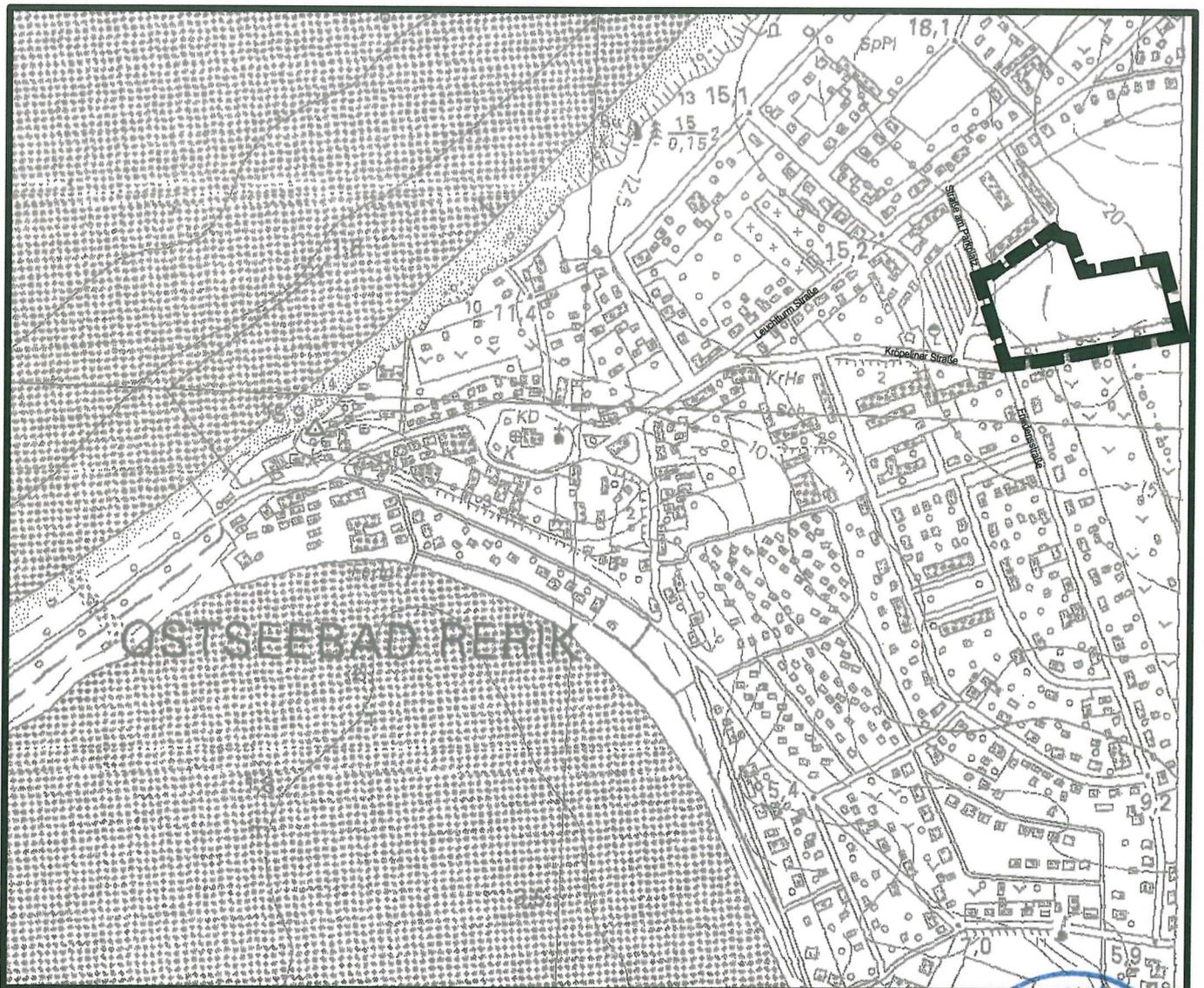


BEGRÜNDUNG



ZUR SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD RERIK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 FÜR DAS GEBIET "EINKAUFSZENTRUM AM PARKPLATZ IN DER KRÖPELINER STRAÙE"



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 30. März 2006

Satzung Beitrittsbeschluss



B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik für das Gebiet „Einkaufszentrum am Parkplatz an der Kröpeliner Straße“

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <u>Langfristiges Planungskonzept</u>	4
1.1 Allgemeine Aussagen zur Stadtgemeinde Ostseebad Rerik	4
1.2 Städtebauliches Konzept der Stadt Ostseebad Rerik	4
1.3 Städtebauliches Konzept für das Plangebiet	5
2. <u>Allgemeines</u>	6
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
2.2 Kartengrundlage	6
2.3 Rechtsgrundlagen	6
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	7
2.5 Quellenverzeichnis	7
3. <u>Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u>	8
4. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	12
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	12
4.2 Regionales Raumordnungsprogramm	12
4.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan	13
4.4 Flächennutzungsplan	13
4.5 Schutzgebiete	14
5. <u>Naturräumlicher Bestand und vorhandene Bestandsstrukturen</u>	14
5.1 Naturraum und Geologie	14
5.2 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen	15
6. <u>Planerische Zielsetzungen</u>	16
7. <u>Umweltbericht</u>	17
7.1 Anlass und Aufgabenstellung	17
7.2 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	17
7.3 Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	18
7.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
7.4.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	19
7.4.2 Bewertungsmethodik	20
7.4.3 Schutzgut Mensch	20

7.4.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	21
7.4.5	Schutzgut Boden	23
7.4.6	Schutzgut Wasser	24
7.4.7	Schutzgut Klima/Luft	25
7.4.8	Schutzgut Landschaft	26
7.4.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
7.4.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Gesamteinschätzung	27
7.4.11	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	29
7.4.12	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	45
7.5	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	47
7.6	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	48
7.7	Zusätzliche Angaben	48
7.7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	48
7.7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	48
7.7.3	Zusammenfassung	49
7.8	Quellen	50
8.	<u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	51
8.1	Art der baulichen Nutzung	51
8.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen/ Baugrenzen	51
8.3	Stellplätze	52
8.4	Maß der baulichen Nutzung	52
8.5	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	52
8.6	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind	53
8.7	Lärmschutz	53
8.8	Grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen	53
8.8.1	Grünflächen	53
8.8.2	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	54
8.8.3	Pflanzliste	54
8.8.4	Zuordnungsfestsetzung	55
8.9	Gestalterische Festsetzungen	55
8.10	Flächennutzungen	56
8.11	Flächennachweis	58
9.	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	59
9.1	Fließender Verkehr	59
9.2	Ruhender Verkehr	59
9.3	Geh- und Radweg	59
9.4	ÖPNV	59

10.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	60
10.1	Wasserversorgung	60
10.2	Energieversorgung	60
10.3	Fernmeldeversorgung	62
10.4	Feuerschutzeinrichtungen/ Löschwasserversorgung	62
10.5	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	63
10.6	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	63
10.7	Abfallentsorgung	64
11.	<u>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen</u>	65
11.1	Geruchsimmission	65
11.2	Lärmimmission	65
12.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	67
13.	<u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u>	67
13.1	Verkaufsfläche	67
13.2	Umgang mit vorhandenen Bodendenkmalen	67
13.3	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	68
13.4	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	68
13.5	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	69
13.6	Munitionsfunde	69
13.7	Abfall und Kreislaufwirtschaft	69
13.8	Bodenschutz	69
13.9	Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes	70
13.10	Kontrolle des Zustandes der Alleebäume an der L 122	71
14.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	72
15.	<u>Arbeitsvermerke</u>	72

1. Langfristiges Planungskonzept

1.1 Allgemeine Aussagen zur Stadt Ostseebad Rerik

Die Stadt Ostseebad Rerik liegt im Nord-West-Teil des Landkreises Bad Doberan und umfasst ein Territorium von ca. 3.340 ha. Davon beträgt die Größe der Halbinsel Wustrow 990 ha.

Das Gemeindegebiet grenzt

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

Gemeinsam mit den Gemeinden Am Salzhaff, Bastorf, Niendorf, Alt Bukow, Kirch Mulsow und Carinerland bildet die Stadt Ostseebad Rerik die Verwaltungsgemeinschaft „Amt Neubukow-Salzhaff“ mit Sitz in Neubukow.

Die Bebauung und die Bevölkerung konzentrieren sich in der Stadt Ostseebad Rerik. Neben Rerik gehören zum Territorium die Ortsteile Meschendorf, Blengow, Garvsmühlen, Gaarzer Hof, Neu Gaarz, Roggow und Russow. In der Stadtgemeinde Rerik einschließlich aller Ortsteile leben insgesamt ca. 2.360 Einwohner. Im gesamten Verflechtungsbereich wohnen 6.396 Einwohner. [Amt Neubukow Salzhaff, Stand: 10.02.2005]

Die Landesstraße L 122 in Richtung Kröpelin erschließt Rerik aus östlicher Richtung. Über die L 122 kann die L 12 erreicht werden, die die verkehrliche Anbindung nach Kühlungsborn bzw. Neubukow schafft. Eine weitere Zufahrtsstraße nach Rerik ist die Kreisstraße K 7 in Richtung Neubukow. Neubukow sowie Kröpelin liegen an der B 105 über die Bad Doberan sowie Wismar erreicht werden können.

Durch die Lage Reriks im Raum gibt es im Stadtgebiet im wesentlichen nur Zielverkehr.

Eine Anbindung an die A 20 erfolgt erst südlich der B 105.

Nächstgelegene Bahnhöfe befinden sich in Kröpelin und Neubukow. Buslinienverkehr gibt es aus Richtung Rostock (Oberzentrum), Bad Doberan (Mittelzentrum), Kühlungsborn, Kröpelin und Neubukow.

1.2 Städtebauliches Konzept der Stadt Ostseebad Rerik

Zur Darstellung ihrer langfristigen Planungs- und Entwicklungsziele stellt die Stadt Ostseebad Rerik den Flächennutzungsplan (Erneuter Entwurf 2004) auf. Die Entwicklung des Ostseebades Rerik ist aufgrund der Lage und der Größe der Stadt hinsichtlich Wohnungsbau, Gewerbe und sozialer Infrastruktur auf den Eigenbedarf und Zugewinn durch die touristische Entwicklung orientiert. Das Entwicklungspotential des Ostseebades besteht durch die Lage in einem Raum mit

hervorragender Eignung für Erholung und Fremdenverkehr im Aufbau einer leistungsfähigen Tourismusbranche. In der Stadt Ostseebad Rerik ist die Entwicklung des Wohnens vorrangig auf den Eigenbedarf der Bevölkerung auszurichten, aber auch in engem Zusammenhang mit dem Bedarf aus der geplanten touristischen Entwicklung des Ostseebades zu betrachten.

Das Ostseebad Rerik mit seiner Lage im Fremdenverkehrsraum Ostseeküste sieht aufgrund topographischer und infrastruktureller Gegebenheiten seine Hauptfunktion in der Entwicklung des Kur- und Erholungswesens, insbesondere in der qualitativen Aufwertung und der Schaffung von saisonverlängernden Maßnahmen.

Daneben ist Rerik aufgrund der naturräumlichen Lage der vorhandenen Infrastruktur ein attraktiver Wohnstandort. Ein gewisser zusätzlicher Zuzug von Einwohnern ist dringend erforderlich, um das Fortbestehen der Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindereinrichtungen, medizinische Einrichtungen, Verkaufseinrichtungen, Post, Banken und Apotheke zu sichern.

Rerik muss auch Standort regionalspezifischen Gewerbes, das im wesentlichen der Unterstützung der Kur- und Erholungsfunktion dient, sein.

In den letzten Jahren hat die Stadt Ostseebad Rerik als Kurort der Ostseeregion sehr viel in die Entwicklung seiner Infrastruktur investiert:

- Sanierung des Ortskernes,
- Erneuerung der abwassertechnischen und verkehrsmäßigen Erschließung,
- Bau von Radwegen,
- Entwicklung und Erschließung von Baugebieten,
- Erweiterung und Gestaltung der Haffpromenade.

In der Stadt wird die Entwicklung des Tourismus unter Berücksichtigung und Nutzung vorhandener Potenziale unter dem Aspekt der Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung des Naturraumes und der damit verbundenen Aktivitäten als vordringlich angesehen. Neben dem Hauptwirtschaftszweig Tourismus sind die Landwirtschaft und die Fischerei zu nennen.

1.3 Städtebauliche Konzept für das Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes soll ein Einkaufszentrum mit entsprechenden Stellplätzen sowie ein öffentlicher Saisonparkplatz errichtet werden. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt von der „Straße am Parkplatz“ im nördlichen Bereich des Plangebietes. Südlich dieser Zufahrtsstraße werden die Flächen für das Einkaufszentrum mit den dazugehörigen Stellplätzen angeordnet. Die Zufahrtsstraße bindet den Saisonparkplatz im Osten des Plangebietes an.

Im Süden des Plangebietes wird eine Trasse für einen Geh- und Radweg vorgesehen, um den Parkplatz u.a. fußläufig mit der Innenstadt verbinden zu können. Zwischen der Wohnbebauung im

Bebauungsplangebiet Nr. 16 und dem Saisonparkplatz soll eine fußläufige Verbindung geschaffen werden.

Im Norden des Plangebietes schafft eine private Grünfläche mit Gehölzen eine räumliche Trennung zur vorhandenen Wohnbebauung. Zur gestalterischen Aufwertung und zum Ausgleich des mit der Realisierung verbundenen Eingriffes werden Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgenommen. Entlang der Zufahrtsstraße und auf dem Saisonparkplatz werden Großgehölze gepflanzt. Des weiteren werden die vorhandenen Gehölze im Norden des Plangebietes ergänzt. Die Anpflanzung im Osten dient auch der Einbindung des Parkplatzes in die freie Landschaft.

Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird im Plangebiet ein Regenwasserrückhaltebecken angelegt. Nähere Ausführungen dazu sind unter Punkt. 11.7 „Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser“ Bestandteil dieser Begründung.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik befindet sich im Ortseingangsbereich aus Richtung Kröpelin kommend.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird begrenzt:

- Im Norden durch Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 „Rugen Barg“ und durch die vorhandene Wohnbebauung,
- Im Westen durch die Straße am Parkplatz,
- Im Süden durch die Kröpeliner Straße,
- im Osten durch Ackerflächen.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 dient eine Amtliche Kartengrundlage mit der Bezugshöhe HN, die durch den ÖBVI Dipl.-Ing. Bauer erstellt wurde.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414.

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. M.V S. 468, 612) zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dez. 2003.
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 08. Juni 2004 (GVOBI M-V S. 205).

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik besteht aus:

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

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

Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung. In diesem ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als Kompensationsermittlung enthalten.

2.5 Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005.
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, inklusive 1. Teilfortschreibungen,
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Mittleres Mecklenburg / Rostock,
- Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Rerik, Stand: 3. Entwurf – überarbeitete Fassung.

3. Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Ostseebad Rerik stellt den Bebauungsplan Nr. 21 auf, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums und eines Saisonparkplatzes an der Kröpeliner Straße zu schaffen.

Mit dieser Einrichtung soll das Angebot des Einzelhandels verbessert werden und entsprechend dem örtlichen Bedarf und der touristischen Nachfrage angepasst werden. Darüber hinaus wird das Angebot an öffentlichen Parkplätzen insbesondere während der Urlaubssaison erweitert.

Ursprünglich sollte die Errichtung des Einkaufszentrums und des Parkplatzes zusammen mit der geplanten Wohnbauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16 planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung wurde der Bebauungsplan Nr. 16 nur unter Betrachtung der Wohnbauung weitergeführt. Die Bereiche Einkaufszentrum und Parkplatz werden nun mit der vorliegenden Planung gesondert betrachtet. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 schließt sich nördlich an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 an.

Für die planungsrechtliche Vorbereitung wurde der Aufstellungsbeschluss für den Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 beschlossen.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat sich mit den Möglichkeiten der Ansiedlung einer Einkaufseinrichtung im Bereich an der Kröpeliner Straße beschäftigt. Die Versorgung ist bisher in der Stadt Ostseebad Rerik durch verschiedene Märkte sichergestellt. Insbesondere die Einkaufseinrichtungen in der Leuchtturmstraße und in der Dünenstraße sind in Gebäuden untergebracht, die städtebaulich nicht mehr dem Erscheinungsbild und der rahmenplanerischen Zielvorstellung aus Sicht der Stadtsanierung entsprechen. Bereits im Rahmenplan von 1993 sind die Gebäude in den genannten Straßen als mangelhaft dargestellt worden und für rückbauwürdig empfunden worden.

Der Neubau von Verkaufseinrichtungen an bestehenden Standorten ist aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten (sowohl in der Dünenstraße als auch in der Leuchtturmstraße) kaum denkbar. Es kann kein ausreichendes Angebot an Stellplätzen für Besucher zur Verfügung gestellt werden. Deshalb würde eine den heutigen Anforderungen entsprechende Verkaufseinrichtung mit entsprechendem Warenangebot nicht in vorhandene städtebauliche Strukturen im Innenstadtbereich integriert werden können.

Der Bereich zwischen der Kröpeliner Straße und Straße am Parkplatz ist geeignet, weitere zentrale und Versorgungsfunktionen für die Stadt Ostseebad Rerik und das Umland aufzunehmen.

