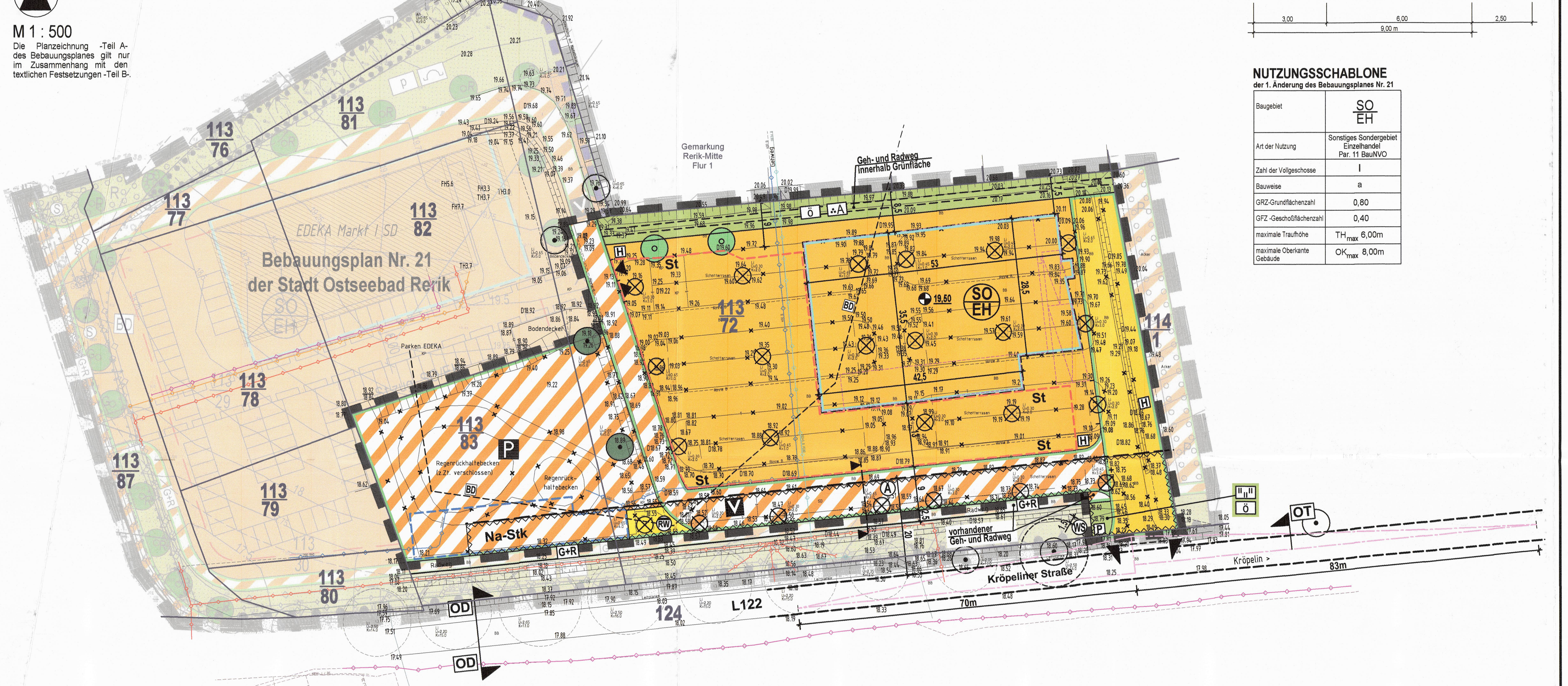
SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 DER STADT OSTSEEBAD RERIK
"EINKAUFSZENTRUM AM PARKPLATZ IN DER KRÖPELINER STRAßE"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

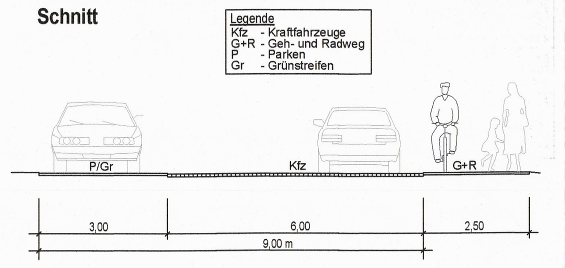
M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.



Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO Sperlich und Frohlich GbR, Rostock
Datum:	Messung 17./18.02.2020
Lagebezug:	ETRS89 / UTM 33
Höhenbezug:	DHHN2016
Hinweise:	- - -

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL
Schnitt



NUTZUNGSSCHABLONE
der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21

Baugebiet	SO EH
Art der Nutzung	Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel Par. 11 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I
Bauweise	a
GRZ-Grundflächenzahl	0,80
GFZ-Geschoßflächenzahl	0,40
maximale Traufhöhe	TH_{max} 6,00m
maximale Oberkante Gebäude	OK_{max} 8,00m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO EH	Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel (EH)	Par. 11 Abs. 2 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Par. 16 BauNVO
GRZ 0,80	Grundflächenzahl, hier 0,80, als Höchstmaß	
GFZ 0,40	Geschossflächenzahl, hier 0,40, als Höchstmaß	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
OK_{max} 8,00 m	Oberkante, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
TH_{max} 6,00 m	Traufhöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
19,50	Höhenbezugspunkt, z.B. 19,50 m über NHN im DHHN2016	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Par. 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	
a	abweichende Bauweise	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigten Bereich	
P	Öffentliche Parkfläche, Parkplatz	
G+R	Geh- und Radweg	
	Einfahrtbereich	
	Ein- und Ausfahrt	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	Flächen für Ver- und Entsorgung	
RW	Regenwasser	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünflächen	
Ö	öffentliche Grünfläche	
	Abstandsgrün	
	Wiese	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	Anpflanzgebot für Bäume	

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
St / Na-Stk	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Na) und Stellplätze (St) - St = Stellplätze - Na-Stk = Regenwasser-Staukanal (unterirdisch)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik	Par. 9 Abs. 7 BauGB
OD	Ortsdurchfahrtsgrenze (OD), Abschnitt 010, km 0,875	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS-Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, Par. 9 Abs. 6 BauGB

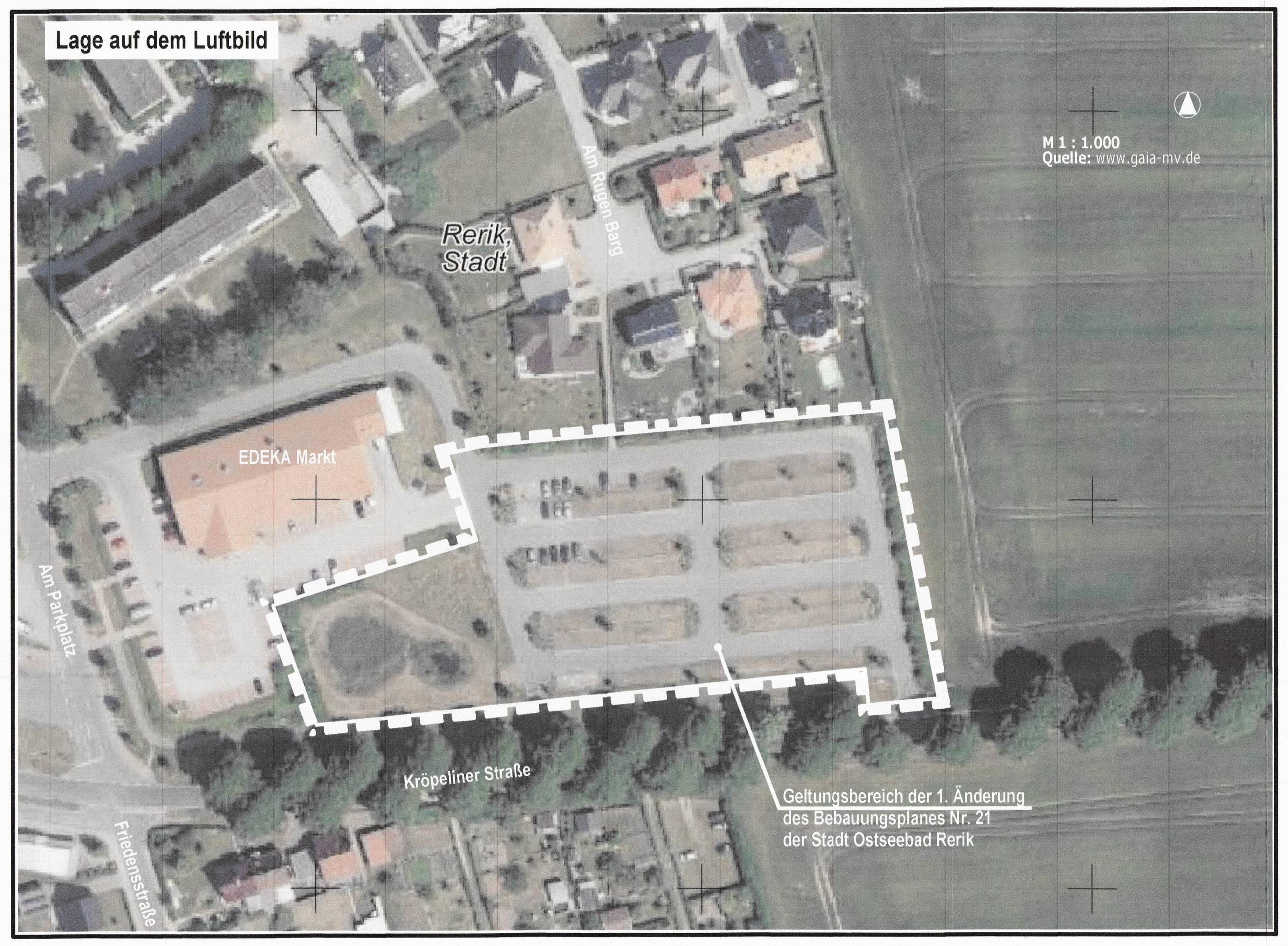
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
BD	Bodendenkmale, Bereiche mit Bodendenkmalen deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann	Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 11 DSchG M-V
A	Anbauverbotszone, hier: 20,00 m	Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 31 Abs. 1 StrWG M-V

