Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes vorhanden. Lagefestpunkte wurden sowohl innerhalb des Plangebietes als auch am Rande des Plangebietes, außerhalb desselben, nachrichtlich übernommen.

11. Hinweise

Die Aussagen werden nach dem Planverfahren entsprechend ergänzt.

11.1 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

11.2 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis 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 Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen

Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten.

Auf die Pflichten zur Vorsorge an Steilhängen und Steilufern gemäß § 10 [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] wird hingewiesen.

11.3 Munitionsfunde

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

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

11.4 Hinweise zu Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

11.5 Überdeckung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3

Im südöstlichen Teil des Plangebietes kommt es im Bereich der Anbindung der Planstraße südlich des WA 1 - Gebietes, Haffwinkel, zu einer Überdeckung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3. Diese Überdeckung des Plangeltungsbereiches ist aus Gründen der sachlichen Darstellung gewollt. Da die Festsetzungen übereinstimmen, wird kein Problem in der Überdeckung des Geltungsbereiches gesehen.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.5 für den Bereich „Haffküste“ der Stadt Ostseebad Rerik wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am gebilligt.

Stadt Ostseebad Rerik, den..... (Siegel)

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

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Ostseebad Rerik durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50

TEIL 3 Anlagen

1. Teil B Text der Satzung über den Bebauungsplan Nr.5 „Haffküste“

Satzungsändernder Beschluss (Beitrittsbeschluss) vom 01. März 2001

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 5 DER STADT OSTSEEBAD RERIK FÜR DAS GEBIET "HAFFKÜSTE" IN DER STADT OSTSEEBAD RERIK (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 SONDERGEBIETE, DIE DEM FREMDENVERKEHR DIENEN (§ 11 BauNVO)

In Sondergebieten, die dem Fremdenverkehr dienen, sind in der Erdgeschosszone nur Einrichtungen der Dienstleistung und Versorgung des Strandbereichs, Einrichtungen der gastronomischen Betreuung, Shops zur Strandversorgung, Einrichtungen für den Segelsport, Anlagen für Fischer, Anlagen des Wasser- und Schifffahrtsdienstes, Anlagen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur zulässig. Ferienwohnungen und jegliche andere Beherbergung ist in der Erdgeschosszone unzulässig. Es sind sämtliche Nebenanlagen zulässig, die der Bewirtschaftung der Anlage dienen. Die Verkaufsraumfläche von Läden ist auf maximal 150 qm je Verkaufsstätte zu begrenzen. Vergnügungsstätten sind innerhalb der Sondergebiete unzulässig. Innerhalb der Sondergebiete sind in der Dachgeschosszone neben der Hauptnutzung oder Ferienwohnungen auch ausnahmsweise Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder den Betriebsinhaber zulässig. Das Gebäude in dem SO 3c - Gebiet darf ausnahmsweise vollständig als Pension und Restaurationsbetrieb genutzt werden.

1.2 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten werden folgende sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO

ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Sondergebieten dürfen nur eingeschossige Gebäude und nur mit einer Traufhöhe von maximal 3,80 m errichtet werden. Zweigeschossige Gebäudeteile dürfen eine Traufhöhe von 6,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe bei eingeschossigen Gebäuden darf maximal 9,00 m betragen. In dem Sondergebiet SO 3c ist in der gekennzeichneten Stelle ausnahmsweise ein zweigeschossiger Anteil auf einer Grundfläche von maximal 25 qm mit pyramidalem Dach zulässig;

für das Gebäude der Eckbebauung; die Firsthöhe für dieses Gebäudeteile darf maximal 9,00 m betragen.

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Für die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes ist bis auf die Gebiete SO 1 und SO 2 die offene Bauweise zulässig.

3.2 In den Gebieten SO 1 und SO 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, bei der für Gebäude die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten sind.

4. BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen - auch für untergeordnete Gebäudeteile - sind nur in den Allgemeinen Wohngebieten und bis maximal 1,50 m zulässig.

5. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe - in Höhe Erdgeschossfußboden - darf in den WA- und in den SO-Gebieten maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche.

6. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in den WA-Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen und Garagen dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht hervortreten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

6.2 In den SO-Gebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind in den SO-Gebieten unzulässig. In dem SO 2-Gebiet sind Stellplätze für die Häuser 5-7 (HS5-HS7) auszuschließen. Innerhalb des SO 1 - Gebietes zulässige Stellplätze sind nur zur Abdeckung des Bedarfs aus der Hauptnutzung zulässig; die Nutzung für gewerbliche Zwecke (fliegende Händler) ist unzulässig. In den Gebieten SO1 bis SO3 sind auf den privaten Außenflächen fliegende Bauten, z.B. für Händler, unzulässig.

6.3 Für Garagen und Stellplätze gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 2, 3 BauNVO.

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Sichtflächen entfällt die Randsignatur.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. BAUKÖRPERGESTALTUNG

1.1 In den WA-Gebieten dürfen Anbauten, ausgenommen Garagen, nur an der der Straße abgewandten Seite des Gebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Die Breite der Anbauten darf maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens ½ Stein zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten. In den Sondergebieten sind Anbauten unzulässig. Garagen sind in den WA-Gebieten als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite zulässig. Für das Haus 2 im SO1-Gebiet sind für Schmuckelemente in Verlängerung der abgewalmten Giebelfläche Ausnahmen von der mit 9,00 m festgesetzten Firsthöhe zulässig.

1.2 Bei freistehenden untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten.

2. DÄCHER

2.1 Die Dächer sind in den WA-Gebieten mit roter, rotbrauner bzw. anthrazitfarbener Harteindeckung zu decken. In den SO-Gebieten SO1, SO2, SO3 sind nur ziegelrote Tonpfannenhartdeckungen zulässig. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind nur für ausnahmsweise zulässige zweigeschossige Gebäudeanteile in den Gebieten SO 1 und SO 3c zulässig - sowie für das Gebiet SO 3a.

2.2 Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig.

2.3 Im gesamten Planbereich sind nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer oder pyramidale Dächer zulässig. In den Sondergebieten SO3b, SO4, SO5, SO6, SO7 und SO8 sind nur pyramidale Dächer zulässig.

2.4 In den WA-Gebieten sind Dachneigungen zwischen 40° und 48° zulässig. In den SO-Gebieten SO1, SO2 und SO3c müssen Dachneigungen des Hauptdaches 40° bis 45° betragen; ausnahmsweise darf die Dachneigung für Haus 2 (HS2) unterschritten werden. In den SO-Gebieten SO3a, SO3b, SO4, SO5, SO6, SO7, SO8 dürfen Dachneigungen 15° nicht überschreiten.

2.5 Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern von 25° bis 45° Neigung zulässig. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen; bei giebelseitig angebauten Garagen ist ein Satteldach in gleicher Neigung wie das Hauptdach vorzusehen.

2.6 Bei Windfängen, Erkern und Veranden sind auch Pult- und flach geneigte Satteldächer zulässig.

2.7 Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 0,50 m und giebelseitig maximal 0,30 m betragen.

2.8 Dachgauben sind in Form von Schleppgauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig, jedoch sind Fledermausgauben in SO-Gebieten unzulässig. Die Breite einer Gaube darf in den WA-Gebieten 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf in den WA-Gebieten 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite einer Gaube darf in den SO-Gebieten 3,00 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben einer Traufseite darf 1/2 der Trauflänge der jeweiligen Traufseite nicht überschreiten. Sofern ein Zwerchgiebel oder ein Frontispiz zulässig ist (Gebäude werden gekennzeichnet) darf dieser 1/4 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten und muss platzzugewandt angeordnet werden. Innerhalb des SO 3c-Gebietes ist das Gebäude durch Frontispize derart zu gliedern, dass auf den Gebäudeseiten nach Norden zwei Frontispize und nach Osten, Süden und Westen jeweils 1 Frontispiz errichtet wird. Zu den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig. Fassadenöffnungen von Zwerchgiebeln oder Frontispizen sind als rechteckige aufrechtstehende Fensterformate herzustellen.