Zur Planungsanzeige zur Einkaufseinrichtung wurde eine Stellungnahme durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock im Mai 2004 abgegeben. Laut

Landesraumordnungsprogramm sind Einzelhandelsgroßprojekte, wie das vorliegende Projekt, entsprechend LROP 5.5.3, RROP MM/Rostock 6.2.2) in der Regel in Zentralen Orten anzusiedeln. Allerdings ergibt sich die Begründung für die Entwicklung des geplanten Projektes aus der Einwohnergröße/ -entwicklung und aus der touristischen Funktion des Ortes. Für den vorhandenen Edeka-Lebensmittelmarkt wird festgestellt, dass dieser nur bedingt in der Lage ist, die örtliche und touristische Nachfrage zu bedienen. Derzeit sind insgesamt ca. 1.700 m²Vfl, das entspricht ca. 0,58 m²/EW in 17 Einrichtungen, inklusive ca. 1.300 m²Vfl oder 0,45 m²/EW im Grundversorgungssortiment, angesiedelt. Das Flächenangebot in Rerik liegt mit 0,58 m²/EW quantitativ unter dem Durchschnittswert der nicht zentralen Orte des Landes mit 0,8 m²/EW. Hinsichtlich der planungsrelevanten Grundversorgung wurde eingeschätzt, dass die Flächenausweisung etwa im Landesdurchschnitt der nicht zentralen Orte liegt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Stellungnahme vom 05. September 2005 folgende Bewertung zum Bebauungsplan vorgenommen:

Entsprechend dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) Plansatz 4.3.2 (2) sind Einzelhandelsbetriebe gemäß Einzelhandelserlass nur in zentralen Orten zulässig. Die Stadt Ostseebad Rerik, die derzeit keinen zentralörtlichen Status einnimmt, soll laut Beschluss der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes vom 07.07.2005 den Status eines Grundzentrums ohne eigenen Nahbereich erhalten. In diesem Sinne kann der Bebauungsplan Nr. 21 schon als vorausschauende Planung für ein Grundzentrum bewertet werden. Laut LEP sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentralrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Der Standort an der Kröpeliner Straße kann als städtisch integrierter Standort gewertet werden. Die Festsetzung zur Größe der Verkaufsfläche und zur Sortimentstruktur werden aus raumordnerischer Sicht mitgetragen.

Vorrangig wird die qualitative Einzelhandelsausstattung mit dem geplanten Einzelhandelszentrum verbessert, da sich viele Einzelhandelsgeschäfte in einem nicht mehr zu haltenden baulichen Zustand befinden. Im Schreiben vom 21.05.2004 wurde im Rahmen der frühzeitigen Planungsanzeige bereits mitgeteilt, dass die Ausstattung an Verkaufsfläche für die Grundversorgung in Rerik unter dem Landesdurchschnitt liegt.

Der neu zu errichtende Auffangparkplatz für ca. 200 Stellplätze trägt dazu bei, Lärm- und Staubimmissionen im Stadtgebiet zu verringern und entspricht somit den Erfordernissen der Raumordnung zum Immissionsschutz.

Darüber hinaus sind in der Stadt zwei Banken, eine Postfiliale Arztpraxen sowie eine Grund- und eine Freie Schule angesiedelt. Die Stadt Ostseebad Rerik ist ein aufstrebender Fremdenverkehrsort an der Mecklenburgischen Ostseeküste. Die vorzügliche Eignung der Stadt

Ostseebad Rerik ergibt sich durch die Lage an der Ostsee und den geschützten Bereich des Haffes.

Zunehmend stellt sich die Situation des ruhenden Verkehrs als erhebliches Problem dar. Die Qualität des Fremdenverkehrsortes Rerik leidet zunehmend in der Hauptsaison an der ungelösten Problematik des ruhenden Verkehrs.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat ihre Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr aufgelistet. Danach ergeben sich insbesondere an Straßen Möglichkeiten für das Abstellen von Fahrzeugen. Als größter befestigter Parkplatz kann der Parkplatz an der Kröpeliner Straße, der 69 Stellplätze für Pkw bietet und 5 für Busse, genannt werden. Ebenso kann der Parkplatz am Wustrower Hals, der 350 Stellplätze aufnehmen kann, benannt werden. Die übrigen Stellplätze befinden sich an Straßen. Diese können von Besuchern des Strandes genutzt werden, werden aber auch teilweise von Anwohnern genutzt.

Die Beeinträchtigung des Fremdenverkehrsortes ergibt sich in der Hauptsaison insbesondere durch den Park- und Suchverkehr in Richtung Wustrower Hals. Hier befindet sich für die Stadt Ostseebad Rerik der beste Strand. Die Fahrzeuge werden hier aufgrund der kurzen Entfernungen zum Strand gern abgestellt.

Die desolate Bestandssituation durch starke Inanspruchnahme der Wustrower Straße und der Dünenstraße verschärfte sich. Der eigentliche Erholungsbereich am Haff, genauer am Hals, der die Stadt und die Halbinsel miteinander verbindet, wurde noch angespannter. Die Verweilfunktion wurde stark beeinträchtigt.

Unter Würdigung des Bestandes und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der gutachterlichen Auseinandersetzung des Arbeitskreises Verkehr vom März 2003 ist die Stadt Ostseebad Rerik zu dem Ergebnis gekommen, dass Parkplätze am Ortsrand bereitzustellen bzw. vorzubereiten sind. Die für die Planung betrachteten Parkplätze sind auf Standorten am Ortseingang aus Richtung Neubukow sowie am Ortseingang aus Richtung Kröpelin vorgesehen. Daneben würden sich Möglichkeiten für einen Parkplatz an der Schillerstraße / Teufelsschlucht ergeben sowie für einen Parkplatz am Wustrower Hals – hier jedoch nur für besondere Bedarfsgruppen. Innerorts am Sportplatz wäre noch ein Parkplatz am Postacker geeignet, den ruhenden Verkehr aufzunehmen. Der Parkplatz „Am Langen Barg“, am Ortseingang aus Richtung Neubukow, wurde 2004 durch die Stadt hergestellt und wird betrieben.

Zur Umsetzung ihres Konzeptes für den ruhenden Verkehr ist für die Stadt Ostseebad Rerik die Entwicklung des Parkens an der Kröpeliner Straße von besonderer Bedeutung. Es handelt sich hier um einen Bereich, der etwa 200 weitere Stellplätze aufnehmen kann. Diese Stellplätze verfügen über eine unmittelbare Nähe zum Ortskernbereich und liegen auch in fußläufiger Entfernung zum tatsächlichen Badestrand.

Mit dem Neubau eines Auffangparkplatzes am Ortseingang aus Richtung Kröpelin kann die Parkplatzsituation in der Innenstadt von Rerik und insbesondere am Wustrower Hals wesentlich entlastet werden.

Im Rahmen der konzeptionellen Betrachtung des Ortskernbereiches wurde auch die Entwicklung des Wohnens in diesem Bereich und die Entwicklung zentraler Funktionen betrachtet. So ist für die Straße Am Parkplatz die Möglichkeit zur Errichtung eines Versorgungsbereiches vorgesehen. Diese wird nun mit der vorliegenden Planung planungsrechtlich vorbereitet. Dieser Bereich ist stadtzentral und bietet aufgrund der Ausstattung mit zentralen Einrichtungen eine günstige Erweiterung. Daneben sind nördlich des Parkplatzes Flächen für die Neubebauung mit eingeschossigen Wohnhäusern vorgesehen. Die Neubebauung wird mit dem Bebauungsplan Nr. 16 planungsrechtlich vorbereitet.

Gesamtkonzeptionell ist für den Bereich beachtlich, dass an der Kröpeliner Straße Fläche für einen überörtlichen Geh- und Radweg vorgesehen ist, die im Bereich der Straße Am Parkplatz auf die Ortsstraßen mündet und von dort in nördliche, westliche und südliche Richtung weitergeführt werden kann. Die fußläufige und fahrradseitige Anbindung der Parkplätze und des für die Zukunft vorgesehenen Versorgungsbetriebes an den stadtzentralen Bereich soll über einen gemeinsamen Geh- und Radweg erfolgen. Dieser kann perspektivisch als straßenbegleitender Geh- & Radweg an der L 122 in Richtung Kröpelin weiter ausgebaut werden.

Die Anbindung des Parkplatzes sollte ursprünglich vorzugsweise direkt von der Kröpeliner Straße erfolgen, um den Zielverkehr aus Richtung Kröpelin kommend nicht unnötig in die Stadt und über den sensiblen Kreuzungsbereich am Ortseingang (Friedensstraße/Kröpeliner Str./Straße „Am Parkplatz“) zu führen. Einer Anbindung an die Landesstraße L122 wurde jedoch vom Straßenbauamt Güstrow nicht zugestimmt.

Mit Realisierung des Parkplatzes an der Kröpeliner Straße kann das Konzept der Stadt Ostseebad Rerik weiter umgesetzt werden. Unter Berücksichtigung des Shuttlestandortes lassen sich dann ca. 200 Stellplätze realisieren. Der Shuttle wäre geeignet, die Besucher zu den Strandbereichen am Wustrower Hals zu geleiten. Insgesamt ist die Anordnung von Parkplätzen an den Ortseingängen aus Richtung Neubukow und aus Richtung Kröpelin und deren Verbindung durch einen Shuttle gut geeignet, die vorhandene angespannte Situation hinsichtlich des Parksuchverkehrs zu entlasten. Die Entlastung ist zwingend erforderlich für eine Verbesserung der fremdenverkehrlichen und städtebaulichen Qualität in der Stadt Ostseebad Rerik.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Nach Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 30. Mai 2005 befindet sich die Stadtgemeinde Ostseebad Rerik:

- in einem Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Teile der Halbinsel Wustrow)
- in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Teile der Halbinsel Wustrow und Strandbereiche),
- in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und
- in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock werden den Gemeinden entsprechend ihrer Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden. Danach ist die Stadt Rerik dem Unterzentrum Neubukow zugeordnet.

Gemäß dem Beschluss der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes vom 07.07.2005 soll mit der Neuaufstellung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms die Stadt Ostseebad Rerik als Grundzentrum ohne eigenen Nahbereich eingestuft werden.

Der gesamte Raum der Stadtgemeinde ist als Gebiet mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung als Fremdenverkehrsschwerpunktraum ausgewiesen:

- Fremdenverkehrsschwerpunktraum Salzhaff – Rerik – Kühlungsborn – Bad Doberan,
- Förderung touristischer Vorhaben und Kureinrichtungen,
- Qualitative Aufwertung bestehender Beherbergungseinrichtungen,
- Neuansiedlungen innerhalb oder in Anlehnung an bestehende Ortschaften,
- Ausbau der touristischen Infrastruktur,
- Maßnahmen zur Saisonverlängerung.

Gleichzeitig befinden sich große Teile der Gemeinde (nördlich der L 122 und westlich der K7) im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege (LSG Kühlung und LSG Salzhaff). Der südwestliche Teil der Halbinsel Wustrow ist Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (NSG Wustrow):

- touristische Nutzung ist behutsam auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzustimmen.

Die Gemeinde befindet sich infrastrukturell im Einzugsbereich des Oberzentrums Rostock (ca. 35 km) und gehört administrativ zur Kreisstadt Bad Doberan (ca. 20 km). Eine starke Orientierung

besonders auch hinsichtlich der sozialen und technischen Infrastruktur gibt es zu den Unterzentren Neubukow und Kröpelin.

Durch die dezentrale Lage im näheren Verflechtungsraum erhält die Stadt keinerlei Umlandfunktionen, was eine Orientierung auf den Eigenbedarf hinsichtlich Wohnungsbau, Gewerbe und Entwicklung sozialer Infrastruktur bedeutet. Die ehemals militärisch genutzte Liegenschaft Wustrow wurde als dauernd entbehrlich eingestuft und ist somit einer zivilen Nachnutzung zuzuführen. Unter besonderer Beachtung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege ist für den Standort eine der Umgebung angemessene Funktion zu geben. Es gilt, die unwillkürlich bei solchen Großprojekten bedingt durch die zeitliche und räumliche Konzentration auftretenden Konflikte verträglich hinsichtlich ökologischer und sozialer Belastung sowie Wirtschaftlichkeit zu gestalten.

4.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan

Das Salzhaff im Westen der Ortslage Rerik ist Bestandteil der Wismar-Bucht, diese ist als EU Vogelschutzgebiet und Feuchtgebiet nationaler (FnB) Bedeutung ausgewiesen. Das Salzhaff ist im Bereich Rerik mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit der Arten- und Lebensräume ausgewiesen.

Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes liegt der Bereich des Plangebietes in einem Raum mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit. Der nördliche Bereich der Ortslage Rerik - die Ostseeküstenregion - wird als Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit eingeschätzt.

Die Schutzwürdigkeit des Bodens liegt bei mittel bis hoch. Der Bereich des Plangebietes hat eine herausragende Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

Das Plangebiet liegt in einen Bereich mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt im marinen Küstenbereich.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III, in einem Vorsorgebereich für Trinkwassersicherung.

4.4 Flächennutzungsplan

Die Stadt Ostseebad Rerik verfügt über einen 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes. Der 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes soll fortgeschrieben werden. Hierfür wurde der Beschluss über den Erneuten Entwurf durch die Stadtvertretung gefasst. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 sind im Flächennutzungsplan als Planungsziel künftig Sonstige Sondergebiete – Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO sowie Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt. Die Stadt Ostseebad Rerik geht davon aus, dass die Ziele von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 21 mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in Übereinstimmung sind und der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Die Stadt Ostseebad Rerik kann davon ausgehen, dass das Parallelverfahren umgesetzt wird. Beide Planungen befinden sich im Aufstellungsverfahren. Auch der Flächennutzungsplan wird umgehend in die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gegeben.

4.5 Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kühlung“ umfasst den nordöstlichen Gemeindeteil bis an die Ortslage Rerik. Das Plangebiet liegt außerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet „Salzhaff“ umfasst das Salzhaff mit seinem östlichen Uferbereich, das nordöstliche Drittel der Halbinsel und den Wustrower Hals; nur die bereits bebauten Bereiche sind aus dem Schutzstatus entlassen. Das Plangebiet liegt außerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes. Das Naturschutzgebiet (NSG) „Halbinsel Wustrow“ umfasst die südwestlichen 2/3 der Halbinsel. Das Plangebiet liegt außerhalb des NSG.

Die Stadt Ostseebad Rerik befindetet innerhalb des Important bird area „Wismarbucht und Salzhaff“ (MV023). Das Plangebiet liegt innerhalb des IBA. Das Salzhaff das an das Plangebiet grenzt, gehört zum EU-Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft und Wismarbucht“. Das Europäische Vogelschutzgebiet umfasst die gesamte Halbinsel mit dem Uferbereich und das Haff (Rastplatz für Zugvögel). Im Rahmen des Umweltberichtes unter Punkt 7.3 werden entsprechende Ausführungen zu den Schutzgebieten getroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Rerik. Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) einzuhalten.

5. Naturräumlicher Bestand und vorhandene Bestandstrukturen

5.1 Naturraum und Geologie

Die Stadt Ostseebad Rerik liegt naturräumlich im Nordosten der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht“ in der Landschaftseinheit des Neubukower Beckens mit Halbinsel Wustrow. Die Stadtgemeinde Rerik liegt in der wellig reliefierten Grundmoräne. Auf dem anstehenden Geschiebemergel aus lehmig- tonigen Substraten bildete sich fruchtbare Braunerde, die eine mittlere bis hohe natürliche

Ertragsfähigkeit besitzt. Der geologische Untergrund aus überwiegend bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Untergrund darstellen. Der Baugrund wird vom Geschiebemergel der pleistozänen Grundmoräne gebildet. Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Staunässebildung. Böden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert ($k < 1 \times 10^{-6}$).

Die umliegende Offenlandschaft von Rerik- Ost ist historisch durch den Ackerbau geprägt.

Bezüglich der Trinkwasserschutz zonen wird auf die Richtlinien zum Grundwasserschutz des DVGW-Regelwerkes W 101 vom Februar 1995 sowie auf die fachliche Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde hingewiesen.

Hydrologisch gehört das Gemeindegebiet zum unmittelbaren Einzugsbereich der Ostsee. Der ungedeckte Grundwasserleiter tritt südöstlich des Stadtkerns bei einem Flurabstand < 2 m auf. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

Der > 10 m mächtige bis an die Oberfläche anstehende Geschiebemergel ist nur südlich von Rerik von ca. 2 m mächtigem Feinsand bedeckt. Im Strandbereich der Ostseeküste und des Salzhaffs sind holozäne brakisch-marine Sande vorhanden.

Nach Aussagen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ist der obere Grundwasserleiter entsprechend der Hydrogeologischen Karte im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet. Daher besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der Hydrogeologischen Karte > 10 m. Oberflächennah kann saisonbedingt Schicht-, Sicker- bzw. Stauwasser auftreten.

Mit 3,4 % ist der Anteil des Waldes an der Gemeindefläche äußerst gering. Von großer Bedeutung für den Schutz der Küste und der dahinter liegenden Bebauung ist der Wald entlang der Steilküste, der sich vom Wustrower Hals bis Meschendorf erstreckt. Der südwestliche Teil der Halbinsel Wustrow ist durch das Vorhandensein von Vogel- und Pflanzenarten, die z. T. einmalig in Europa sind, besonders schützenswert.

5.2 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Das Plangebiet wird durch die Landesstraße (L 122), Kröpeliner Straße, im Süden und die Straße am Parkplatz im Westen abgegrenzt. Nördlich befindet sich ein mehrgeschossiger Wohnblock mit zugehörigen Freianlagen. Nordöstlich wird durch den Bebauungsplan Nr. 16 Einzelhausbebauung vorbereitet. Östlich erfolgt über Ackerflächen der Übergang in den freien Landschaftsraum.