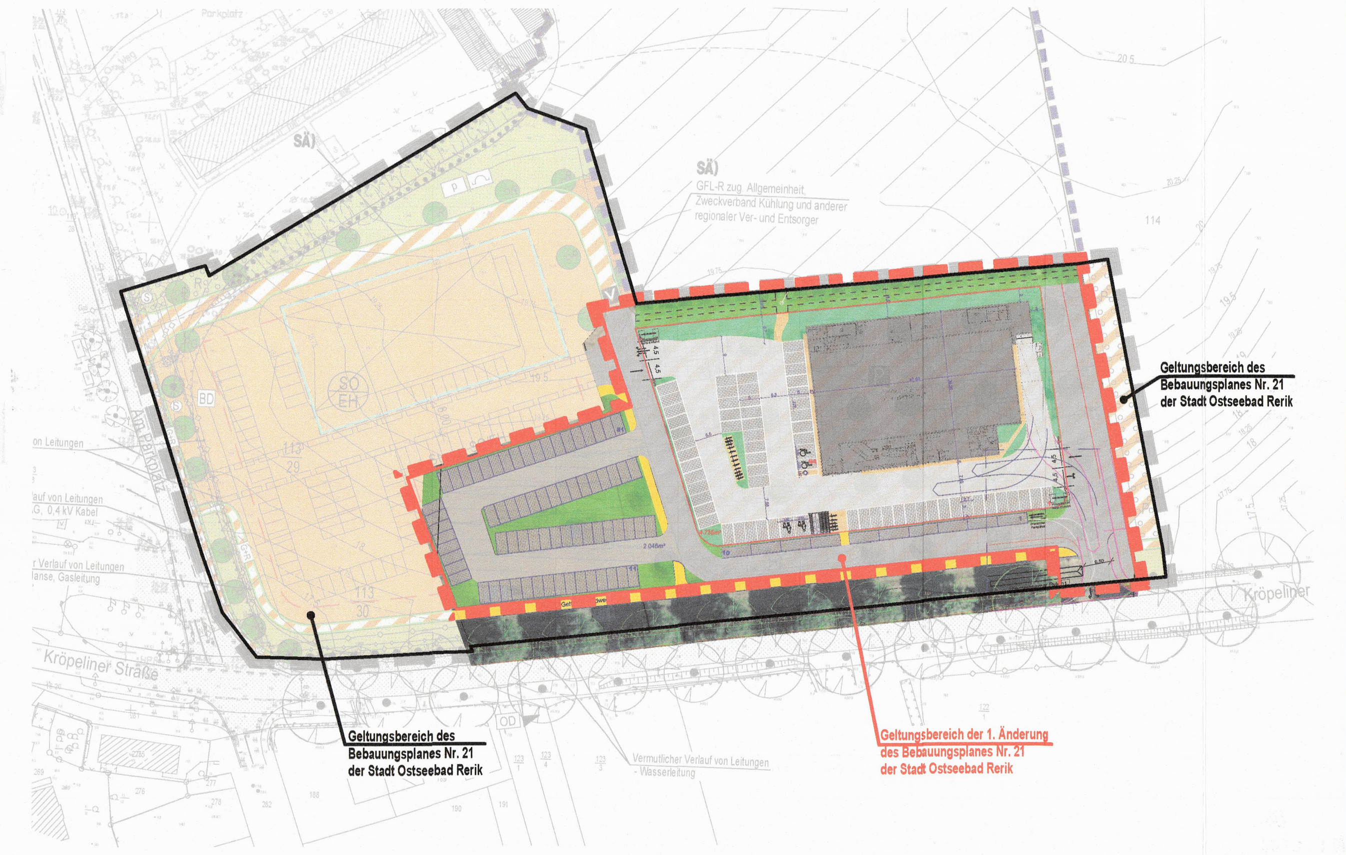
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
- vorhandene Böschung
- vorhandener Schacht / Ablauf
- vorhandener Baum / Gehölze
- Höhenangaben in Meter über NHN im DHHN2016
- Bemaßung in Metern
- künftig entfallende Darstellung - Baum / Gehölze
- Böschung / sonstiger Bestand
- Parkbereich / Fahrspur
- Geh- und Radweg innerhalb öffentlicher Grünfläche
- Sichtdreieck
- vorhandener Geh- und Radweg, außerhalb des Plangebietes (an der L122)
- Vermutlicher Verlauf von unterirdischen Leitungen - Trinkwasser - Regenwasser - Stromleitung - Telekom - Gasleitung
- Schnittverlauf
- Standort Werbepylon / Hinweisschild
- geplanter Standort für die Ortstafel
- sonstiger Baum, vorhanden