2.9 Liegende Dachfenster sind nur in den WA-Gebieten und nur auf der den öffentlichen bzw. den sonstigen Erschließungsflächen abgewandten Gebäudeseite zulässig. In den SO-Gebieten sind liegende Dachfenster unzulässig; ausnahmsweise sind Pfannenfenster für die Revision der Dachflächen zulässig.

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

2.11 Die Firste von Giebelgauben und die Ansätze der Bedachungen von Schleppgauben müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen.

3. AUßENWÄNDE

3.1 Zur Gestaltung der Außenwände in den WA-Gebieten sind Sichtmauerwerk oder geputzte Wandflächen zulässig. In den SO-Gebieten SO1, SO2, SO3a und SO3c, SO4, SO5, SO6, SO7 und SO8 sind zur Außenwandgestaltung nur hellfarbene glatt geputzte Wandflächen zulässig. Ausnahmsweise darf die im Bestand im Gebiet SO3a vorhandene Halle holzgeklankert werden und von den Festsetzungen zur Farbgebung befreit werden. Holzelemente, die in der Fassadengestaltung verwendet werden, sind ozeanblau zu streichen.

3.2 Sockel sind aus Ziegeln bzw. Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.

3.3 Geputzte Wandflächen sind cremeweiß, beige, gelb, hellgrau oder pastellfarben-blau zu streichen.

3.4 Die Außenwände von Anbauten sowie von Garagen und Nebengebäuden sind in derselben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.

3.5 Untergeordnete Nebengebäude können auch in Holzskelettbauweise errichtet werden.

3.6 Balkone und Kragplatten sind in den WA-Gebieten nur auf der der öffentlichen bzw. sonstigen Erschließungsfläche abgewandten Seite des Gebäudes zulässig. Die Tiefe eines Balkons darf 1,50 m und die Breite 1/3 der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes nicht überschreiten. In den Sondergebieten sind Balkone nur in den Gebieten SO1 und SO2 zulässig - und nur an den Giebelseiten; Die Balkone dürfen nur max. 60 cm über die Außenwand der Giebelseite hervortreten.

4. FASSADENÖFFNUNGEN

4.1 Fenster müssen bündig mit der Außenwand abschließen oder dürfen maximal einen halben Stein zurückspringen.

4.2 Glasbausteine dürfen in WA-Gebieten nur an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße gerichtet sind, nicht verwendet werden. In SO-Gebieten ist die Verwendung von Glasbausteinen unzulässig.

4.3 Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte sind nicht gestattet.

5. WERBEANLAGEN

5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht decken. Werbeanlagen sind nur angestrahlt zulässig; selbstleuchtende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem oder flimmerndem Licht sind unzulässig.

5.2 In den WA-Gebieten sind Werbeanlagen nur an den Hauswänden sowie an Zäunen in Form von Schildern zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,30 x 0,60 qm betragen.

5.3 In den SO-Gebieten sind Werbeanlagen an den Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 1,50 qm erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafeln zulässig. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde.

6. EINFRIEDUNGEN

6.1 In den SO-Gebieten SO4, SO5, SO6, SO7, SO8 sind als Einfriedungen zum öffentlichen Bereich bzw. zur sonstigen Erschließungsfläche hin nur Laubholzhecken zulässig. Diese sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig - bezogen auf die Fahrbahnhöhe / Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche. In den SO-Gebieten SO1, SO2, SO3 (SO 3a, SO 3b, SO 3c) sind Einfriedungen unzulässig. Die Einfriedung des SO 1 - Gebietes und des

SO 2 - Gebietes gegenüber der nördlich festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist als Laubholzhecke herzustellen.