Der Geltungsbereich selbst wird durch intensiv genutzte Ackerflächen charakterisiert. In den Übergangsbereichen der Ackerflächen zu den unterschiedlichen Siedlungsstrukturen sind außerdem Gehölze und Rasenflächen vertreten.

Die asphaltierte Landesstraße im Süden wird durch eine Lindenallee begleitet. Diese Allee ist gemäß § 27 LNatG M-V geschützt. Die Straßenebenenflächen werden intensiv durch Mahd gepflegt und sind deshalb von Gräsern dominiert. Der straßenbegleitende Graben dient der Entwässerung der Straßenfläche und unterliegt ebenfalls einer regelmäßigen Pflege.

Entlang der Straße am Parkplatz verläuft ein 1,65 m breiter Gehweg aus Betonplatten. Der Gehweg wird von den Ackerflächen durch eine ca. 5,0 m breite Hecke getrennt. Innerhalb der Hecke dominieren nichtheimische Ziergehölze.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist ebenfalls eine Hecke vorhanden. Diese trennt die Ackerflächen von den weiter nördlich gelegenen Freiflächen des mehrgeschossigen Wohnblocks. In der Artenzusammenstellung überwiegen heimische Gehölze. Sie ist jedoch im Gegensatz dazu durch Hybridpappelbäume überschirmt.

6. Planerische Zielsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines Einkaufszentrums geschaffen werden. Es ist beabsichtigt das Gebäude eingeschossig mit Flachdach auszubilden. Es ist eine Verkaufsfläche von 1.200 m² vorgesehen.

Des Weiteren soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines Saisonparkplatzes mit einer Kapazität von ca. 200 Stellplätzen geschaffen werden.

Das Plangebiet wird über die „Straße am Parkplatz“ erschlossen.

Im Süden des Plangebietes wird die Trasse für einen Geh- und Radweg freigehalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Hauptziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines Einkaufszentrums,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Saisonparkplatzes,
- Regelung der Ausgleichsmaßnahmen,
- Regelung der geordneten Ver- und Entsorgung.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist beachtlich, dass in unmittelbarer Nachbarschaft unterschiedliche Nutzungen aufeinander treffen. Im Norden grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet.

Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensbedingungen, die durch die angrenzende Wohnbebauung entstehen, werden bei der Planung von Einkaufszentrum und Saisonparkplatz berücksichtigt.

7. Umweltbericht

7.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Ostseebad Rerik im Landkreis Bad Doberan beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, die Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums und die Errichtung von Parkplätzen zu schaffen.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange gemäß § 2a BauGB durchzuführen, da für die geplante Bebauung nach § 1a BauGB die städtebauliche Eingriffsregelung anzuwenden ist.

7.2 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Die überplanten Flächen befinden am Ortseingang von Rerik aus Richtung Kröpelin, nördlich der Kröpeliner Straße (Landesstraße L122). Durch die geplanten Maßnahmen werden intensiv genutzte Ackerflächen beansprucht. Innerhalb des Plangebietes sind Gehölzstrukturen nur in Randlagen vertreten. Entlang der Landesstraße ist eine Allee aus Lindenbäumen vorhanden. Weiterhin befindet sich an der Straße am Parkplatz eine Siedlungshecke, die sich im nördlichen Planbereich fortsetzt und dort von Hybridpappeln überschirmt wird. Eingriffe in diese Bereiche sollen durch die vorliegende Planung zu einem Großteil vermieden werden.

Die festgesetzten grünordnerischen bzw. landschaftsgestaltenden Maßnahmen sollen Eingriffe vermeiden und die unvermeidbaren Eingriffe minimieren. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Sondergebietsflächen für den Einzelhandel, Parkplatzflächen sowie Anlagen zum Rückhalt des Oberflächenwassers und Grünflächen vorgesehen.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 können künftig 80 %, der Sondergebietsfläche vollversiegelt werden.

Flächenbedarf

- | | |
|--|-------------|
| - Geltungsbereich des Bebauungsplanes: | ca. 2,05 ha |
| - vollversiegelte Flächen: | ca. 0,66 ha |

7.3 Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den B-Plan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele der Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Nachfolgende Aussagen übergeordneter Planungen sind im Rahmen der Bestimmung umweltrelevanter Faktoren zu beachten:

Für den Planungsraum innerhalb des Ostseebades Rerik sind im **Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan** keine Entwicklungsziele dargestellt. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen gehören zu „Bereichen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt“.

Eine Bearbeitung des **Flächennutzungsplanes** (FNP) der Stadt Ostseebad Rerik wird zur Zeit durchgeführt. Bisher war der Vorhabenstandort als Mischgebiet und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich des Plangeltungsbereiches beabsichtigt die Stadt Ostseebad Rerik mit dem Bebauungsplan Nr. 16 die Ausweisung von Wohnbauflächen. Die Stadt hat auf der Ebene des Flächennutzungsplanes Standortalternativen überprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass es derzeit die einzig geeignete Fläche für Einzelhandelseinrichtungen ist und diese auch städtebaulich begründbar ist.

Ein **Landschaftsplan liegt nicht vor**. Für die Erstellung des FNP, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange begann vor 2001, ist die Aufstellung eines Landschaftsplanes nicht erforderlich.

Der Planungsraum befindet sich innerhalb des **IBA- Gebietes „Wismarbucht und Salzhaff“**. Als Gefährdung wird u.a. eine Beeinträchtigung der Nahrungsflächen durch weitere Landschaftszerschneidung und Änderung der Ackernutzung genannt (IBA). Das Küstengebiet sowie das Salzhaff gehören zum **FFH-Gebiet „Wismarbucht“** und zum **EU- Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismarbucht“**. Der Vorhabenstandort befindet sich in ca. 500- 600 m Entfernung zu den Schutzgebieten. In der Nähe des Vorhabenstandortes befinden sich keine gemäß FFH- Richtlinie geschützten Lebensraumtypen oder FFH- Arten. Durch das Vorhaben, welches unmittelbar an die bebaute Ortslage der Stadt Ostseebad Rerik anschließt, sind weder Schutzzweck noch Zielarten des IBA- Gebietes oder des FFH- Gebietes betroffen. Beeinträchtigungen von Natura 2000 Gebieten durch das Vorhaben werden daher ausgeschlossen. Vorhaben keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplanes befindet sich eine gemäß § 27 Landesnaturschutzgesetz **geschützte Allee**.

Der Planungsraum befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Entsprechende Vorkehrungen bzw. Schutzmaßnahmen sind in der Begründung bzw. im Text Teil B der Begründung dargelegt.

7.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.4.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Art und Größe des Bebauungsplangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des B-Plans und die eingriffsbedingt zu berücksichtigenden Wirkzonen.

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i sind des weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang /Nutzung von Energie,
- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe e-i BauGB werden im Zusammenhang mit der Betrachtung der Schutzgüter Mensch, Klima/ Luft bzw. Wasser und Boden berücksichtigt und daher nicht gesondert aufgeführt. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden die der Flächennutzungsplan, LINFOS Daten, die Kompensationsermittlung und örtliche Bestandserfassungen. Auf die Kartierung von Artengruppen wurde verzichtet, da durch das Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung besonders geschützten Arten zu erwarten ist.

7.4.2 Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen.

Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand zu verstehen. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut, bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt. Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden vorgesehene Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen. Es erfolgt eine zusammenfassende, durchschnittliche Bewertung der vorhandenen und geplanten Strukturen des Planungsraumes.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

7.4.3 Schutzgut Mensch

Zur Beurteilung der Bedeutung der Flächen für den Menschen sind vor allem Erholungs- und Wohnfunktionen einzuschätzen. Der Erholungswert eines Gebietes wird im wesentlichen vom Landschaftsbild, von der Erreichbarkeit und der erholungsspezifischen Infrastruktur bestimmt.

Bestand und Bewertung

Lärmvorbelastungen für die nordwestlich angrenzende Wohnbebauung bestehen in Form des Kfz-Verkehrs der Kröpeliner Straße, von der Straße Am Parkplatz und auch seitens der Leuchtturmstraße. Die

landwirtschaftlich genutzten Flächen spielen bezüglich des Wohn- und Erholungswertes kaum eine Rolle. Sichtbeziehungen bestehen von der nördlich angrenzenden Wohnbebauung aus zur Allee entlang der Kröpeliner Straße.

Daraus ergibt sich nachfolgende Bewertung:

Schutzgut	Qualität	Empfindlichkeit
Mensch/ Wohnumfeld	1-2	1-2

Auswirkungen und Bewertung

Für die Bewohner der Ortslage sind Beeinträchtigungen vornehmlich baubedingt und damit zeitlich beschränkt.

Die Schallschutzvorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm und Lärm vom Parkplatz werden in der Begründung berücksichtigt.

Die künftig zu erwartende Frequentierung des Einkaufszentrums sowie der Parkstellflächen lässt eine deutliche Zunahme des KFZ- Verkehrs erwarten. Die Lärmbelastungen für die Anwohner werden zunehmen, Sichtbeziehungen zur Allee hin werden durch die Bebauung beeinträchtigt.

Mit der Errichtung des Parkplatzes wird jedoch die KFZ- Belastung des Innenstadtbereiches und am Wustrower Hals und somit die Belastung durch Abgase und Lärm von Rerik vermindert. Der Wohn- und Erholungswert des Innenstadtbereiches wird verbessert.

Die geplante Bebauung wird durch Baumpflanzungen gegliedert und optisch eingebunden. Beeinträchtigungen können somit vermindert werden.

Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln können baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausgeschlossen werden. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit.

Unter Berücksichtigung des positiven Aspektes der Verkehrsentlastung für den Stadtbereich von Rerik und der Bepflanzungen im Plangebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Erholungswertes der Landschaft und der Wohnfunktion zu erwarten. Die Wertstufe bleibt unverändert.

7.4.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Eine Beschreibung der überplanten Flächen wurde bereits unter 5.2 vorgenommen. Eine Übersicht der aufgenommenen Biotoptypen ist in der Bestandskarte dargestellt. Detaillierte Ausführungen zu den jeweiligen Biotoptypen erfolgen in der Eingriffs- Ausgleichsregelung unter 7.4.11.

Die bestehenden Biotoptypen sind durch die Lage am Siedlungsrand und durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen beeinträchtigt. Nährstoffeinträge führen zur Förderung stickstoffliebender Flora.

Daraus ergeben sich ebenfalls Beeinträchtigungen des faunistischen Bestandes.

Das Artenspektrum wird durch die Nähe der Siedlungsflächen beeinflusst, so dass innerhalb des Plangebietes synanthrope Arten charakteristisch sind.

Schutzgut	Qualität	Empfindlichkeit
Pflanzen	2	2
Tiere	1-2	2

Biologische Vielfalt des Plangeltungsbereiches

Unter Berücksichtigung der Bewertung der Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere sowie den anthropogenen Vorbelastungen durch Nährstoffeinträge, angrenzender Wohnbebauung etc. wird die Biologische Vielfalt des Planungsraumes insgesamt als gering- mittel eingeschätzt.

Auswirkungen und Bewertung

Eine detaillierte Beschreibung der Auswirkungen und deren Bewertung auf die Biotope und Tiere ist Bestandteil der Eingriffs-Ausgleichsermittlung. Die Ackerflächen im Planbereich werden durch Versiegelung, Teilversiegelung oder Umwandlung in begrünte Freiflächen vollständig beseitigt. Aufgrund der Erschließung über die Straße Am Parkplatz werden Rodungen der Siedlungshecke erforderlich.

Teilflächen der alten Hecke sowie vorhandene Ackerflächen werden durch einen 4,0 m breiten Pflanzbereich neu begrünt.

Für Bereiche mit standortheimischer Bepflanzung wird trotz des Biotopverlustes der vorhandenen Biotoptypen von einer Erhöhung der naturräumlichen Funktion ausgegangen.

Geringfügige Biotopbeeinträchtigungen sind für die Lindenallee an der Landesstraße und die Älteren Einzelbäume im nördlichen Teil des Plangebietes zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen der Flora und Fauna bewirken nachfolgende Veränderungen:

Schutzgut	Qualität	Empfindlichkeit
Pflanzen	1-2	1-2
Tiere	1	1-2

Die **Biologische Vielfalt** wird sich auf den überplanten Flächen weiter verringern auf die Wertstufe 1- gering. Auf den geplanten, zu

bepflanzenden Grünflächen wird keine Verschlechterung erwartet, da mit den Anpflanzungen neue Lebensräume und Nahrungshabitate geschaffen werden.

Eine quantitative Ermittlung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der Eingriffsermittlung vorgenommen.

7.4.5 Schutzgut Boden

Die Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen durch die im B-Plangebiet anstehenden Bodentypen ist Grundlage der Beurteilung für das Schutzgut Boden. Einschränkungen dieser Funktionen können sich aus stofflichen Belastungen (Altlasten) sowie aufgrund von Abgrabungen/ Aufschüttungen sowie Versiegelungen ergeben.

Forderungen des § 1 Abs. 5 BauGB hinsichtlich der Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse und der Sicherheit der Bevölkerung im Zusammenhang mit Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen.

Der Boden nimmt aufgrund seiner zentralen Stellung im Ökosystem eine Vielzahl von naturhaushaltlichen Funktionen wahr. Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit der Böden werden daher mehrere Kriterien bzw. Funktionen herangezogen:

- Filter- und Puffereigenschaften;
- natürliche Ertragsfähigkeit und Standortfaktor und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Bestand und Bewertung

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht“. Morphologisch bestimmt wird das Relief dieser Großlandschaft durch die Erhebungen der Weichsel-Kaltzeit. Kleinräumiger lässt sich der Planungsraum der Landschaftseinheit „Neubukower Becken mit Halbinsel Wustrow“ zuordnen.

Innerhalb des Bearbeitungsgebietes ist das Gelände leicht bewegt ausgebildet. Es liegen Höhen zwischen 17,00 m über HN im Bereich des Anschlusses der Straße am Parkplatz an die Landesstraße und 20,00 m über HN am nordöstlichen Rand des Plangebietes vor.

Gemäß LINFOS Daten stehen überwiegend grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme an. Aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der landwirtschaftlichen Nutzung (Veränderung des Bodengefüges und Nährstoffeinträge etc.) ist der Planungsraum als vorbelastet einzustufen.

Die Böden mit hohem Geschiebelehm- und Tonanteil weisen i.d.R. eine gute natürliche Ertragsfähigkeit auf. Lehmböden besitzen hervorragende Puffer- und Speichereigenschaften. Sie können das eindringende Niederschlagswasser und zugeführte Nährstoffe über lange Zeit speichern. Etwas nachteilig wirkt sich für die Landwirtschaft

die Neigung des Bodens zur Staunässe an der Oberfläche aus. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie hat mitgeteilt, dass im Plangebiet vorherrschende Böden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von ($k < 1 \times 10^{-6}$) als zur Versickerung als ungeeignet gelten. Dies wird bei der Planung zur Ableitung des Oberflächenwassers berücksichtigt.

Daraus ergibt sich nachfolgende Bewertung:

Schutzgut	Qualität	Empfindlichkeit
Boden	2-3	1-2

Auswirkungen und Bewertung

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich v. a. aus Art und Intensität der geplanten Nutzung.

Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen, wobei die Vorbelastung versiegelter Fläche im Bestand berücksichtigt und der Neuversiegelung gegenübergestellt wird.

Gemäß Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung können 6630 m² vollversiegelt und 6442 m² teilversiegelt werden. Auf der versiegelten Fläche gehen jegliche Bodenfunktionen (Pufferfähigkeit, Filtereigenschaften, Lebensraum) verloren.

Zusätzlich zu Ver- und Entsiegelungen finden während der Bauphase im begrenzten Maße Bodenmodellierungen, Verdichtungen und Umschichtungen statt. Grundsätzlich sind dabei Eingriffe in bisher unversiegelte Flächen in Form von Baustofflagern etc. möglichst zu vermeiden. In der Realisierungsphase ist sicherzustellen, dass Bodenauf- und -abtrag so gering wie möglich ausfallen.

Die Beeinträchtigungen bewirken im Plangeltungsbereich insgesamt nachfolgende Veränderungen:

Schutzgut	Qualität	Empfindlichkeit
Boden	1-2	1-2

7.4.6 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Innerhalb des Planungsraumes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Nach den LINFOS Daten beträgt der Grundwasserflurabstand mehr als 10 m. Unter Berücksichtigung des weitgehend wasserundurchlässigen, lehmigen Substrates kann von einer guten Geschüttheit des Grundwassers gegenüber flächenhaftem Stoffeintrag ausgegangen werden (LINFOS). Die Grundwasserneubildung nimmt entsprechend der Bodenverhältnisse eine gewisse Bedeutung ein. Der Planungsraum befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Nähere Aussagen trifft die Begründung.

Es ergibt sich nachfolgende Bewertung:

Lebensraumkomplex	Qualität	Empfindlichkeit
Wasser	2	1-2

Auswirkungen und Bewertung

Mit der Versiegelung sind Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate verbunden. Potenzielle, baubedingte Beeinträchtigungen sind durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und den umsichtigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu vermeiden. Durch Flächenversiegelungen wird die Oberflächenversickerung herabgesetzt.

Die Wasserhaltungs- und Pufferfunktion des Bodens verringert sich.

Der oberirdische Wasserabfluss wird beschleunigt. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen und der versiegelten Flächen wird über Dränagen in das geplante Regenwasserrückhaltebecken geleitet. Eine Versickerung ist vor Ort nur in geringem Maße realisierbar.