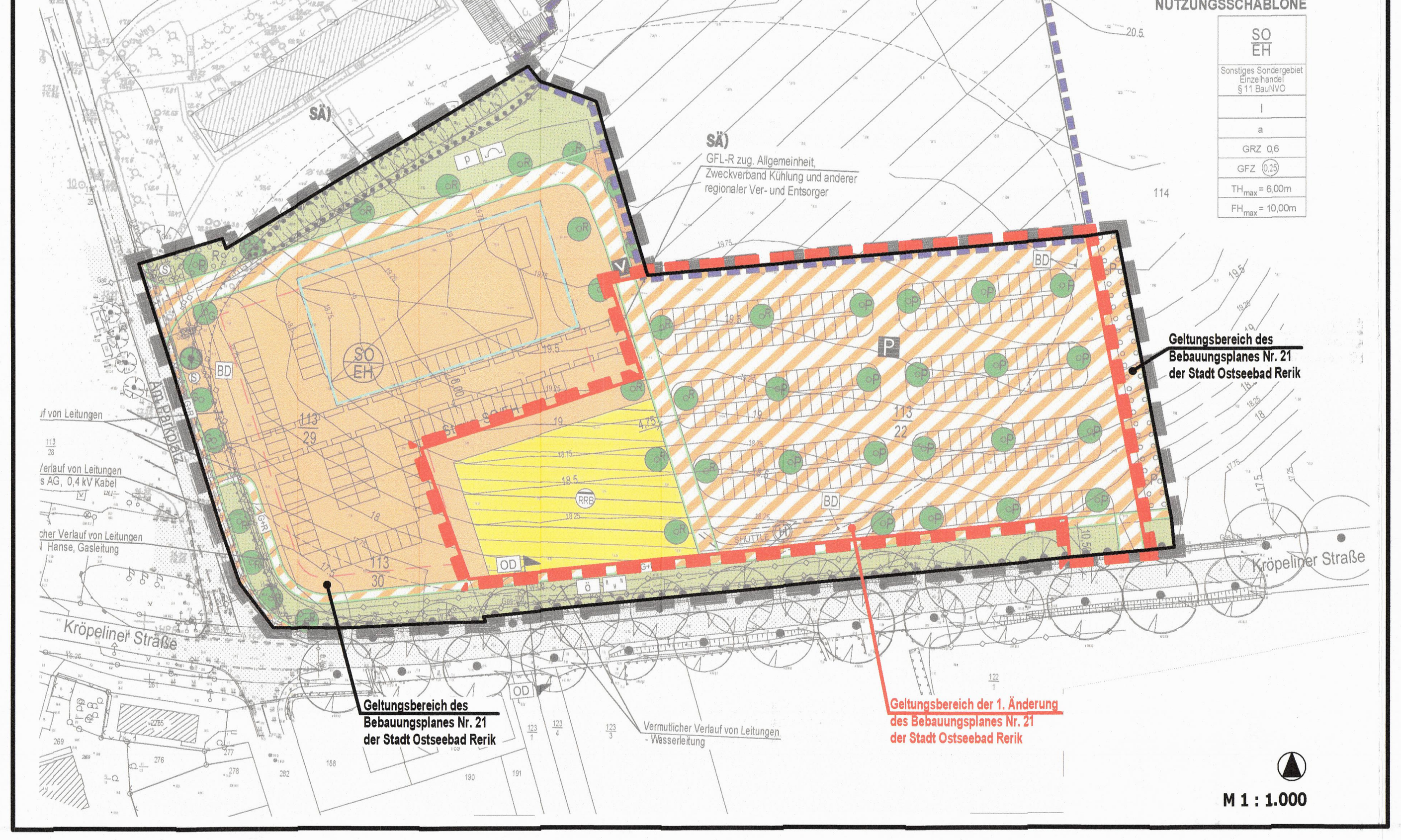
Lage auf dem Luftbild



Städtebauliches Konzept vom April 2022



Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik



TEIL B - TEXT

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. SONSTIGES SONDERGEBIET EINZELHANDEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel" dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² 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.

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.

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.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

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.

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

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,

ist im Sonstigen Sondergebiet - Einzelhandel (EH) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 zulässig.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, §§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO)

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.

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.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

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 der 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.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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 Strauchpflanzungen 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.

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.

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 25b BauGB)

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.

3. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR, LANDSCHAFT UND BODEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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.

3.2 Ausgleichs- und Ersatzbelange
Die im Plangeltungsbereich künftig fortfallenden 24 Bäume sind an einem anderen Standort im Plangeltungsbereich bzw. im Stadtgebiet 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.

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 Türen, Tore und Fenster. Die Fassadenbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Fassadenbegrünung wird auf die Pflanzempfehlung unter Punkt V.12 verwiesen.

4. PFLANZLISTE

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.

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
- Eingriffliger / Zweigriffliger 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.*).