6.2 Übrige Einfriedungen sind an den öffentlichen Straßen als Laubholzhecken in einer Höhe bis maximal 1,20 m und als Holzzäune mit senkrechter Lattung sowie als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Holzfeldern bis maximal 1,00 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.

7. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND SONSTIGEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN

Als Befestigungsarten für die Verkehrsberuhigten Bereiche, die Parkflächen, die Fußgängerbereiche und Gehwege, die zusätzlich im Bereich öffentlichen Grüns entstehen können, sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Gehwege können auch mit wassergebundenen Decken befestigt werden oder auch in Verbundpflaster oder Pflasterrasen ausgebildet werden. Der Parkplatz kann auch als Schotterrassen ausgebildet werden; siehe unter III.3.4.

Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material, wie z.B. wassergebundene Decken mit Kalksplitt, Schotterrassen, Granit- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, zu befestigen.

8. STELLPLÄTZE

Stellplätze sind gemäß Satzung der Stadt Ostseebad Rerik und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern herzustellen.

9. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Innerhalb der SO-Gebiete sind Müllbehältersammelplätze vorzusehen und gestalterisch einzubinden; die Standorte für Abfallbehälter sind einzufrieden und durch Heckenanpflanzungen gestalterisch einzubinden. Am Entsorgungstag sind die Müllbehälter für die Entsorgung bereitzustellen.

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN SOWIE ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

1. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

1.1 Die Promenade ist auf der nördlichen Seite zwischen dem Parkplatz und ihrem Anfangspunkt bei den WA-Gebieten mit Bäumen zu bepflanzen. Als Baumart ist die Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) zu pflanzen. Der Pflanzabstand ist mit 8 m zu bemessen. Es sind Hochstämme, STU 16 - 18, 3xv, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung zu verwenden.

1.2 Für die festgesetzten Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen sind die Arten Stiel-Eiche, Hain-Buche, Feld-Ahorn als Hochstämme, 3xv, STU 16 - 18, mit Ballen und die Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) als Solitär, 4xv, 1,50 - 1,75

m, mit Drahtballierung zu verwenden. Für die straßenbegleitende Baumreihe im Norden des Plangebietes sind Stiel-Eichen oder Hain-Buchen zu verwenden.

1.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Parkanlagen sind neben den in 1.2 genannten Arten für strauchartige Gehölzbestände oder einfriedende Hecken folgende Sträucher, 2xv, 0,80 - 1,00 m, zu verwenden: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Dünen-Rose (*Rosa pimpinellifolia*) Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*).

1.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als mindestens 3 m breite, 3-reihige Hecken auszubilden und dauernd zu erhalten. Der Reihenabstand ist mit 1m, der Pflanzabstand mit 1,20 m zu bemessen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung als Heister, 2 x v., 1,50 - 2,00 m:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)

Bäume 2. Ordnung als Leichte Heister, 1 x v., 0,80 - 1,00 m:

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

Sträucher als Str., 2 x v., 40 - 60 cm:

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*).

2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang, mit Ausnahme der Pappel und der Kartoffel-Rose, artengleich nachzupflanzen. Pappeln und Kartoffel-Rosen sind durch heimische, unter 1.2 und 1.3 genannte Arten zu ersetzen.

3. GRÜNFLÄCHEN

3.1 Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Grünflächen sind weiterhin parkartig zu gestalten. Die Pappeln sind sukzessive durch die in 1.2 genannten Arten zu ersetzen. Die Stiel-Eiche und der Feld-Ahorn sind vorzugsweise für solitäre Standorte, die Hain-Buche und die Kiefer für Baumgruppen und Baumreihen zu verwenden. Einzelbereiche sind zur Ausprägung eines naturnahen Charakters mit einer Strauchschicht zu unterpflanzen. Es sind die in 1.3 genannten Arten zu verwenden.