Die Beeinträchtigungen bewirken überwiegend nachfolgende Veränderungen

Lebensraumkomplex	Qualität	Empfindlichkeit
Wasser	1	1-2

7.4.7 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Die Beurteilung der Luftsituation im Plangebiet setzt die Kenntnis lokaler Luftbelastung voraus, zu der aktuell keine Untersuchungen vorliegen. Es lassen sich aber durch die bestehenden und geplanten Nutzungsstrukturen der Flächen Rückschlüsse ziehen und allgemeine Aussagen treffen.

Die Bewertung der Empfindlichkeit der mesoklimatischen Funktion der Biotoptypen gegenüber Neubelastungen / Eingriffen wird auf der Grundlage folgender Kriterien ermittelt:

- Behinderung des horizontalen Luftaustausches;
- Veränderung der Strahlungsbilanz und Oberflächentemperatur;
- Erhöhung der Schadstoffemissionen.

Klimatologisch liegt die Gemeinde in einem Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Westeuropas und dem kontinental betonten Klima Osteuropas, indem die Ostsee ihren Einfluss geltend macht.

Klimatisch wird Rerik durch das typisch atlantische Küstenklima mit mäßig warmen Sommern und relativ milden Wintern geprägt. Mit einer mittleren Niederschlagssumme von 550 mm (1901 – 1950) kann der Bereich als relativ regenarm eingeschätzt werden.

Die Jahresmitteltemperatur lag 1994 bei 9,7 °C.
Charakteristisch für das Ostseeküsteklima sind weiterhin starke
Luftbewegungen bei Hauptwindrichtungen aus West bis Nordwest.

Das Reizklima der Ostseeküste gilt als wichtiger Standortfaktor für
Rerik als Kur- und Erholungsort.

Mit der Abnahme des Vegetationsdeckungsgrades sinken sowohl die
Leistungsfähigkeit als auch die Empfindlichkeit der
Biotoptypenkomplexe gegenüber Schadstoffimmissionen und anderen
Eingriffen. Die Ackerfläche nimmt kleinklimatisch kaum Funktionen
wahr.

Staubfilternde und temperatenausgleichende Wirkungen üben die
Gehölzstrukturen (Hecken und Allee) in den Randlagen aus. Diese
Strukturen gelten aufgrund der Verkehrsbelastungen jedoch als
vorbelastet. Daraus ergibt sich nachfolgende, zusammenfassende
Bewertung für den Plangeltungsbereich:

Schutzgut	Qualität	Empfindlichkeit
Klima/Luft	2	2

Auswirkungen und Bewertung

Die künftig versiegelten Flächen werden sich stärker erwärmen und
verringern die bodennahe Luftzirkulation. In der Bauphase ist zudem
eine zusätzliche, jedoch temporäre Staubbelastung möglich.

Die überwiegenden Flächen des Planungsraumes sind künftig teil- oder
vollversiegelt. Staubfilternde und temperatenausgleichende Funktionen
übernehmen mittelfristig die geplanten Bepflanzungen.

Daher werden nachfolgende Veränderungen erwartet.

Schutzgut	Qualität	Empfindlichkeit
Klima/Luft	1-2	1-2

7.4.8 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Der Planungsraum befindet sich in Ortsrandlage. Als
landschaftsgliederndes Element wirkt lediglich die Allee entlang der
Kröpeliner Straße (L122). Ein Großteil der Fläche wird im Bestand
durch intensiv genutzte Ackerflächen charakterisiert, wodurch die
Erlebbarkeit des Landschaftsraumes stark bestimmt wird. Der Bereich
wird außerdem durch die großformatige Bebauung nördlich und
westlich des Gebietes sowie die Einzelhausbebauung entlang des
Kirchweges bestimmt.

Daraus ergibt sich nachfolgende Bewertung:

Schutzgut	Qualität	Empfindlichkeit
Landschaft	2	2

Auswirkungen und Bewertung

Die Bebauung findet im Übergangsbereich zur unbebauten Landschaft vornehmlich zwischen Siedlungsraum und der Kröpeliner Straße L122 statt.

Mit der Festsetzung straßen- und parkplatzbegleitender Baumpflanzungen sowie Bepflanzungen entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplanes soll die Einbindung der Bebauung und der versiegelten Flächen gefördert werden. Aufgrund der vorhandenen Allee werden die überplanten Flächen aus südlicher Richtung kaum wahrgenommen.

Jedoch werden Sichtbeziehungen nördlich der Kröpeliner Straße, zwischen Siedlungsraum und Kröpeliner Straße, künftig durch Baukörper, versiegelte Flächen und parkende Kfz trotz Bepflanzungen beeinträchtigt.

Daraus ergibt sich nachfolgende Bewertung der Auswirkungen:

Schutzgut	Qualität	Empfindlichkeit
Landschaft	1-2	1-2

7.4.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter können durch anlage- und betriebsbedingte Wirkungen betroffen sein. Im Fall der Bodendenkmale ergeben sich Beeinträchtigungen in der Regel durch Überbauung. Die durch das Landesamt für Bodendenkmalpflege benannten Bodendenkmale sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die gesetzlichen Vorschriften im Umgang mit Bodendenkmalen werden als Hinweise in den Text Teil B und in die Begründung aufgenommen. Eine weiterführende Betrachtung des Schutzgutes wird nicht für erforderlich gehalten, da eine Beeinträchtigung unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften nicht gegeben ist.

7.4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Gesamteinschätzung

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhaben einander. So stehen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in einem engen Zusammenhang mit denen auf das Schutzgut Wasser, Klima und Pflanzen und Tiere. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung.

Mit dem Verlust von Boden und anderen Biotopen sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen. Sogenannte Allerweltsarten, welche insbesondere die Heckenstrukturen besiedeln, können in die geplanten, flächenhafte Strukturen sowie in den östlich angrenzenden Landschaftsraum ausweichen.

Nachfolgend wird die Bewertung des Bestandes und des Eingriffes zusammenfassend unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der eingriffsmindernden Maßnahmen dargestellt.

GEGÜBERSTELLUNG VON BESTANDBEWERTUNG UND VORHABENBEDINGTEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Schutzgut	Bewertung Leistungsfähigkeit / Qualität		Bewertung Empfindlichkeit gegenüber Veränderung	
	Bestand	B-Plan	Bestand	B-Plan
Mensch und Wohnumfeld	1-2	1-2	1-2	1-2
Pflanzen/ Tiere	2	1-2	2	1-2
Boden und Geologie	2-3	1	1-2	1-2
Wasser	2	1	1-2	1-2
Klima/Luft	2	1-2	2	1-2
Landschaft	2	1-2	2	2
Durchschnittswert	2,0	1,4	1,75	1,58

Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich für den Naturhaushalt. Allerdings sind nicht für alle Umweltmerkmale erhebliche Auswirkungen zu erwarten, so dass sich die durchschnittliche Wertigkeit lediglich von mittel auf gering mit Tendenz zu mittel verändert.

Erhebliche Auswirkungen bewirken die Versiegelungen für die Umweltmerkmale Boden und Wasser. Hier sind zusätzliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

7.4.11 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Gesetzliche Grundlage

Gemäß § 14 Abs.2 Nr. 12 LNatG M-V sind Bauvorhaben als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 LNatG M-V hat der Verursacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

„Ist ein Eingriff nicht in dem erforderlichen Maße ausgleichbar, hat der Verursacher möglichst in der von Eingriff betroffenen Großlandschaft durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen...“

Methodik

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „**Hinweisen zur Eingriffsregelung**“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Ermittlung des Zustandes von Natur und Landschaft und der Eingriffswirkungen

Beurteilungsraum und Eingriffswirkung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches kommt es zu Veränderungen der Biotopstruktur. Entsprechend der ausgewiesenen Teilbereiche und Verkehrsflächen wird nachfolgend die Eingriffserheblichkeit infolge von Biotopverlust und Biotopbeeinträchtigung eingeschätzt.

Biotopverlust

Die Ackerflächen im Planbereich werden durch Versiegelung, Teilversiegelung oder Umwandlung in begrünte Freiflächen vollständig beseitigt. Außerdem ist es vorgesehen, dass die Siedlungshecke an der Straße am Parkplatz gerodet wird. In diesem Bereich erfolgt der Anschluss der Erschließungsstraße und der Gehweg wird durch den gestiegenen Bedarf auf 2,40 m erweitert. Teilflächen der alten Hecke sowie vorhandene Ackerflächen werden durch einen 4,0 m breiten Pflanzbereich neu begrünt.

Kleinflächig werden auch Zierrasenbereiche von Versiegelungen betroffen sein.

Für die voll-, und teilversiegelten Flächen ist von einem vollständigen Funktionsverlust auszugehen. Bei der Umwandlung von Ackerflächen in unversiegelte Grundstücksbereiche bleiben jedoch wertvolle Funktionen erhalten. Das wirkt sich minimierend auf dem Gesamteingriff aus.

Für Bereiche mit standortheimischer Bepflanzung wird trotz des Biotopverlustes der vorhandenen Biotoptypen von einer Erhöhung der naturräumlichen Funktion ausgegangen.

Biotopbeeinträchtigung

Infolge der gestiegenen anthropogenen Präsenz (Begehung, Verlärmung, Lichtemissionen) kommt es zu Beeinträchtigungen von Biotoptypen, die innerhalb oder außerhalb des Plangebietes erhalten bleiben. Entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung sind solche Eingriffe nur für Biotope mit einer Wertstufe ≥ 2 zu bilanzieren. Am Standort sind dies die Lindenallee an der Landesstraße und die Älteren Einzelbäume im nördlichen Teil des Plangebietes. Für beide Biotoptypen sind erhebliche Vorbelastungen durch Siedlungsstrukturen gegeben. Aus diesem Grund ist eine Reduzierung des Wirkfaktors bei der Ermittlung des Eingriffs durchzuführen.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird durch die Landesstraße L122 im Süden und die Straße Am Parkplatz im Westen abgegrenzt. Nördlich befindet sich ein mehrgeschossiger Wohnblock mit zugehörigen Freianlagen. Nordöstlich wird durch den Bebauungsplan Nr. 16 Einzelhausbebauung vorbereitet. Östlich erfolgt über Ackerflächen der Übergang in den freien Landschaftsraum.

Der Geltungsbereich selbst wird durch intensiv genutzte Ackerflächen (ACL) charakterisiert. In den Übergangsbereichen der Ackerflächen zu den unterschiedlichen Siedlungsstrukturen sind außerdem Gehölze und Rasenflächen (PER) vertreten.

Die asphaltierte Landesstraße (OVL) im Süden wird durch eine Lindenallee (BAG) begleitet. Die Straßennebenflächen (PER) werden intensiv durch Mahd gepflegt und sind deshalb von Gräsern dominiert. Der straßenbegleitende Graben (FGY) dient der Entwässerung der Straßenfläche und unterliegt ebenfalls einer regelmäßigen Pflege.

Entlang der Straße am Parkplatz (OVL) verläuft ein 1,65 m breiter Gehweg (OVF) aus Betonplatten. Der Gehweg wird von den Ackerflächen durch eine ca. 5,0 m breite Hecke (PHW) getrennt. Innerhalb der Hecke dominieren nichtheimische Ziergehölze.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist ebenfalls eine Hecke (PHZ) vorhanden. Diese trennt die Ackerflächen von den weiter nördlich gelegenen Freiflächen des mehrgeschossigen Wohnblocks. In der Artenzusammenstellung überwiegen heimische Gehölze. Sie ist

jedoch im Gegensatz dazu durch Hybridpappelbäume (BBA, BBJ) überschirmt.

Bestandsbewertung

BiotopwertEinstufung

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

TABELLE 1 - BiotopwertEinstufung

Biotop-Nr.	Biototyp		Regeneration	Rote Liste	Status
2.5.1	Geschlossene Allee	BAG	3	2	§27
2.7.1	Älterer Einzelbaum	BBA	4	3/2	-
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	BBJ	1	-	-
4.5.4	Graben, trocken gefallen mit intensiver Instandhaltung	FGY	2	-	-
12.1.2	Lehmacker	ACL	-	1	-
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	PHZ	1	-	-
13.2.4	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	PHW	-	-	-
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	PER	-	-	-
14.7.3	Versiegelter Rad- und Fußweg	OVF	-	-	-
14.7.5	Straße	OVL	-	-	-

Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache

hier a) Vereinfachte Biotopwertansprache

Jeder der oben ermittelten BiotopwertEinstufung ist ein Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl) zuzuordnen. Je nach konkretem Einzelfall lässt sich der Wert nachvollziehbar auf die konkrete qualitative Ausprägung der Werte und Funktionen ausrichten. Die Kompensationswertzahl weist eine Bemessungsspanne auf.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Zuordnung der Kompensationswertzahl zu den Werteinstufungen dargestellt.

TABELLE 2 (Kompensationswertzahl gemäß „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“)

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen
2	2 – 3,5 fach	- Bei Vollversiegelung von Flächen
3	4 – 7,5 fach	- erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
4	≥ 8 fach	

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet Tabelle 2, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biototyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung. Dieses wird im einzelnen nachfolgend erläutert:

BAG- Geschlossene Allee

Die geschlossene Allee entlang der Landesstraße ist nach § 27 LNatG M-V geschützt. Die Allee besteht aus Altbäumen (BBA), die leichte Vorschädigungen aufweisen. Im südöstlichen Teilbereich ist eine Lücke im sonst durchgängigen Baumbestand vorhanden. Die Bereiche südlich der Landesstraße sind im Bestand bebaut. Aus diesen Gründen wird für die Allee eine mittlere Kompensationswertzahl von „6“ verwendet.

BBA- Älterer Einzelbaum

Innerhalb des Plangebietes kommen die Älteren Einzelbäume nur im Bereich der nördlichen Siedlungshecke vor. Hybrid- Pappel ist die kennzeichnende Baumart für diese Einzelbäume. Die Bäume sind Bestandteil einer ehemaligen Alleebepflanzung. Im Hinblick auf die nichtheimische Baumart wird eine Kompensationswertzahl von „8“ angenommen.

BBJ- Jüngere Einzelbaum

Diese Einzelbäume kommen neben den älteren Bäumen ebenfalls nur innerhalb der Heckenstrukturen vor. Neben Hybrid-Pappeln sind auch heimische Gehölzarten vertreten.

Dadurch wird diesem Biotoptyp eine obere Kompensationswertzahl von „1,5“ zugeteilt.

FGY- Graben trockenengefallen mit intensiver Instandhaltung

Der Graben verläuft entlang der Landesstraße und wird regelmäßig gepflegt. Zur Aufrechterhaltung der Entwässerungsfunktion ist zu erwarten, dass in größeren Zeitabständen auch Nachprofilierungen erfolgen, bei denen die gesamte Vegetationsdecke entfernt wird. Unter Berücksichtigung dieser Punkte wird ein Kompensationswert von „0,5“ festgelegt.

ACL- Lehmacker

Die Ackerflächen sind der dominierende Biotoptyp im Geltungsbereich. Sie setzen sich in östliche Richtung fort und werden intensiv genutzt. Durch die intensive Nutzung ist von hohen Nährstoffeinträgen sowie der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln auszugehen. Dadurch kommt es zu sehr artenarmen, von der jeweiligen Nutzpflanze dominierten Ackerflächen. Gleichzeitig werden angrenzende Biotope negativ beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung dieser Voraussetzungen erhalten die Ackerflächen eine untere Kompensationswertzahl von „1“.

PHZ- Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten

Diese Hecke im nördlichen Bereich des Plangebietes trennt Wohnbauflächen von den Ackerbereichen. Es wurden für die Pflanzung vorwiegend standortheimische Gehölze verwendet. Die Überschilderung durch Hybridpappeln wird als Einzelbaum extra kartiert. Aufgrund der vorwiegend standortheimischen Ausstattung wird ein oberer Kompensationswert von „1,5“ festgelegt.

PHW- Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten

Diese Hecke besteht überwiegend aus Ziergehölzen. Sie übernimmt jedoch wichtige Funktionen in Bezug auf den gestalteten Ortsrand von Rerik. Im Hinblick auf diese Punkte wird ein oberer Kompensationswert von „0,8“ festgelegt.

PER- Artenarmer Zierrasen

Die Zierrasenflächen befinden sich im Bereich der Siedlungsstrukturen (Wohngebäude, Straßen). Sie werden intensiv durch Mahd gepflegt und sind deshalb vorwiegend durch Gräser charakterisiert. Im Hinblick auf die intensive Nutzung wird ein Kompensationswert von „0,4“ für dieses Biotop zum Ansatz genommen.

OVF- Versiegelter Geh- und Radweg

Hierbei handelt es sich um einen Straßenbegleitenden Gehweg aus Betonplatten. Der Gehweg wird durch den hohen Versiegelungsgrad als vollversiegelte Fläche gewertet. Durch die Vollversiegelung kann das Biotop kaum noch ökologische Funktionen übernehmen. Entsprechend wird ein Kompensationswert von „0“ festgelegt.

OVL- Straße

Unter diesem Biotoptyp werden die vollversiegelten Straßenflächen erfasst. Im Gebiet sind das die Landesstraße und die Straße am

Parkplatz. Durch die Vollversiegelung werden kaum noch ökologische Funktionen übernommen.
Aus diesem Grund wird ein Kompensationswert von „0“ festgelegt.