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. UMGANG MIT VORHANDENEN BODENDENKMALEN

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt. Diese werden in der Planzeichnung entsprechend 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. Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt werden.
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.

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 Ursprungsplanung ihre Gültigkeit.

IV. FESTSETZUNG DER SORTIMEMTSLISTE

Als Reriker Sortimentsliste findet die Liste der zentrenrelevanten Kernsortimente gemäß LEP M-V 2016, S. 55, Abbildung 21 – Zentrenrelevante Kernsortimente Anwendung.

Zentrenrelevante Sortimente
Zentrenrelevante Sortimente gleichzeitig nahversorgungsrelevant
Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheits- und Körperpflegeartikel
Sonstige zentrenrelevante Sortimente
Bekleidung, Wäsche
Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
Schuhe, Lederwaren
Elektrogeräte, (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten) Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik
Foto und optische Erzeugnisse
medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
Uhren, Schmuck
Parfümeriewaren
Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
Spielwaren
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)

Alle nicht in der Auflistung aufgeführten Sortimente sind als nicht zentrenrelevant einzustufen.

V. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

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.

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.

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.
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.

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.

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

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.

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 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 Regenwasserrückhaltebecken 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 sowie die vorhandenen Gebüsche um das Regenwasserrückhaltebecken im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./ 29. Februar auf den Stock zu setzen. Unter Berücksichtigung der Mahd, des Auf-den-Stock-setzens und der Herstellung eines Amphibienzaunes kann das Gewässer in der Zeit vom 1. November bis zum 1. Mai verfüllt werden; bzw. vor dem Beginn der Laichzeit ist eine Verfüllung möglich. Die Befüllung ist gutachterlich zu begleiten.