3.2 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Strandwiese ist als Wiesenfläche zu erhalten. Zur Gliederung der Fläche sind in unregelmäßigen Abständen von mindestens 20 m bis maximal 150 m Zwergstrauchgruppen zu pflanzen. Es sind die Arten Sand-Weide (*Salix arenaria*), Kriech-Weide (*Salix repens*) und Krähenbeere (*Empetrum nigrum*) als Sträucher, mindestens 4 Triebe, zu

verwenden. Die Kartoffel-Rose ist langfristig und sukzessive durch die Dünen-Rose (*Rosa pimpinellifolia*) zu ersetzen. Eine weitere Gliederung der Strandwiesenfläche durch Findlingsgruppen ist zulässig.

3.3 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist in die Parkanlage harmonisch einzufügen. Für Bepflanzungen dürfen keine gifthaltigen Gehölze verwendet werden.

3.4 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Haffdüne ist als Grünfläche auszubilden. Sie kann als Schotterrassen ausgebildet werden; auf den gewachsenen verdichteten Boden ist dann ein Kalksteinschottergemisch 0/45 aufzubringen.

3.5 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Stranddüne ist in ihrem Charakter zu erhalten. Anpflanzungen zur Dünensicherung mit den Arten Strandhafer- bzw. Strandroggen sind zulässig.

3.6 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Strand sind keine Anpflanzungen zulässig. Der Strand ist für die Erholung und Freizeitnutzung in seinem Charakter zu erhalten.

IV. PASSIVE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

Für die in Sondergebieten in den Dachgeschossebenen ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Dienst-, Aufsichts-, Bereitschaftspersonal oder den Betriebsinhaber wird bestimmt, dass Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern zum Schutz vor Verkehrslärm auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. VERHALTENSWEISE BEI ARCHÄOLOGISCHEN FUNDEN

Im gesamten Plangeltungsbereich ist mit Bodendenkmalfunden zu rechnen. Im gesamten Bereich des o.g. Vorhabens muss vor Baubeginn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der bekannten und der aufgrund der topografischen Situation zu erwartenden Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (06.01.1998) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

2. ANZEIGE DER ERDARBEITEN BEZIEHUNGSWEISE DES BAUBEGINNS

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

3. VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN BODENVERFÄRBUNGEN UND GERÜCHEN

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (Krw-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455), verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Krw-/AbfG.

4. ABSTIMMUNG MIT MUNITIONSBERGUNGSDIENST

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den für Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Deshalb sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

5. ANZEIGE VON ALTLASTEN

Bei bekannt werden von Altlasten sind diese entsprechend § 23 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern den für Altlasten zuständigen Behörden anzuzeigen. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Bad Doberan zu informieren. In diesem Falle ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 2 und § 3 Abfallgesetz verpflichtet. Eine Unterlassung der Anzeigepflicht für belasteten Bodenaushub kann Schadensersatzansprüche gegen den Träger der Bauleitplanung begründen.

6. GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Ein Teil des Plangebietes befindet sich vollständig innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß Landesnaturschutzgesetz des Landes

Mecklenburg-Vorpommern. Im Abstand von 200 m von den Küstenlinien gelegene Bereiche befinden sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Eine Ausnahmegenehmigung ist Voraussetzung für die Realisierung von Baumaßnahmen innerhalb des genannten Bereiches vor Baubeginn.

7. HOCHWASSERSCHUTZ

Innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 8 und innerhalb des WA 2 - Gebietes, in denen der Bemessungshochwasserstand von 2,90 m ü.HN bei Errichtung baulicher Anlagen unterschritten wird, sind objektbezogene Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungsgefährdung vorzusehen.

8. ÜBERDECKUNG MIT DEM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3

Im südöstlichen Teil des Plangebietes kommt es im Bereich der Anbindung der Planstraße südlich des WA 1 - Gebietes, Haffwinkel, zu einer Überdeckung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3. Diese Überdeckung des Plangeltungsbereiches ist aus Gründen der sachlichen Darstellung gewollt. Da die Festsetzungen übereinstimmen, wird kein Problem in der Überdeckung des Geltungsbereiches gesehen.