TABELLE 3 (Gewählte Kompensationswertzahl)

Biotop-Nr.	Biotoptyp	Werteinstufung	Kompensationswertzahl
2.5.1	Geschlossene Allee	3	6
2.7.1	Älterer Einzelbaum	4	8
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	1	1,5
4.5.4	Graben, trocken gefallen mit intensiver Instandhaltung	0	0,5
12.1.2	Lehmacker	1	1
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	1	1,5
13.2.4	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	0	0,8
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	0	0,4
14.7.3	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0
14.7.5	Straße	0	0

Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Der Planungsraum befindet unmittelbar im Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen. Es wird deshalb ein Freiraum- Beeinträchtigungsgrad von **1** angenommen. Dies entspricht einem **Korrekturfaktor K_o von 0,75** für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

- 1.) vollversiegelte Flächen
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,5
- 2.) teilversiegelte Flächen
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,2
- 3.) Funktionsverlust durch Biotopbeseitigung
(Bleiben wertvolle Funktionen erhalten erfolgt eine Anpassung
der Kompensationswertzahl)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Wirkzone 1:

Funktionsverlust durch mittelbare Beeinträchtigungen innerhalb des
Geltungsbereiches (sind Vorbelastungen vorhanden erfolgt eine
Anpassung des Wirkfaktors)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 30-70 %)
Wirkungsfaktor: 0,3-0,7

Auf die Festlegung von weiteren Wirkzonen wird unter Beachtung der
Bestandssituation verzichtet.

Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Der Kompensationsbedarf aufgrund betroffener Biotoptypen ergibt sich
demnach wie folgt:

Fläche des betroffenen Biotoptyps[A] x Kompensationswertzahl [K] x
Korrekturfaktor für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad [Ko] x
Wirkungsfaktor [W]

TABELLE 4.1 (vollversiegelte Flächen)

Biotoptyp/Gebiet	Vollversiegelung				
	Fläche	K+0,5	Ko	W	FxKxKoxW
ACL					
Erschließungsstraße	1.600,00	1,50	0,75	1,00	1800,00
Geh- und Radweg	596,00	1,50	0,75	1,00	670,50
Edeka-Markt	3.906,00	1,50	0,75	1,00	4394,25
RRB	90,00	1,50	0,75	1,00	101,25
PER					
Erschließungsstraße	105,00	2,50	0,75	1,00	196,88
Gehweg	32,00	2,50	0,75	1,00	60,00
PHW					
Erschließungsstraße	75,00	1,20	0,75	1,00	67,50
Geh- und Radweg	10,00	1,20	0,75	1,00	9,00
Gehweg	26,00	1,20	0,75	1,00	23,40
Edeka-Markt	10,00	1,20	0,75	1,00	9,00
OVF					
Erschließungsstraße	30,00	0,00	0,75	1,00	0,00
Gehweg	150,00	0,00	0,75	1,00	0,00
Erschließungsstraße		2.064,38			
Geh- und Radweg		679,50			
Gehweg		83,40			
Edeka-Markt		4.417,65			
RRB		101,25			
Gesamteingriff :					7.331,78

Aufgrund der möglichen Vollversiegelung erhöht sich bei nichtversiegelten Flächen die Kompensationswertzahl um 0,5 (Tab.4 Hinweise zur Eingriffsregelung).

Für den Bereich des geplanten Einkaufsmarktes wird eine maximale Versiegelung von 80 % angenommen. Weitere Vollversiegelungen ergeben sich aus der Herstellung der Erschließungsstraßen, des Geh- und Radweges parallel zur Landesstraße und im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens (Absetzbecken).

TABELLE 4.2 (teilversiegelte Flächen)

Biotoptyp/Gebiet	Teilversiegelung				
	Fläche	K+0,2	Ko	W	FxKxKoxW
ACL					
Saisonparkplatz	6.195,00	1,20	0,75	1,00	5.575,50
RRB	247,00	1,20	0,75	1,00	222,30
Saisonparkplatz		5.575,50			
RRB		222,30			
Gesamteingriff :					5.797,80

Als teilversiegelte Flächen werden nach derzeitigem Stand der Planung Schotterrasenflächen des Saisonparkplatzes sowie am RRB berücksichtigt.

TABELLE 4.3 (Flächen mit Funktionsverlust bzw. Funktionsänderung)

Biototyp/Gebiet	Biotopverlust				
	Fläche	K	Ko	W	FxKxKoxW
ACL					
Erschließungsstraße	2.376,00	0,50	0,75	1,00	891,00
Geh- und Radweg	1.400,00	0,50	0,75	1,00	525,00
Edeka-Markt	983,00	0,50	0,75	1,00	368,63
Saisonparkplatz	132,00	0,50	0,75	1,00	49,50
RRB	915,00	0,50	0,75	1,00	343,13
PHW					
Erschließungsstraße	75,00	0,30	0,75	1,00	16,88
Erschließungsstraße		907,88			
Geh- und Radweg		525,00			
Edeka-Markt		368,63			
Saisonparkplatz		49,50			
RRB		343,13			
Gesamteingriff :					2.194,13

Mit der Neugestaltung werden die unversiegelten Grundstücksflächen kurz- bis mittelfristig als Gartenland (PGZ) ausgebildet. Dabei bleiben wichtige Funktionen des ursprünglichen Biototyps (ACL, PHW) erhalten. Die zukünftigen Freiflächen werden durch Rasenflächen dominiert, auf denen teilweise auch Gehölze eingebunden werden.

Für die zukünftigen Strauchflächen im Bereich der ehemaligen Siedlungshecke aus standortfremden Gehölzen (PHW) wird kein Eingriff bilanziert. Die geplanten Hecken werden ebenfalls überwiegend aus Ziergehölzen bestehen, so dass sich ein gleichartiger Biototyp entwickeln wird.

Bei den geplanten Anpflanzungen im Norden und Osten des Gebietes wird eine Steigerung der ökologischen Werte erwartet. Die Anpflanzungen aus standortheimischen Arten bewirken eine Verbesserung der Strukturvielfalt des Gebietes. Dieser Punkt begünstigt insbesondere synanthrope Vogelarten, diverse Kleinsäuger, Insekten, Spinnen und Weichtiere. Diese Flächen werden als Kompensationsflächen erfasst. Eine Bewertung als Biotopverlust erfolgt an dieser Stelle nicht. Es wird jedoch bei der Festlegung des Kompensationsfaktors der Bestandwert berücksichtigt.

Sind weitere Biototypen in ihren funktionalen Eigenschaften (PER) gleichwertig, erfolgt keine Berücksichtigung in der Berechnung.

TABELLE 4.4 (beeinträchtigte Wertbiotope in Wirkzone 1)

Biotoptyp/Gebiet	Biotopbeeinträchtigung				
	Fläche	K	Ko	W	FxKxKoxW
BAG					
Geh- und Radweg	250,00	6,00	0,75	0,15	168,75
BBA					
Erschließungsstraße	120,00	8,00	0,75	0,15	108,00
Geh- und Radweg		168,75			
Erschließungsstraße		108,00			
Gesamteingriff :					<u>276,75</u>

Für die geschlossene Allee an der Landesstraße und die älteren Einzelbäume wird nur eine geringfügige Beeinträchtigung erwartet. Diese resultiert aus der Intensivierung der anthropogenen Nutzung innerhalb des Gebietes.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Landesstraße und angrenzenden Siedlungsflächen wird ein Wirkfaktor von 0,15 festgelegt. Je Allee- bzw. Einzelbaum wird außerdem ein Flächenäquivalent von 25 m² zum Ansatz genommen.

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund von Sonderfunktionen

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich der Ortslage von Rerik in den freien Landschaftsraum. Ein Großteil der Fläche wird im Bestand durch intensiv genutzte Ackerflächen charakterisiert, wodurch die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes stark beeinträchtigt war. Der Bereich wird außerdem durch die großformatige Bebauung nördlich und westlich des Gebietes sowie die Einzelhausbebauung entlang des Kirchweges bestimmt. Positiv ist zu bewerten, dass die Bebauung durch Heckenstrukturen teilweise abgeschirmt ist.

Durch die geplante Bebauung und die Herstellung der notwendigen Infrastruktur wird ein bisher unverbauter Landschaftsraum in bezug auf das Landschaftsbild beeinträchtigt. Der Eingriff wird jedoch mit den geplanten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches minimiert. Positiv sind auch die Verwendung von Schotterrassen zur Befestigung des Saisonparkplatzes und die Einzelbaumpflanzungen zu werten. Aufgrund dieser Aussagen wird davon ausgegangen, dass das Landschaftsbild nicht erheblich bzw. nachhaltig beeinträchtigt wird.

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Vorhaben	Eingriff durch ... in m ² KFÄ				Gesamt
	Vollver- siegel- ung	Teilver- siegel- ung	Biotop- verlust	Biotop- beein- träch- tigung	
Erschließungs- straße	2064,38	0,00	907,88	108,00	3080,25
Geh- und Radweg	679,50	0,00	525,00	168,75	1373,25
Gehweg	83,40	0,00	0,00	0,00	83,40
Edeka-Markt	4403,25	0,00	368,63	0,00	4771,88
Saisonparkplatz	0,00	5575,50	49,50	0,00	5625,00
RRB	101,25	222,30	343,13	0,00	666,68
Gesamt	7331,78	5797,80	2194,13	276,75	15600,45

Der resultierende Eingriffswert 15.600,45 m² Kompensations-
flächenäquivalent.

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation des Eingriffes wird folgende Maßnahme innerhalb
des Plangebietes vorgesehen:

1. A1 - Heckenartige Anpflanzungen,
2. A2 – Anpflanzung von Einzelbäumen,

A1- Heckenartige Anpflanzungen

Auf 500 m² innerhalb des Plangebietes werden heckenartige
Anpflanzungen durchgeführt. Davon werden 165 m² in Erweiterung der
nördlichen Hecke ausgeführt. Diese Kompensationsmaßnahme wird
dem Regenwasserrückhaltebecken zugeordnet.

Die restlichen 335 m² werden zur Einbindung des Bereiches in den
Landschaftsraum am östlichen Plangebietsrand als mehrreihige Hecke
hergestellt. Diese Maßnahme dient zur Kompensation der mit der
Herstellung des Saisonparkplatzes verbundenen Eingriffe.

Für die Anpflanzungen sind ausschließlich standortheimische
Gehölzarten in der Qualität verpflanzter Strauch mit einer Höhe von 125
bis 150 cm zu verwenden. In der Hecke am Ostrand des Plangebietes
sind außerdem alle 10,0 m Heister mit einer Höhe von 175- 200 cm zu
pflanzen. Es werden Pflanz- und Reihenabstände von 1,0 m festgelegt.
Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige
Pflege zu sichern.

Diese Anpflanzungen erhöhen den Erlebniswert des Naturraumes und
verbessern die landschaftliche Einbindung des Plangebietes.

Gleichzeitig werden ökologische Strukturen und Lebensräume geschaffen, die eine Bedeutung für viele Tierarten erlangen werden.

In Anbetracht des Vorwertes und in Anlehnung an die Anlage 11 Punkt I.2 der Hinweise zur Eingriffsregelung wird für diese Maßnahme eine Wertstufe „1“. Für den Heckenbereich im Norden wird aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsraumes ein Kompensationswertfaktor von 1 festgelegt. Die östlich im Anschluss an den Saisonparkplatz geplante Heckenanpflanzung liegt am Rande des Siedlungsbereiches. Deshalb wird hier ein Kompensationswertfaktor von 1,5 vorgesehen. Durch die Lage innerhalb des Plangebietes ist ein korrigierender Leistungsfaktor vorzusehen. In den Hinweisen zur Eingriffsregelung wird dafür auf eine sachgerechte Anwendung der unter Ziffer 2.4.1 erläuterten Vorschriften verwiesen. Es wird davon ausgegangen, dass durch die standortheimische Ausstattung hochwertige Siedlungsheckenbereiche entstehen werden. Die anthropogenen Beeinträchtigungen sind schon durch die Wahl des Zielbiotops (Siedlungshecke) berücksichtigt. Weitere Reduzierungen werden nicht für notwendig erachtet. Deshalb wird ein Leistungsfaktor von 1 festgelegt.

Aus den o.g. Punkten wird der Kompensationsumfang wie folgt ermittelt:

Fläche der Pflanzung [A] x Kompensationswertzahl [K] x
Leistungsfaktor [L]

Heckenartige Anpflanzungen (Zuordnung RRB)

Flächengröße: 165 m²

Kompensationswertzahl: 1

Leistungsfaktor: 1

$$165 \text{ m}^2 \times 1 \times 1 = 165 \text{ m}^2$$

Heckenartige Anpflanzungen (Zuordnung Saisonparkplatz)

Flächengröße: 335 m²

Kompensationswertzahl: 1,5

Leistungsfaktor: 1

$$335 \text{ m}^2 \times 1,5 \times 1 = 502,5 \text{ m}^2$$

A2- Anpflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb des Plangebietes ist die Anpflanzung von 42 Einzelbäumen vorgesehen. Von diesen Pflanzungen werden 18 dem Saisonparkplatz, 3 dem Gehweg an der Straße am Parkplatz und 19 dem Regenwasserrückhaltebecken zugeordnet. Für die restlichen 2 Einzelbäume erfolgt keine Anrechnung des Kompensationswertes. Diese werden innerhalb der Heckenerweiterung im Norden des Plangebietes (Maßnahme A1) hergestellt und über diese Maßnahme bewertet.

Für die Pflanzung sind nur standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Bäume sind in der Qualität 3 x verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm zu

pflanzen. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige Pflege zu sichern.

Auch diese Maßnahme erhöht den Erlebniswert des Naturraumes und verbessert die landschaftliche Einbindung des Plangebietes. Es wird ein hochwertiger Biotoptyp geschaffen, der für eine Vielzahl von Tierarten einen Lebensraum darstellt. Gleichzeitig wird ein Verbund zu den wertvollen Biotoptypen (Allee, Heckenbereiche) im Umfeld hergestellt.

In Anlehnung an die Anlage 11 Punkt I.6 der Hinweise zur Eingriffsregelung wird für diese Maßnahme eine Wertstufe „1“ und ein Kompensationswertfaktor von 1,5 festgelegt. Durch die Lage innerhalb des Plangebietes ist ein korrigierender Leistungsfaktor vorzusehen. In den Hinweisen zur Eingriffsregelung wird dafür auf eine sachgerechte Anwendung der unter Ziffer 2.4.1 erläuterten Vorschriften verwiesen. Hinsichtlich der Lage in einem intensiv genutzten Bereich wird für die Baumpflanzungen ein Leistungsfaktor von 0,7 angenommen. Als Flächenäquivalent werden je Baum 25 m² zugrundegelegt.

Aus den o.g. Punkten wird der Kompensationsumfang wie folgt ermittelt:

Fläche der Pflanzung [A] x Kompensationswertzahl [K] x
Leistungsfaktor [L]

Einzelbaumpflanzungen (Zuordnung RRB)

Anzahl: 19 Stk
Flächenäquivalent : 25 m²/Stk
Kompensationswertzahl: 1,5
Leistungsfaktor: 0,7

19 Stk x 25 m²/Stk x 1,5 x 0,7 = **498,75 m²**

Einzelbaumpflanzungen (Zuordnung Gehweg)

Anzahl: 3 Stk
Flächenäquivalent : 25 m²/Stk
Kompensationswertzahl: 1,5
Leistungsfaktor: 0,7

3 Stk x 25 m²/Stk x 1,5 x 0,7 = **78,75 m²**

Einzelbaumpflanzungen (Zuordnung Saisonparkplatz)

Anzahl: 18 Stk
Flächenäquivalent : 25 m²/Stk
Kompensationswertzahl: 1,5
Leistungsfaktor: 0,7

18 Stk x 25 m²/Stk x 1,5 x 0,7 = **472,50 m²**

Zusammenstellung der Kompensationswerte der Ausgleichsmaßnahmen

Vorhaben	Kompensationsbedarf in m ² KFÄ	Ausgleich innerhalb des Plangebietes in m ² KFÄ	Verbleibendes Defizit in m ² KFÄ
Erschließungsstraße	3080,25	0,00	3080,25
Geh- und Radweg	1373,25	0,00	1373,25
Gehweg	83,40	78,75	4,65
Edeka-Markt	4771,88	0,00	4771,88
Saisonparkplatz	5625,00	975,00	4650,00
RRB	666,68	663,75	2,93
Gesamt	15600,45	1717,50	13882,96

Die Zusammenstellung zeigt, dass für den Gehweg und für das Regenwasserrückhaltebecken nur jeweils ein sehr geringes Defizit (4,65 m² bzw. 2,93 m² KFÄ) verbleibt. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass der Gehweg und das RRB innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden.

Es verbleibt für alle weiteren Vorhaben ein Defizit von 13.882,96 m² KFÄ. Dieses Defizit ist durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum vollständigen Ausgleich der bilanzierten Eingriffe werden die folgenden externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt:

1. Maßnahmen auf dem ehemaligen Deponiegelände (E1),
2. Baumpflanzungen im Stadtgebiet (E2).

E1- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem ehemaligen Deponiegelände

Auf dem Flurstück 11 der Flur 1 in der Gemarkung Gaarzerhof sind auf und am ehemaligen Deponiekörper Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen. Der Deponiekörper sowie angrenzende Bereiche sind auf einer Gesamtfläche von 5.800 m² von Schutt, Ablagerungen und standortfremden Strauch- bzw. Staudenbewuchs zu beräumen. Weiterhin ist bei Notwendigkeit eine geeignete mindestens 0,3 m dicke Vegetationstragschicht gemäß DIN 18915 auf der vorhandenen Deponieabdeckung herzustellen. Auf 60 % der Fläche ist die Durchführung von Anpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen. Für die Bepflanzung sind verpflanzte Sträucher mit einer

Höhe von 80-100 cm zu verwenden. Die restlichen 30 % der Fläche sind mit Landschaftsrasen anzusäen und nach einer 3-jährigen Entwicklungspflege der freien Sukzession zu überlassen.