Ökologische Baubegleitung
Vor der Beseitigung des Regenwasserrückhaltebeckens als Lebensraum ist eine ökologische Baubegleitung namentlich bei der unteren Naturschutzbehörde zu benennen.
Die Beseitigung des Regenwasserrückhaltebeckens als Lebensraum ist durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten. Ggf. sind Abfangmaßnahmen für Amphibien und Reptilien einzuplanen.
Vor der Herstellung der externen Kompensationsmaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung namentlich bei der unteren Naturschutzbehörde zu benennen. Die Umsetzung des Röhrichts sowie die Flächenvorbereitung an der Ausgleichsfläche ist bauökologisch zu begleiten und die Dokumentation sowie die Fertigstellung der unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme vorzustellen. Bei den vorbereitenden Maßnahmen sind die angrenzenden Biotopstrukturen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie der Artenschutz und Maßgaben des Bodenschutzes zu berücksichtigen und abzustimmen. (vgl. Auflagen 1 und 3 gemäß der Naturschutzgenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock mit Datum vom 01.03.2022).

8. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN

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

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.

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 Vorflutung aus dem allgemeinen Wohngebiet „Am Rugen Barg" nördlich des Geltungsbereiches ist in das Entwässerungssystem einzubinden. Die Genehmigung des Regenwasser-Staukanals erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

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. PFLANZEMPFEHLUNG – FASSADENBEGRÜNUNG

Vorzugsweise sind für die Fassadenbegrünung gemäß Punkt II. 3.3 folgende Arten zu verwenden:
Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*),
Gewöhnlicher Hopfen (*Humulus lupulus*),
Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*),
Deutsches Geißblatt (*Lonicera periclymenum*),
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*),
Kriechende Rose (*Rosa arvensis*).

13. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Bäume
Zum Ausgleich für die künftig fortfallenden 24 Bäume im Plangeltungsbereich sind 20 von 24 Bäumen auf dem Flurstück 117, der Flur 1, in der Gemarkung Blengow als Fortführung der vorhandenen Baumreihe anzupflanzen. Als Ausgleichspflanzungen sind Schwedische Mehlbeeren (*Sorbus intermedia*) als Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von 8 bis 10 m anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind artgleich zu ersetzen.

Gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop
Vor dem Rückbau des Regenwasserrückhaltebeckens auf dem Flurstück 113/83, Flur 1, Gemarkung Rerik-Mitte ist das Röhricht aus dem Regenwasserrückhaltebecken auf die in nachfolgender Karte gekennzeichnete Fläche auf dem Flurstück 50/8, Flur 1, Gemarkung Rerik-Ost umzupflanzen. Für die Herstellung einer ca. 313 m² großen Röhrichtfläche ist der vorhandene Bewirtschaftungsweg leicht neu zu verschwenken. Die Ausgleichsmaßnahme ist unverzüglich im Zusammenhang mit dem Verlust des Regenwasserrückhaltebeckens als Lebensraum herzustellen. Die Fläche der Kompensationsmaßnahme ist dauerhaft und grundbuchrechtlich zu sichern (vgl. Auflagen 4 und 5 gemäß der Naturschutzgenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock mit Datum vom 01.03.2022).

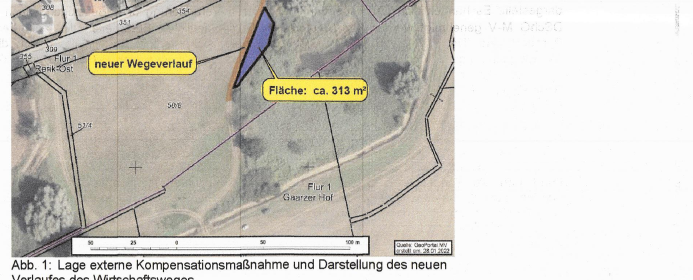


Abb. 1: Lage externe Kompensationsmaßnahme und Darstellung des neuen Verlaufes des Wirtschaftsweges

14. MAßNAHMEN ZUR OBERFLÄCHENGESTALTUNG

Es ist Pflastermaterial in einem Fugenabstand von ≤ 3 mm zu verwenden, vorzugsweise ist das Pflastermaterial aus versickerungsfähigem Pflaster zu verwenden.