9. LAGEFESTPUNKTE

Innerhalb des Plangebietes sind Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes vorhanden. Lagefestpunkte wurden sowohl innerhalb des Plangebietes als auch am Rande des Plangebietes, außerhalb desselben, gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte (TP) im Umgebungsbereich bis zu 25,00m wichtige unterirdische Festpunkte haben, über die bei Bedarf durch das Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern gesondert informiert wird. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.Juli 1992 (GVOBl. M-V Seite 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionsreform vom 5. Mai 1994 (GOVBl. M-V Seite 566), gesetzlich geschützt.

2. Übersicht zur Kennzeichnung besonders hervorgehobener Änderungsbereiche

1. Änderungsfläche 1

Die Baugrenze für die Rettungswacht wird auf der öffentlichen Grundfläche mit der Zweckbestimmung „Stranddüne gemäß Baugenehmigung“ festgesetzt; Funktionunterlagerungen werden betrachtet.

2. Änderungsfläche 2

Das Baugebiet SO/10 wird neu eingeführt. Die Lücke zwischen der Seebrücke und der Ortslage, die mit dem Sturmeck bebaut ist, soll für ein zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss und Aussichtsplattform planungsrechtlich vorbereitet werden. Gehölze werden gemäß Bestand zur Seebrücke hin erhalten. Zur Ortslage bleibt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese erhalten.

3. Änderungsfläche 3

Im Bereich der Änderungsfläche 3 wird der Geltungsbereich reduziert. Die Flächen des Flurstücks 183/1 sind privat. Die Ecke Dünenstraße / Wustrower Straße wird nicht weiter ausgebaut.

4. Änderungsfläche 4

Die Baugrenze an der Kleinkunsthöhle wird berücksichtigt, damit hier zusätzlich eine Überdachung möglich ist.

5. Änderungsfläche 5

Haffplatz werden zusätzlich Flächen mit Baugrenzen für die Baugebiete SO/1 und SO/2 festgesetzt. Baugrenzen für Vorbauten mit einer maximalen Höhe von 3,00 Metern und Baugrenzen für Zwischenbauten zwischen den Häusern HS/3 und HS/4 sowie HS/5 und HS/6 mit einer maximalen Höhe von 3,50 Metern.

6. Änderungsfläche 6

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird die Nebenanlage für das WC entsprechend Baugenehmigung deklaratorisch aufgenommen.

7. Änderungsfläche 7

Die Lage des WC-Gebäudes wird gemäß örtlichem Aufmaß aufgenommen und berücksichtigt.

8. Änderungsfläche 8

Die Lage des WC-Gebäudes wird gemäß örtlichem Aufmaß aufgenommen und berücksichtigt.

9. Änderungsfläche 9

Der Anleger am Haff mit Vorfläche wird entsprechend Baugenehmigung deklaratorisch angepasst und berücksichtigt.

10. Änderungsfläche 10

Die Bootsflächen westlich des Gebietes SO/7 wird entsprechend berücksichtigt.

11. Änderungsfläche 11

Die Bootswiese westlich des Gebietes WA/3.1 wird entsprechend berücksichtigt.

12. Änderungsfläche 12

Das Baugebiet SO/7 wird für Infrastrukturgebäude erweitert. Dies führt zu einer Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche und einer veränderten Grenzziehung der Baugrenze. Die Parkanlage wird entsprechend reduziert. Somit wird auch die Anpflanzfläche reduziert.

13. Änderungsfläche 13

Spielplatz wird entsprechend Baugenehmigung und realem Bestand berücksichtigt. Es werden 3 Einzelbäume beachtet. Zusätzliche Kennzeichnung von Flächen mit Anpflanzungen bzw. Erhaltungsgeboten erfolgt nicht mehr.

14. Änderungsfläche 14

Die Baugebiete werden unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Grundflächenzahl bzw. zur Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen neu gegliedert.

15. Änderungsfläche 15

Die in der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 festgesetzten Bäume zum Anpflanzen werden als Erhaltungsbäume berücksichtigt. Ein örtliches Aufmaß ist nicht erfolgt.