Mit der Maßnahme soll der Natürlichkeitsgrad sowie die naturräumliche Struktur des Landschaftsraumes verbessert werden. Ziel der Maßnahme ist es, enge Beziehungen zu den angrenzenden Gehölz- und Röhrichtbereichen herzustellen und gleichzeitig innerhalb der Ackerlandschaft einen geeigneten Rückzugsraum für viele Tierarten zu schaffen. Langfristig ist

In Anlehnung an die Anlage 11 Punkt I.1 der Hinweise zur Eingriffsregelung wird für diese Maßnahme eine Wertstufe „2“ und ein mittlerer Kompensationswertfaktor von 2,5 festgelegt. Durch die Lage im Landschaftsraum sind die anthropogenen Beeinträchtigungen als gering einzustufen. Sie ergeben sich hauptsächlich durch die Nutzung des südlich gelegenen Friedhofs und der westlich gelegenen Straße. Zusammenfassend werden diese Beeinträchtigungen mit einem Leistungsfaktor von 0,9 berücksichtigt.

Aus den o.g. Punkten wird der Kompensationsumfang wie folgt ermittelt:

Fläche der Pflanzung [A] x Kompensationswertzahl [K] x
Leistungsfaktor [L]

Gesamtfläche : 5.800 m²

Kompensationswertzahl: 2,5

Leistungsfaktor: 0,9

$5.800 \text{ m}^2 \times 2,5 \times 0,9 = 13.050,00 \text{ m}^2$

E2- Anpflanzung von Einzelbäumen im Stadtgebiet

Innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Ostseebad Rerik ist auf gemeindeeigenen Flächen die Anpflanzung von 24 Einzelbäumen vorgesehen. Die Einzelbaumpflanzungen sind überwiegend Vervollständigung bzw. zur Herstellung von Alleen und Baumreihen durchzuführen. Für die Pflanzung sind nur standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Bäume sind in der Qualität 3 x verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige Pflege zu sichern.

Mit dieser Maßnahme soll das Stadt- und Landschaftsbild von Rerik aufgewertet werden. Es wird ein hochwertiger Biotoptyp geschaffen, der für eine Vielzahl von Tierarten einen Lebensraum darstellt. Gleichzeitig wird der Verbund der Gehölzstrukturen innerhalb der Ortslage verbessert.

In Anlehnung an die Anlage 11 Punkt I.6 der Hinweise zur Eingriffsregelung wird für diese Maßnahme eine Wertstufe „2“ und ein Kompensationswertfaktor von 2 festgelegt. Die Anpflanzungen werden überwiegend innerhalb der Ortslage bzw. an Straßen und Wegen

durchgeführt. Aus diesem Grund wird ein korrigierender Leistungsfaktor verwendet. In den Hinweisen zur Eingriffsregelung wird dafür auf eine sachgerechte Anwendung der unter Ziffer 2.4.1 erläuterten Vorschriften verwiesen. Hinsichtlich der Lage in einem intensiv genutzten Bereich wird für die Baumpflanzungen ein Leistungsfaktor von 0,7 angenommen.

Als Flächenäquivalent werden je Baum 25 m² zugrundegelegt.

Aus den o.g. Punkten wird der Kompensationsumfang wie folgt ermittelt:

Fläche der Pflanzung [A] x Kompensationswertzahl [K] x Leistungsfaktor [L]

Einzelbaumpflanzungen

Anzahl: 24 Stk

Flächenäquivalent : 25 m²/Stk

Kompensationswertzahl: 2

Leistungsfaktor: 0,7

$24 \text{ Stk} \times 25 \text{ m}^2/\text{Stk} \times 2 \times 0,7 = 840 \text{ m}^2$

Gesamtbilanz für das Planungsgebiet

Durch die externen Maßnahmen wird ein Kompensationswert von 13.890 m² KFÄ erreicht. Dieser Kompensationswert wird entsprechend des jeweiligen Bedarfs den einzelnen Teilflächen zugeordnet.

Teilfläche	Externes Kompensations-erfordernis in m ²	Zugeordnete externe Maßnahme / Maßnahmenfläche	Kompensationswert der Ersatzmaßnahmen in m ²	Vergleich
Erschließungsstraße	3080,25	1.369,00 m ² E1	3080,25	0,00
Geh- und Radweg	1373,25	610,33 m ² E1	1373,25	0,00
Gehweg	4,65	-	0,00	4,65
Edeka-Markt	4771,88	2120,84 m ² E1	4771,88	0,00
Saisonparkplatz	4650,00	1.699,83 m ² E1 24 Baumpfl. E2	4664,62	-14,62
RRB	2,93	-	0,00	2,93
Gesamt	13.882,96		13.890,00	-7,04

Die Gesamtbilanz weist ein Kompensationsüberschuss von 7,04 m² KFÄ aus. Mit Durchführung der vorgesehenen externen und internen Kompensationsmaßnahmen kann der bilanzierte Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

7.4.12 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

Mit der Bereitstellung von Flächen für die vorgesehene Bebauung ist die Inanspruchnahme von Freiflächen unerlässlich. Die dadurch entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind so gering wie möglich zu halten. Weil Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind zur Minimierung des Eingriffs bzw. als Ausgleich und Ersatz für den Eingriff Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur grünordnerischen Gestaltung des Baugebietes erforderlich.

Am Rande des Plangebietes sind nur die Lindenallee entlang der Landesstraße sowie innerhalb des Plangebietes einige Ältere Einzelbäume im nördlichen Planbereich als hochwertige Biotoptypen vorhanden. Die Kronen- und Traufbereiche der Lindenallee entlang der Landesstraße reichen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die geplanten Versiegelungen sind jedoch so vorgesehen, dass eine direkte Beeinträchtigung dieser Biotoptypen ausgeschlossen werden kann.

Für den Saisonparkplatz wird als Flächenbefestigung teilversiegelter Schotterrasen gewählt. Dadurch werden die Auswirkungen auf die Funktionen des Bodens und des Kleinklimas am Standort minimiert. Die Ausleuchtung der befestigten Flächen wird auf ein Mindestmaß reduziert. Für den gesamten Bereich des Saisonparkplatzes ist keine Beleuchtung vorgesehen. Insbesondere Beeinträchtigungen von flugfähigen Insekten sollen mit dieser Maßnahme minimiert werden.

Innerhalb des Planbereiches werden Hecken- und Einzelbaumpflanzungen zur Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum vorgenommen. Neben der gestalterischen Aufwertung werden gleichzeitig auch Lebensräume für viele Tierarten geschaffen. Damit kann ein Teil des bilanzierten Eingriffs ausgeglichen werden.

A1- Heckenartige Anpflanzungen

Auf 500 m² innerhalb des Plangebietes werden heckenartige Anpflanzungen durchgeführt. Davon werden 165 m² in Erweiterung der nördlichen Hecke ausgeführt. Diese Kompensationsmaßnahme wird dem Regenwasserrückhaltebecken zugeordnet.

Die restlichen 335 m² werden zur Einbindung des Bereiches in den Landschaftsraum am östlichen Plangebietsrand als mehrreihige Hecke hergestellt. Diese Maßnahme dient zur Kompensation der mit der Herstellung des Saisonparkplatzes verbundenen Eingriffe.

Für die Anpflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölzarten in der Qualität verpflanzter Strauch mit einer Höhe von 125 bis 150 cm zu verwenden. In der Hecke am Ostrand des Plangebietes sind außerdem alle 10,0 m Heister mit einer Höhe von 175- 200 cm zu pflanzen. Es werden Pflanz- und Reihenabstände von 1,0 m festgelegt.

Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige Pflege zu sichern.

Diese Anpflanzungen erhöhen den Erlebniswert des Naturraumes und verbessern die landschaftliche Einbindung des Plangebietes. Gleichzeitig werden ökologische Strukturen und Lebensräume geschaffen, die eine Bedeutung für viele Tierarten erlangen werden.

A2- Anpflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb des Plangebietes ist die Anpflanzung von 42 Einzelbäumen vorgesehen. Von diesen Pflanzungen werden 18 dem Saisonparkplatz, 3 dem Gehweg an der Straße am Parkplatz und 19 dem Regenwasserrückhaltebecken zugeordnet. Für die restlichen 2 Einzelbäume erfolgt keine Anrechnung des Kompensationswertes. Diese werden innerhalb der Heckenerweiterung im Norden des Plangebietes (Maßnahme A1) hergestellt und über diese Maßnahme bewertet.

Für die Pflanzung sind nur standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Bäume sind in der Qualität 3 x verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige Pflege zu sichern.

Auch diese Maßnahme erhöht den Erlebniswert des Naturraumes und verbessert die landschaftliche Einbindung des Plangebietes. Es wird ein hochwertiger Biotoptyp geschaffen, der für eine Vielzahl von Tierarten einen Lebensraum darstellt. Gleichzeitig wird ein Verbund zu den wertvollen Biotoptypen (Allee, Heckenbereiche) im Umfeld hergestellt.

Die Zusammenstellung der Eingriffs- Ausgleichsermittlung zeigt, dass innerhalb des Plangebietes der Eingriff durch den Gehweg an der Straße am Parkplatz und durch das Regenwasserrückhaltebecken vollständig ausgeglichen werden kann.

Es verbleibt für alle weiteren Vorhaben ein Defizit von 13.882,96 m² KFÄ. Dieses Defizit ist durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

E1- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem ehemaligen Deponiegelände

Auf dem Flurstück 11 der Flur 1 in der Gemarkung Gaarzerhof sind auf und am ehemaligen Deponiekörper Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen. Der Deponiekörper sowie angrenzende Bereiche sind auf einer Gesamtfläche von 5.800 m² von Schutt, Ablagerungen und standortfremden Strauch- bzw. Staudenbewuchs zu beräumen. Weiterhin ist bei Notwendigkeit eine geeignete mindestens 0,3 m dicke Vegetationstragschicht gemäß DIN 18915 auf der vorhandenen Deponieabdeckung herzustellen. Auf 60 % der Fläche ist die

Durchführung von Anpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen. Für die Bepflanzung sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 80-100 cm zu verwenden. Die restlichen 30 % der Fläche sind mit Landschaftsrasen anzusäen und nach einer 3-jährigen Entwicklungspflege der freien Sukzession zu überlassen.

Mit der Maßnahme soll der Natürlichkeitsgrad sowie die naturräumliche Struktur des Landschaftsraumes verbessert werden. Ziel der Maßnahme ist es, enge Beziehungen zu den angrenzenden Gehölz- und Röhrichtbereichen herzustellen und gleichzeitig innerhalb der Ackerlandschaft einen geeigneten Rückzugsraum für viele Tierarten zu schaffen. Langfristig ist

E2- Anpflanzung von Einzelbäumen im Stadtgebiet

Innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Ostseebad Rerik ist auf gemeindeeigenen Flächen die Anpflanzung von 24 Einzelbäumen vorgesehen. Die Einzelbaumpflanzungen sind überwiegend Vervollständigung bzw. zur Herstellung von Alleen und Baumreihen durchzuführen. Für die Pflanzung sind nur standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Bäume sind in der Qualität 3 x verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige Pflege zu sichern.

Mit dieser Maßnahme soll das Stadt- und Landschaftsbild von Rerik aufgewertet werden. Es wird ein hochwertiger Biotoptyp geschaffen, der für eine Vielzahl von Tierarten einen Lebensraum darstellt. Gleichzeitig wird der Verbund der Gehölzstrukturen innerhalb der Ortslage verbessert.

7.5 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Zustand des Planungsraumes nicht ändert. Bestehen bleiben würden jedoch auch die enorme verkehrliche Belastung der innerstädtischen Bereiche sowie der naturschutzfachlich bedeutsameren Flächen am Wustrower Hals welche insbesondere während der Saison stark frequentiert werden.

Die Einkaufseinrichtungen in der Leuchtturmstraße und in der Dünenstraße sind in Gebäuden untergebracht, die städtebaulich nicht mehr dem Erscheinungsbild und der rahmenplanerischen Zielvorstellung der Stadtsanierung entsprechen. Bereits im Rahmenplan von 1993 sind die Gebäude in den genannten Straßen als mangelhaft dargestellt und für die rückbauwürdig empfunden worden. Bei Nichtdurchführung der Planung würden diese städtebaulichen Mängel bestehen bleiben.

7.6 Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Im Umweltbericht sind gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen:

Der Neubau von Verkaufseinrichtungen an bestehenden Standorten ist aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten sowohl in der Dünenstraße als auch in der Leuchtturmstraße kaum denkbar. Es kann kein ausreichendes Angebot an Stellplätzen für Besucher zur Verfügung gestellt werden.

Im Innenstadtbereich ist eine den heutigen Anforderungen entsprechende Verkaufseinrichtung kaum integrierbar. Es sind daher nur Flächen im Außenbereich für die Errichtung entsprechender Einrichtungen nutzbar.

Zur weiteren Verkehrsberuhigung im Innenstadtbereich sollen Touristen mit dem Shuttle die Strand- oder Innenstadtbereiche erreichen können. Dazu sind die Parkmöglichkeiten außerhalb der Innenstadt zu schaffen.

Alle anderen stadtnahen Flächen weisen z.B. aufgrund der:

- Nähe zu Natura 2000 Gebieten,
- der Lage innerhalb der LSG Kühlung oder der
- Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone II

ein erheblich höheres Konfliktpotenzial auf.

Daher wird der Bereich des Plangebietes als gut geeignet eingeschätzt, weitere zentrale und Versorgungsfunktionen für die Stadt Ostseebad Rerik und das Umland aufzunehmen.

7.7 Zusätzliche Angaben

7.7.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Luft lagen keine konkreten örtlichen Erfassungen vor. Diese werden jedoch als nicht erforderlich angesehen. In Auswertung der Standortbedingungen im B-Plangebiet und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf diese Schutzgüter, würden auch durch genaue Erfassungen keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

7.7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Im Umweltbericht sind gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB auch geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen zu erläutern:

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften erfolgen. Im Bereich der zu erhaltenden Gehölze, insbesondere im Bereich der Allee sollten die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sowie der RAS- LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen regelmäßig kontrolliert werden.

Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen. Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

Da die Auswirkungen der Baumaßnahmen in der näheren Umgebung der Alleebäume an der L 122 gegebenenfalls zu nachteiligen Veränderungen der Alleebäume führen können, sind durch die Gemeinde Überwachungsmaßnahmen durch einen Sachverständigen über einen Zeitraum von sieben Jahren vornehmen zu lassen.

Es ist jedoch zu beachten, dass vor einigen Jahren Leitungsverlegungen innerhalb des Kronentraufbereiches der Gehölze erfolgten. Eventuelle Schädigungen, z.B. durch Zerreißen der Wurzeln oder auch durch Kappen der Wurzeln, könnten zu Schäden führen, welche erst nach Jahren sichtbar werden. Es wäre nicht möglich nachzuvollziehen, welche Schäden welcher Baumaßnahme zuzuordnen wären. Daher sollte eine aktuelle Kontrolle der betroffenen Alleebäume stattfinden.

7.7.3 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Vorhaben aufgrund der beschriebenen Auswirkungen möglicherweise erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Die Wirkfaktoren des Vorhabens führen zu erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen vornehmlich der Schutzgüter Wasser und Boden.

Die betroffenen Flächen nehmen insgesamt einen nur mittleren Biotopwert ein.

Vorbelastungen bestehen aufgrund der Lage an der L122 und der damit verbundenen anthropogenen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter.

Auf Schutzzwecke oder Zielarten von Natura 2000 Schutzgebieten hat das Vorhaben keinen Einfluss.

Durch das Vorhaben finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können und kompensiert werden müssen. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse werden beeinträchtigt.

Für die Schutzgüter Mensch, Klima, Landschaft, Pflanzen und Tiere kommt es unter Berücksichtigung von Maßnahmen innerhalb des Planungsraumes zu keinen erheblichen Auswirkungen. Bepflanzungen am Rande des Planungsraumes fördern die Einbindung der geplanten Gebäude in die Landschaft.

Zur Kompensation des Eingriffes auf den Naturhaushalt werden Ersatzmaßnahmen des Planungsraumes erforderlich.

Großräumige, irreversible und schwere Auswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Belastung für die angrenzenden Biotopie ist von untergeordneter Bedeutung, da aufgrund der Ortsrandlage bereits Störungen vorliegen. Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt werden durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Der Erfolg der Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

Die Prüfung der Umweltbelange auf der Ebene des Bebauungsplanes übernimmt auch die Funktion der früher erforderlichen Vorprüfung des Einzelfalls, gem. §3c Abs. 1 Satz 1 UVPG. Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange kann festgestellt werden, dass durch die Errichtung des Einkaufszentrums mit der dargestellten Verkaufsfläche von 1200m² die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht entsteht. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

7.8 Quellen

ANLEITUNG FÜR BIOTOPKARTIERUNGEN im Gelände,
Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.),
1998 / Heft 1;

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.
September 2004.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.

Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Rerik, derzeitiger Entwurf

Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande
Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz – LNatG M-V)
vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 647), zuletzt geändert im Mai 2002.