15. WERBEANLAGEN INNERHALB DER ANBAUVERBOTSZONE

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche – Anbauverbotszone (A) ist die Errichtung von Werbeanlagen nur mit Zustimmung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.05.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Aushang vom 08.07.2020 bis 23.07.2020 erfolgt. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG wurde als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt.
Stadt Ostseebad Rerik, den 05.09.22 (Siegel) Bürgermeister

2. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Amt Neubukow-Salzhaff, Bauamt, während der angegebenen Zeiten in der Zeit vom 23.07.2020 bis zum 24.08.2020 unterrichten und zu der Planung äußern.
Stadt Ostseebad Rerik, den 05.09.22 (Siegel) Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Stadt Ostseebad Rerik, den 05.09.22 (Siegel) Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 24.06.2021 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Rerik, den 05.09.22 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Stadt Ostseebad Rerik, den 05.09.22 (Siegel) Bürgermeister

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 20.07.2021 bis einschließlich 20.08.2021 während folgender Zeiten: montags - freitags 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr, montags und mittwochs 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr, dienstags 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr, donnerstags 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Neubukow-Salzhaff, Bauamt, öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Aushang vom 02.07.2021 bis zum 17.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Ostseebad Rerik deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet. Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden ergänzend unter www.neubukow-salzhaff.de/Bekanntmachungen/Öffentliche-Auslegung-Bauleitplanung in das Internet eingestellt. Die auszulegenden Unterlagen wurden in das zentrale Internetportal des Landes M-V (Bau und Planungsportal) für den Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung eingestellt.
Stadt Ostseebad Rerik, den 05.09.22 (Siegel) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 am 21.04.2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
Rostock, den 24.08.2022 (Stempel) Unterschrift

8. Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am 02.12.2021 und am 28.04.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Ostseebad Rerik, den 05.09.22 (Siegel) Bürgermeister

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B), wurde am 28.04.2022 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde durch einfachen Beschluss der Stadtvertretung vom 28.04.2022 gebilligt.
Stadt Ostseebad Rerik, den 05.09.22 (Siegel) Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Stadt Ostseebad Rerik, den 05.09.22 (Siegel) Bürgermeister

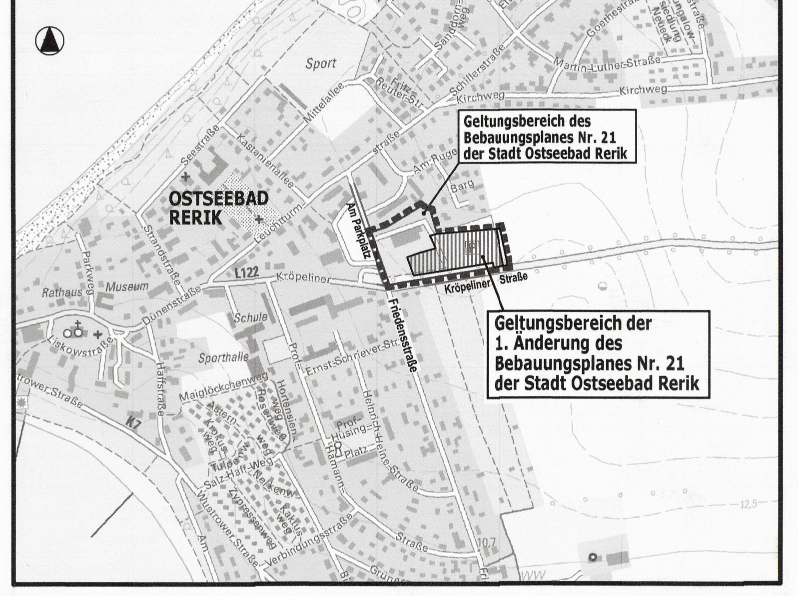
11. Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 durch die Stadtvertretung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Aushang vom 06.09.2022 bis 21.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 214, § 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und die Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Rerik, den 21.09.2022 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 FÜR DAS GEBIET „EINKAUFSZENTRUM AM PARKPLATZ IN DER KRÖPELINER STRASSE" DER STADT OSTSEEBAD RERIK GEMÄSS § 10 BAUGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik vom 28.04.2022 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Einkaufszentrum am Parkplatz in der Kröpeliner Straße" der Stadt Ostseebad Rerik, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) erlassen.

SATZUNG
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 DER STADT OSTSEEBAD RERIK
"EINKAUFSZENTRUM AM PARKPLATZ IN DER KRÖPELINER STRAßE"

Übersicht M 1 : 7.500
Quelle: www.gaia-mv.de



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

Planungsstand: 28. April 2022
SATZUNG