GLRP, Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region
Westmecklenburg, 1998.

HINWEISE ZUR EINGRIFFSREGELUNG IN M-V; Landesamt für
Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg- Vorpommern,
Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie,
Heft 3 1999;

LINFOS –Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und
Geologie Güstrow, 2004

Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 1996.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiet Einzelhandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel SO EH dient der Unterbringung eines Betriebes für den großflächigen Einzelhandel. Die Summe der Verkaufsflächen innerhalb des Gebietes darf 1.200 m² nicht überschreiten. In dem SO-Gebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig. Die Festsetzungen für die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche werden gebietsbezogen vorgenommen. Das Sortiment ist auf Waren der Sortimentsstruktur Lebensmittelmarkt und nahversorgungsrelevante Sortimente zu beschränken.

Grundsätzliches Ziel ist es, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln. Eine Präzisierung der Nutzungen erfolgt.

Entsprechend Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern Begründung zum Punkt 4.3.2., gehören zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten z.B. Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Blumen, Zeitschriften.

8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen/ Baugrenzen

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

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Gebietes sind Baulängen über 50 m zulässig. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten und zu beachten.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Innerhalb des Baugebietes werden Baugrenzen festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Vorhabens ist dadurch der konkrete Standort des Gebäudes festgesetzt.

8.3 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 und Abs. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb des Sondergebietes EH nur auf den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

Durch die Festsetzung der Flächen für Stellplätze wird positiver Einfluss auf die städtebauliche Ordnung des Bereiches genommen. Stellplätze werden zentral, gebündelt angeordnet. Ungeordnetes Parken kann dadurch ausgeschlossen werden.

8.4 Maß der baulichen Nutzung Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Als Bezugshöhe (Bezugspunkt) ist die Höhenlage (Oberkante) der Straßenmitte der dem Grundstück zugeordneten nächstgelegenen privaten oder öffentlichen Erschließungsfläche festgesetzt. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt im Gelände und dem Schnittpunkt mit der Oberfläche des Erdgeschossfußbodens.

Bauliche Anlagen dürfen mit der Oberkante ihres Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) nicht höher als 0,30 m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen, gemessen am betrachteten Bezugspunkt. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände ist die Sockelhöhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufs zu reduzieren bzw. zu ergänzen.

Traufhöhe ist das Maß zwischen der Höhe des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) und dem Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der schrägen Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Höhe des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) und dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Mit der Festsetzung von Trauf- bzw. Firsthöhe von 6,00 m bzw. 10,00 m sowie der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss wird Einfluss auf das städtebauliche Bild dieses Ortseingangsbereiches genommen. Zu hohe Gebäude können somit ausgeschlossen werden.

8.5 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), dürfen 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. Bei kleinen Flächen entfällt die Randsignatur.

Mit der Festsetzung von Sichtflächen an der Straße am Parkplatz kann gewährleistet werden, dass bei Auffahrt auf diese Straße ausreichend Einsicht besteht. Die Anforderungen an die Verkehrssicherheit hinsichtlich der Einsichtnahme der Straße können erfüllt werden. Neue Bäume sollten innerhalb der Sichtfläche nicht errichtet werden.

8.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

SÄ) ~~Die im Plan festgesetzten Flächen werden zugunsten der Stadt Ostseebad Rerik, der Rechtsnachfolger der Stadt Ostseebad Rerik, der Ver- und Entsorger und für den Havariefall festgesetzt.~~
Die im Plan festgesetzten Flächen werden zugunsten der Allgemeinheit, des Zweckverbandes Kühlung und anderer regionaler Ver- und Entsorger festgesetzt.

Die Flächen werden festgesetzt, um dauerhaft auch langfristig über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Grunddienstbarkeiten gesichert Zufahrten über die ansonsten private Marktfläche zuzulassen. ~~Für die dauerhafte Sicherung werden auch die Verkehrsflächen gemäß Beschluss der Stadtvertretung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt.~~

8.7 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

SÄ) ~~Um Beeinträchtigungen für die immissionsrelevante Umgebung des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel auszuschließen, sind nachts Anlieferungen auszuschließen. Ausnahmsweise sind Anlieferungen nachts zulässig, wenn der Bau einer eingehausten Anlieferungszone erfolgt, so dass Entladegeräusche auf immissionsrelevante Umgebung ausgeschlossen werden können.~~
Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen werden berücksichtigt. Sie werden als Hinweis unter IV „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ Punkt 11 aufgenommen.

8.8 Grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i.V.m. Abs. 6 BauGB und i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

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

Die mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ festgesetzte private Grünfläche ist überwiegend als Rasenfläche auszubilden. Entlang der nördlichen Begrenzung ist auf den mit Pflanzbindung bzw. Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen eine Heckenpflanzung aus heimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste zu erhalten und zu entwickeln.

Die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ erfolgt mit dem Hintergrund, dass ein Sichtschutz durch Anpflanzungen bzw. Erhalt von Gehölzen gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung bewirkt wird.

8.8.2 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. 25 a und b BauGB)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei flächigen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m einzuhalten. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Für die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind heimische standortgerechte Bäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Pflanzliste zu verwenden. Für straßenbegleitende Pflanzungen sind jeweils einheitliche Arten der Gehölze zu verwenden.

Die mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung festgesetzten Gehölzstrukturen, wie Hecken, Laubgebüsche und Einzelbäume, sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zur Beschädigung oder Zerstörung der Gehölze führen könnten, sind nicht zulässig. Bei Abgang sind die Gehölzbestände artengleich bzw. nach Pflanzliste zu ersetzen.

8.8.3 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*), Tilia in Arten und Sorten, Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Weiden in Arten und Sorten (*Salix alba*, *Salix fragilis*)

Bäume 2. Ordnung

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

Obstbäume

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

Sträucher

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

8.8.4 Zuordnungsfestsetzung

Die mit „R“ gekennzeichneten Anpflanzungen von Einzelbäumen und/oder Flächen sind dem RRB als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Die mit „P“ gekennzeichneten Anpflanzungen von Einzelbäumen und/oder Flächen sind dem Parkplatz als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Die mit „G“ gekennzeichneten Anpflanzungen von Einzelbäumen sind dem Gehweg an der Straße „Am Parkplatz“ als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

8.9 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO)

Die Stadt Ostseebad Rerik macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 LBauO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

Ziel ist es, dass örtliche Spektrum an vorhandenen Materialien für die Gestaltung von Gebäuden auch in diesem Bereich zu nutzen, um die Neubebauung in das Ortsbild zu integrieren. Eine Verfremdung des überlieferten Ortsbildes soll durch die Festsetzungen weitgehend vermieden werden.

Für die Hartdacheindeckung dürfen nur Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun verwendet werden.

Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachneigung sind schrägverglaste Dachflächen sowie begrünte Dächer bis 25 m².

Die Hartdacheindeckung mit Dachziegeln in rot bis rotbraunen Farbe ist typisch für Rerik und soll daher auch in diesen Bereich Anwendung finden.

Für die Gestaltung der Außenwände und Dachflächen ist die Verwendung glänzender, spiegelnder und reflektierender Materialien unzulässig.

Die Fassaden sind nur in hellem Putz oder rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Zur Gestaltung der Fassaden ist bis zu 25 % Holz als Fassadenoberfläche zulässig.

Geputzte Wandflächen sind nur in Farben weiß, hellgrau oder beige zulässig.

Auch die zulässigen Materialien zur Gestaltung der Außenwände entsprechen dem in der Ortslage typischen Spektrum. Daher werden diese Festsetzungen getroffen.

Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen belastete Flächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen) zulässig.

SÄ) Diese Festsetzung gilt nicht für das Sondergebiet Einzelhandel. Durch diese Festsetzung zur Ausführung der Stell- und Parkplätze wird der Anteil der Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt.

SÄ) ~~Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet und nur an der Stätte der Leistung bis 0,30 m² zulässig.~~

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel sind unbeleuchtete oder beleuchtete (jedoch ohne wechselndes oder flimmerndes Licht) Werbeanlagen bis zu einer Größe von 5,0 m² am Gebäude zulässig. Ausnahmsweise ist ein einzeln stehender Pylon mit beidseitig beleuchteter Werbefläche (ohne wechselndes oder flimmerndes Licht), mit einer Höhe bis zu 6,0 m und bis zu 2 x 2,0 m² Werbefläche zulässig. Ansonsten sind Werbeanlagen nur unbeleuchtet und nur an der Stätte der Leistung bis 0,30 m² zulässig.

Überdimensionierte und beleuchtete Werbeanlagen setzen Akzente innerhalb von Städten. Dies ist durch die Gemeinde an dieser Stelle nicht erwünscht. Es soll lediglich auf Leistungen aufmerksam gemacht werden. Durch das Gebäude des Einkaufszentrums allein wird ohnehin Aufmerksamkeit erzeugt.

Mülltonnenstandplätze und / oder Recyclingbehälter sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen.

Die Standorte für Müll- und Recyclingbehälter sollen in das städtebauliche Erscheinungsbild integriert werden, um positiven Einfluss auf das Gesamtbild des Einkaufszentrums zu nehmen.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet

8.10 Flächennutzungen

Über die beschriebene bauliche Nutzungen hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

Verkehrsflächen

- als Straßenverkehrsflächen,
- als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- als öffentlicher Parkplatz,
- als Geh- und Radweg,
- als Straßenbegleitgrün.

Flächen für Versorgungsanlagen

- als Regenwasserrückhaltebecken.

Grünflächen

- als private Grünflächen,
- als Schutzpflanzung,
- als Wiese.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen bzw. Darstellungen vorgenommen:

- räumlicher Geltungsbereich,
- Baugrenzen,
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten,
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, und Gemeinschaftsanlage,
- Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind - Sichtflächen,
- Umgrenzung von Bereichen, in denen sich Bodendenkmale befinden.

Darüber hinaus werden Standorte/ Bereiche festgesetzt für:

- Erhaltungsgebot für Bäume,
- Anpflanzgebot für Bäume,
- Kennzeichnung der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen,
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

Im Plan werden darüber hinaus dargestellt:

- Konzept zur Lage der Gebäude, Stell- sowie Parkplätze,
- Sichtdreiecke,
- Ortsdurchfahrtsgrenze,
- Hauptversorgungsleitungen,
- Flurstücksgrenzen und -nummern,
- Bemaßung.

8.11 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 21.270 m².

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:
(gerundete Angaben in m²)

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in m ²
Baufläche SO-EH	6.595	
davon Fläche für Stellplätze		2.720
davon Baugrenzen		1.900
Ver- und Entsorgung, RRB	1.635	
Grünfläche, privat	1.420	
davon Fläche für Erhaltung von Gehölzen		530
davon Fläche für Anpflanzung von Gehölzen		165
Grünfläche, öffentlich	1.565	
Wiese		1.565
Verkehrsflächen	9.250	
davon Fläche für Anpflanzung von Gehölzen		335
Parkplatzfläche		7.270
Straßenverkehrsfläche SÄ Besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)		1.070
Geh- und Radweg vorhanden		180
geplant		605
Straßenbegleitgrün		125
Summe Geltungsbereich	20.465	

9. Verkehrliche Erschließung

9.1 Fließender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der „Straße am Parkplatz“. Über diese Straße wird sowohl das Einkaufszentrum als auch der Saisonparkplatz im Osten des Plangebietes erschlossen.

Der Ausbau der Zufahrtsstraße wird in einer Breite von 4,75 m um einen Begegnungsfall PKW / LKW zu ermöglichen empfohlen. Im Anschlussbereich an die Straße „Am Parkplatz“ erfolgt eine Aufweitung auf 6,00 m.

SÄ) Die öffentliche Zufahrtsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, ausgewiesen. Das Einkaufszentrum wird westlich des Baukörpers über die Grundstückszufahrt an die öffentliche Zufahrtsstraße angebunden. Die Belieferung für das Einkaufszentrum erfolgt östlich des Baukörpers.

Die Stadt Ostseebad Rerik hat sich auch mit dem Hinweis des Amtes für Raumordnung und Landesplanung beschäftigt. Für die Stadt wäre eine direkte Anbindung von der Landesstraße auch zweckmäßig und dienlich. Jedoch wird die Möglichkeit von der Anbindung der Straße am Parkplatz noch genutzt, um das Einkaufszentrum verkehrlich anzubinden. Abstimmungen zur Verlegung der Ortsdurchfahrt wurden mit dem Straßenbauamt geführt. Jedoch ohne Ergebnis der Verlegung der Ortsdurchfahrt. Für zukünftige Entwicklungen wird die Stadt Ostseebad Rerik den Hinweis aufnehmen, um eine anderweitige Regelung zu schaffen und möglichst noch eine Zufahrt von der Landesstraße für zukünftige Entwicklungen zu realisieren.

9.2 Ruhender Verkehr

Der Bedarf an Stellplatzfläche für das Einkaufszentrum wird auf dem zukünftigen Grundstück des Einkaufszentrums gedeckt.

Mit der Festsetzung des öffentlichen Saisonparkplatzes kann das Angebot von Parkplätzen insbesondere während der Urlaubssaison erweitert werden.

SÄ) Der Parkplatz wird über die öffentliche Zufahrtsstraße (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich) verkehrlich angebunden.

9.3 Geh- und Radweg

Im südlichen Bereich wird eine Trasse für einen überörtlichen Geh- und Radweg freigehalten.

Der Geh- und Radweg ist einem Abstand von mindestens 10,50 m zum befestigten Fahrbahnrand der L 122 zu errichten.

Das Straßenbauamt hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass der Straßenbauverwaltung keine Kosten aus dem Geh- und Radweg entstehen dürfen. Dieser ist in die Baulast der Stadt zu übernehmen.

9.4 ÖPNV

In Vorbereitung eines Shuttelverkehrs, welcher alle Parkplätze der Stadt Rerik anfahren soll, wird im Südwesten des Saisonparkplatzes ein Haltebereich vorgesehen. Somit können die Besucher schnell das Zentrum von Rerik gelangen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Kühlung (ZVK). Die Gemeinde wird über das zentrale Wasserversorgungsnetz mit Wasser versorgt.

Innerhalb des Plangebietes neu entstehende bauliche Anlagen sollen an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes angeschlossen werden. Durch eine Neuverlegung von Leitungen wird das Plangebiet an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Der Zweckverband „Kühlung“ hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass der Planung grundsätzlich zugestimmt wird. Abgehend von der auf dem Grundstück vorhandenen Versorgungsleitung ist die Trinkwasserversorgung möglich. Der Hausanschluss ist in der Phase der Baudurchführung abzustimmen und herzustellen. Die Leitung ist in Form einer dinglichen Sicherung zugunsten des ZVK mit einem entsprechenden Grundbucheintrag zu sichern. Die Breite des Schutzstreifens beträgt insgesamt 6,00 m (jeweils 3,00 m beidseits der Trasse).

Bei Bepflanzungen im Plangebiet sind die Festlegungen und Forderungen der DVGW – Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen und anzuwenden. Sollten durch die Planung Umverlegungen und Änderungen von Beständen des Zweckverbandes erforderlich werden, so hat der Erschließungsträger die anfallenden Kosten zu tragen.

Durch den Investor sind die Kosten der wasserversorgungstechnischen Erschließung zu tragen. Des weiteren wird der satzungsgemäße Anschlussbeitrag für Trinkwasser geltend gemacht.

10.2 Energieversorgung

Die E.ON e.dis AG hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes Leitungen vorhanden sind. Der Leitungsverlauf wird nachrichtlich im Plan dargestellt.

Der Anschluss an die Elektroenergieversorgung für das Plangebiet erfolgt zukünftig über die vorhandenen Leitungen bzw. ist die Anlage neuer Leitungen erforderlich. Die E.ON e.dis hat mitgeteilt, dass eine Kabelverlegung entlang der östlichen Straßenseite Am Parkplatz bis zur Höhe des Wohnblocks (1-4) notwendig wird. Im öffentlichen Bauraum müssen zur Erweiterung der Stromverteilungsanlagen geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Bei dem Stromversorgungsunternehmen ist rechtzeitig der Antrag auf Stromanschluss einzureichen, da sie nach Auftragserteilung etwa 24 Wochen von der Planung bis zur Realisierung benötigt. Zwischen dem Erschließungsträger und dem Versorgungsunternehmen ist eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.

Eine genaue Prüfung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Der vorhandene Leitungs- und Anlagenbestand ist bei der weiteren Vorbereitung zu beachten. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Einweisung zu veranlassen. Zu 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 Abgrabungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Die Kabelverlegung hat unter Berücksichtigung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - sowie der RAS - Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS- LG 4) zu erfolgen. Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,50 m zwischen geplantem Kabel und der geplanten Begrünung (Bäume) unbedingt einzuhalten. Wird dieser Abstand nicht eingehalten, hat der Verursacher Kosten für Schutzmaßnahmen einzuplanen. Für konkrete Planungen von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine Abstimmung mit der E.ON e.dis durchzuführen. Im Bereich Am Parkplatz sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich, die Niederspannungskabel schützen.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage der Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Hochdruckgasleitung sowie ein mitverlegtes Steuerkabel in der Rechtsträgerschaft der E.ON Hanse AG. Die E.ON Hanse AG ist der Rechtsnachfolger der HGW HanseGas GmbH. Der Verlauf der Trasse ist in der Örtlichkeit oberirdisch durch gelbe Hartplastpfähle bzw. Betonsteine gekennzeichnet. Der Verlauf der Leitung wird im Plan nachrichtlich dargestellt.

Beim Verlegen von Ver-/ Entsorgungsleitungen oder Bebauung/ Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten

Mindestabstände/ Schutzstreifen einzuhalten. Die Hochdruckleitung darf, außer an Kreuzungen, nicht überbaut werden und beidseitig muss ein mindestens 2 m breiter Sicherheitsstreifen bleiben. Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich durch die Baumaßnahme nicht ändern. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Bei Bepflanzungen sind die Vorschriften GW 125 und DIN 18920 zu beachten. Eine örtliche Abstimmung muss mit dem Meister der E.ON Hanse AG erfolgen. Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden ein Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.

Eventuell notwendige Umverlegungen bedürfen einer gesonderten Klärung mit der E.ON Hanse AG. Die Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.

10.3 Fernmeldeversorgung

Die Ortslage Stadt Ostseebad Rerik ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Telekom AG ist rechtzeitig vor Beginn von Erschließungsarbeiten von den beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten.

Im Vorfeld von Erschließungsmaßnahmen sind Abstimmungen mit der Deutschen Telekom AG über Leitungsverläufe zu tätigen, so dass keine Beeinträchtigungen von Anlagen erfolgen können. Die Deutsche Telekom AG ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist wahrscheinlich die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Es ist erforderlich, für die Deutsche Telekom AG, dass Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind.

10.4 Feuerschutzeinrichtungen/ Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung kann über das Regenrückhaltebecken innerhalb des Plangebietes erfolgen. Aus Sicht der Feuerwehr Rerik ist ein Regenwasserrückhaltebecken nur bedingt als Löschwasservorrat zu sehen, da eine spätere Entschlammung nicht durchgeführt wird und somit kein ausreichendes Löschwasser vorrätig ist. Bei der Größe des zu schützenden Objektes erscheint es notwendig in der Nähe des Einkaufsmarktes einen Hydranten einzubauen. Im Rahmen der

technischen Planungen wird die Sicherung der Löschwasserversorgung u.a. durch die Anlage von Hydranten geprüft.

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten gemäß Hydrantenrichtlinien (Abstände) in Form einer Ringleitung sicherzustellen. Die Versorgung mit Löschwasser gemäß der TRW 405 als Grundschutz sowie eine sich aufgrund der besonderen Art und Nutzung des Objektes erforderlich machenden zusätzlichen Löschwasserversorgung (Objektschutz), ist bei der Planung unbedingt zu berücksichtigen. Bei der Planung des Straßennetzes sind die nötigen Anfahrtswege für Fahrzeuge mit Sondersignalen (Feuerwehr und Rettungsdienst) besonders zu berücksichtigen. Insbesondere bei der Planung von verkehrsberuhigten Straßen ist zu beachten, dass ein schnelles An- und Abfahren dieser Sonderfahrzeuge im Einsatz nicht beeinträchtigt werden darf.

Der Zweckverband „Kühlung“ hat mitgeteilt, dass sich die Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Netz nach der abgeschlossenen Vereinbarung mit der Stadt Ostseebad Rerik richtet.

Gemäß TRW 405 darf die Wasserentnahmestelle maximal 300 m vom zu schützenden Objekt entfernt sein und die Löschwasserwerte müssen gemäß der Richtwerte für den Löschwasserbedarf für 2 Stunden gewährleistet werden. Regenwasserrückhaltebecken bzw. andere offene Gewässer bzw. Zisternen, die als Löschwasserreserven für die Feuerwehr genutzt werden sollen, müssen befestigt sein (10 t Achsenlast) und mit einem Saugschacht oder einem Ansaugstutzen versehen werden (winterfest).

10.5 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem entsorgt. Das häusliche Abwasser aus den Sanitärbereichen ist über zentrale Schmutzwasserleitungen abzuführen. Durch den Zweckverband „Kühlung“ wird der Planung hinsichtlich der Ableitung des Schmutzwassers ebenfalls zugestimmt. Die bereits vorgesteckten Anschlüsse sind zu nutzen.

Die Schmutzwasserbeseitigung in der Stadt Ostseebad Rerik wird durch die Ableitung über die Anlagen des Zweckverbandes gewährleistet. Über Freigefälle-, Druckrohrleitungen und Pumpstationen erfolgt die Ableitung zur Kläranlage Kröpelin.

Durch den Investor sind die Kosten der abwassertechnischen Erschließung zu tragen. Des weiteren wird der satzungsgemäße Anschlussbeitrag für Schmutzwasser geltend gemacht.

10.6 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Das auf den privaten Grundstücken sowie auf den Verkehrsflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser wird in das Regenwasserrückhaltebecken innerhalb des Plangebietes abgeleitet. Das neue Regenwasserrückhaltebecken ist so bemessen, dass auch

das vom Saisonparkplatz anfallende unverschmutzte Regenwasser aufgenommen werden kann.

Das Regenwasserrückhaltebecken dient als Auffangbecken. Von dort aus erfolgt die Ableitung in das öffentliche Kanalnetz. Eine direkte Einleitung in das vorhandene Netz ist nicht möglich, da bei Starkregen das anfallende Wasser nicht von den vorhandenen Leitungen aufgenommen werden kann. Die Grenzwertvorgaben für die Einleitqualität des Wassers werden vom Zweckverband vorgegeben.

Die Oberflächenentwässerung der Zufahrtsstraße erfolgt über eine straßenbegleitende Sickermulde. Zur Gewährleistung einer funktionstüchtigen, schnellen Regenwasserableitung bei starken bzw. anhaltenden Regenschauern werden in Sickermulden Straßeneinläufe integriert. Der Anschluss erfolgt an eine neu zu verlegende RW-Leitung parallel zur Straße. Die RW-Leitung schließt an das Regenrückhaltebecken an.

Zur Entwässerung der Parkplatzfläche werden zwischen den Parkplatzreihen Sickermulden hergestellt und eine Flächendrainage über die gesamte Fläche verlegt. Der Anschluss der Flächendrainage erfolgt an die RW-Leitung der Zufahrtsstraße mit Zulauf zum Regenrückhaltebecken. Aufgrund der Stellflächenzahl wird durch die untere Wasserbehörde empfohlen eine Tauchwand im Regenrückhaltebecken zu errichten.

Die Oberflächenentwässerung des geplanten Geh- und Radweges im Süden des Plangebietes erfolgt über ein einseitiges Quergefälle in den Straßengraben der Landesstraße.

Durch den Zweckverband „Kühlung“ wird der Planung hinsichtlich der Ableitung des Oberflächenwassers ebenfalls zugestimmt.

Durch den Investor sind die Kosten der abwassertechnischen Erschließung zu tragen. Des weiteren wird der satzungsgemäße Anschlussbeitrag für Schmutzwasser geltend gemacht. Die Beitragssatzung für die Niederschlagswassernutzung befindet sich derzeit in Erarbeitung. Diese soll ab 01.01.2006 rechtskräftig sein.

Durch den Wasser- und Bodenverband wird der Hinweis gegeben, dass es möglich ist, dass innerhalb der Ackerflächen mit kompletten oder teilweisen Ackerdrainagen zu rechnen ist. Diese Problematik ist im Rahmen weiterer Planung zu klären. Beim Vorhandensein von Drainagen sollte ein Fangsammler von Nord nach Süd geplant werden, mit einem eventuellen Ablauf in das Regenrückhaltebecken (RRB) bzw. einer vorhandenen Leitung in die Regenkanalisation des Ortes. Es ist im Vorfeld der Ablauf oder Überlauf des RRB zu regeln.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. der Baumaßnahmen eventuell aufgefundene Leitungssysteme (z.B. Regenentwässerung des Altbestandes) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

10.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat gemäß dafür gültiger Satzung des Landkreises Bad Doberan zu erfolgen. Hausmüll und alle anderen in Haushalten anfallende Abfälle sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sind durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen. Für Grundstück, die gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden, besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Gewerbliche Einrichtungen sichern diesen Anschluss durch einen Vertrag mit der zuständigen Entsorgungsfirma als Drittbeauftragter des Landkreises.

Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen. Anfallende Abfälle zur Verwertung im gewerblichen Bereich sind vom Abfallbesitzer eigenständig ordnungsgemäß einer Verwertung zuzuführen.

Bei der Betreibung des Einkaufszentrums sind alle anfallenden Abfälle (Verwertungsabfälle und Abfälle zur Beseitigung) einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag durch den zuständigen Grundstücksbesitzer an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann.

Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen. Bei Versäumnis dieser Meldepflicht trägt der Antragssteller alle zusätzlichen Kosten.

11. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

11.1 Geruchsimmission

An das Plangebiet grenzen im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich strukturierten Raum typisch sind und hinzunehmen sind.

11.2 Lärmimmission

Durch den TÜV Nord Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohngebiet an der Kröpeliner Straße“ der Stadt Ostseebad Rerik mit Stand 14.05.2004 erarbeitet. Die Schalluntersuchung bezieht sich die Plangebiete des Bebauungsplanes Nr. 16 sowie des Bebauungsplanes Nr. 21.

Ziel der Schallimmissionsprognose ist, die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für die Geräuschtypen Straße und Gewerbe an schutzbedürftigen Nutzungen nachzuweisen. Werden die geltenden Orientierungswerte überschritten, sind Maßnahmen zur Lärminderung herauszuarbeiten.

Im Gutachten wurden zwei Varianten untersucht. Variante A geht ausschließlich von einer Nutzung der Fläche als Parkplatz aus. In Variante B werden die Auswirkungen bei einer Nutzung mit einem bzw. zwei Märkten und Parkplatzfläche untersucht. Es werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete zugrunde gelegt.

Zur Ableitung von Berechnungsergebnissen für die vorliegende Planung wird die Variante B herangezogen. Diese entspricht im wesentlichen der mit diesem Bebauungsplan betrachteten Situation.

Im Gutachten wird von Bereichen innerhalb und außerhalb des Plangebietes gesprochen. Die Untersuchung wurde für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 erstellt. Im Aufstellungsverfahren erfolgte eine Teilung und die planungsrechtliche Vorbereitung für die Wohnbebauung wurde weiterhin als Bebauungsplan Nr. 16 verfolgt. Die übrigen Bereiche werden nun mit der vorliegenden Planung als Bebauungsplan Nr. 21 betrachtet. Wird in der Schalltechnischen Untersuchung von Bereichen innerhalb des Plangebietes gesprochen, handelt es sich um die Flächen im Bebauungsplan Nr. 16 für die geplante Wohnbebauung. Bei Flächen außerhalb des Plangebietes handelt es sich um die vorhandene Bebauung nördlich sowie südlich des Bebauungsplanes Nr. 21.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Bei der Ansiedlung eines oder zwei Einkaufsmärkte wird der Orientierungswert an den maßgebenden Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes im Tageszeitraum unterschritten. Es sind keine Beeinträchtigungen der Anwohner zu erwarten. Im Nachtzeitraum kommt es, insbesondere durch den nächtlichen Lieferverkehr und die Entladung zu Überschreitungen des Orientierungswertes an den Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Zur Verminderung der Beurteilungspegel wurden verschiedene Varianten untersucht. Es stellt sich heraus, dass keine der untersuchten Varianten zu einer befriedigenden Lösung führt und die Pegel nie an allen Immissionsorten gleichzeitig so weit gesenkt werden können, dass der Orientierungswert eingehalten wird. Bei den Planungen zu den Einkaufsmärkten sollte in Erwägung gezogen werden, dass eine nächtliche Anlieferung nicht möglich ist.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Straßenverkehrgeräuschimmissionen zu keinen schädlichen Einwirkungen innerhalb des Plangebietes führen. Während Geräuschimmissionen der geplanten gewerblichen Nutzung im Tageszeitraum ebenfalls zu keinen Beeinträchtigungen an den benachbarten Nutzungen führen, kann es im Nachtzeitraum durch den nächtlichen Lieferverkehr zu Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft kommen. Die Nutzung der gesamten Freiflächen als Parkplatz stellt im Nachtzeitraum kein Problem dar.“

~~Im Text Teil B unter I.6 „Lärmschutz“ wird auf die Forderungen der Schalltechnischen Untersuchung eingegangen. Nachts wird die Anlieferung ausgeschlossen. Nur ausnahmsweise beim Bau einer eingehausten Anlieferungszone kann die Anlieferung zulässig sein.~~

- SÄ) Zur Erfüllung der Maßgabe des Genehmigungsbescheides wurden die Ergebnisse eines nochmals erstellten Schallgutachtens vom 27.03.2006 berücksichtigt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Plan und in der Begründung verankert. Auf die ursprüngliche Festsetzung unter Text (Teil B) I.7, die noch in dem Satzungsexemplar vom 16.12.2005 enthalten ist, kann verzichtet werden. Diese Festsetzung wird gestrichen. Darüber hinaus wird jedoch ein Hinweis unter IV. Punkt 11 aufgenommen, der wie folgt lautet:
- „Um Beeinträchtigungen für die immissionsrelevante Umgebung des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel auszuschließen, sind nachts keine Anlieferungen zulässig. Die Belieferung erfolgt werktags (montags bis samstags) zwischen 06.00 und 20.00 Uhr. Ausnahmsweise ist eine Belieferung des Backshops vor 06.00 Uhr mit einem Kleintransporter vorgesehen. Die Öffnungszeiten des Marktes liegen innerhalb der gesetzlichen Öffnungszeiten (montags bis samstags maximal zwischen 08.00 – 20.00 Uhr).“ Die rechtsverbindliche Regelung zu eingeschränkten Betriebszeiten, insbesondere zu Lieferzeiten und Ausnahmeregelungen erfolgt über einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

12. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Rechtskraft erfolgen. Dabei sollen ggf. alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn genutzt werden.

13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

13.1 Verkaufsfläche

Der Begriff „Verkaufsfläche“ wird wie folgt definiert:

Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht kurzfristig genutzt werden. Zu den Verkaufsflächen zählen die vor den Kassenzonen liegenden Flächen dann, wenn von ihnen aus der Zugang zu weiteren Läden oder Dienstleistungsbetrieben erfolgt. Wenn keine gegenseitigen Anhaltspunkte vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass die Verkaufsflächen etwa zwei Drittel der Geschossfläche entspricht. In Fällen der „integrierten Lagerhaltung“ und des „Verkaufs ab Lager“ erfolgt keine Einzelabgrenzung von Lagerflächen, d.h. diese gelten auch als Verkaufsfläche (vgl. Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt“ Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der Landesplanung, der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsverfahren“ vom 4. Juli 1995).

13.2 Umgang mit vorhandenen Bodendenkmalen

Durch das Landesamt für Bodendenkmalpflege wurde mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes Bodendenkmale vorhanden sind.

Die im Plan mit „BD“ gekennzeichnete Fläche, kennzeichnet Flächen, in denen sich Bodendenkmale befinden, 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 Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die Erteilung der Genehmigung ist an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Denkmale sind gemäß § 2 Abs.1 DSchG M-V zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 1 Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege zu erhalten.

13.3 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V, GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde 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, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffes die Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen. Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält.

13.4 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

13.5 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und die zuständige Umweltbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 27 Abfall- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. S. 43) verpflichtet.

13.6 Munitionsfunde

Durch das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz wurde mitgeteilt, dass das Gebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Einzelfunde auftreten können. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

13.7 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

13.8 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Rostock, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

13.9 Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Gebietes ist keine vollständige Kompensation des Eingriffs möglich. Der Eingriff wird durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

E1- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem ehemaligen Deponiegelände

Auf dem Flurstück 11 der Flur 1 in der Gemarkung Gaarzerhof sind auf und am ehemaligen Deponiekörper Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen. Der Deponiekörper sowie angrenzende Bereiche sind auf einer Gesamtfläche von 5.800 m² von Schutt, Ablagerungen und standortfremden Strauch- bzw. Staudenbewuchs zu beräumen. Weiterhin ist bei Notwendigkeit eine geeignete mindestens 0,3 m dicke Vegetationstragschicht gemäß DIN 18915 auf der vorhandenen Deponieabdeckung herzustellen. Auf 60 % der Fläche ist die Durchführung von Anpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen. Für die Bepflanzung sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 80-100 cm zu verwenden. Die restlichen 30 % der Fläche sind mit Landschaftsrasen anzusäen und nach einer 3-jährigen Entwicklungspflege der freien Sukzession zu überlassen.

E2- Anpflanzung von Einzelbäumen im Stadtgebiet

Innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Ostseebad Rerik ist auf gemeindeeigenen Flächen die Anpflanzung von 24 Einzelbäumen vorgesehen. Die Einzelbaumpflanzungen sind überwiegend Vervollständigung bzw. zur Herstellung von Alleeen und Baumreihen durchzuführen. Für die Pflanzung sind nur standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Bäume sind in der Qualität 3 x verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige Pflege zu sichern.

13.10 Kontrolle des Zustandes der Alleebäume an der L 122

Durch die Gemeinde sind jährlich über einen Zeitraum von 7 Jahren Kontrollen des Zustandes der Alleebäume durch einen Sachverständigen vorzunehmen. Dabei sind insbesondere der Zustand des oberen Teils der Baumkrone zu begutachten, ob ein Absterben oder eine Vergreisung festzustellen ist. Werden Schäden festgestellt, sind geeignete Maßnahmen zur Abhilfe entsprechend der Landschaftspflegeleitlinien – RAS-LP 4 durchzuführen.

14. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Ostseebad Rerik für das Gebiet „Einkaufszentrum am Parkplatz an der Kröpeliner Straße“ wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung am30.03.06.....

Rerik, den


Gulbis
Bürgermeister
der Stadt Ostseebad Rerik

(Siegel)



15. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Ostseebad Rerik durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 - 50