

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bauleitplanung der Stadt Ostseebad Rerik

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 für die Wohnsiedlung am Buchenweg der Stadt Ostseebad Rerik

hier: Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ziel der Planung

Das Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Der von der Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik in der Sitzung am 09. Juli 2020 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A), dem Text Teil (B) mit den örtlichen Bauvorschriften, begrenzt:

- im Norden: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung am „Bastorfer Weg“ Nr. 3/3b, Nr. 4, Nr. 4a und Nr. 4b und den „Bastorfer Weg“,
- im Osten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Eichenweg Nr. 4, Nr. 5, Nr. 10, Nr. 11 und das offene Gewässer II. Ordnung,
- im Süden: durch den „Buchenweg“,
- im Nordwesten: durch die Straße „Feriensiedlung“,
- im Westen: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke an der Straße „Feriensiedlung“ Nr. 4a und Nr. 6,
- im Südwesten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke an der Straße „Am Zeltplatz“ Nr. 2 und Nr. 6b

und die zugehörige Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen liegen in der Zeit

vom 27. August 2020 bis einschließlich 08. Oktober 2020

im Amt Neubukow-Salzhaff, Bauamt, Panzower Landweg 1, 18233 Neubukow, während folgender Zeiten von:

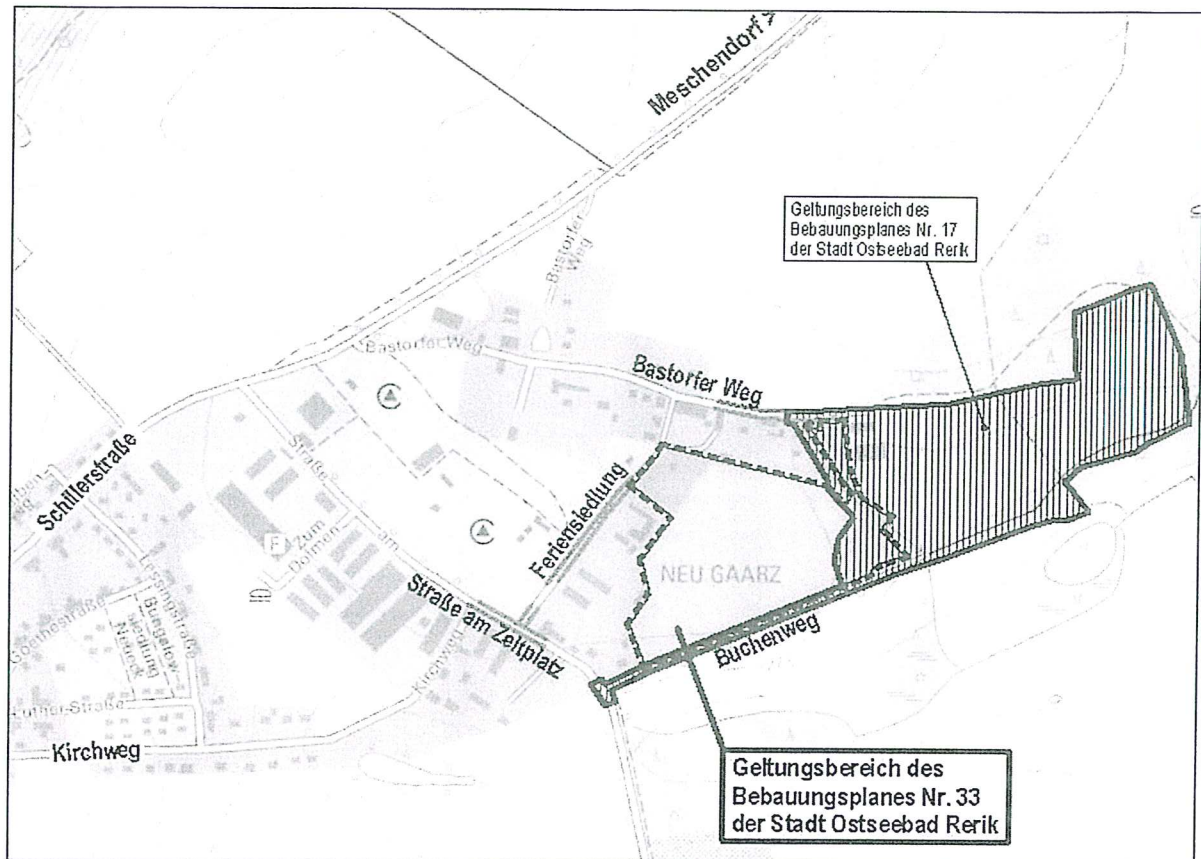
montags - freitags 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr

dienstags 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr

donnerstags 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr

und nach vorheriger Terminvereinbarung über diese Zeiten hinaus zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 (farbig markiert) ist nachfolgendem Übersichtsplan zu entnehmen.



Während dieser Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und § 4a Abs. 6 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 33 für die Wohnsiedlung am Buchenweg unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Ostseebad Rerik deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Folgende umweltbezogene Unterlagen, Fachgutachten und Stellungnahmen sind verfügbar und liegen zur Einsichtnahme mit aus:

1. **Umweltbericht als Bestandteil der Begründung**
2. **Fachgutachten und Untersuchungen**
 - Geotechnischer Bericht und Gründungsempfehlung, Bauvorhaben B-Plan Nr. 33, Erschließung zum Wohn- und Ferienhausgebiet, HSW Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, 18055 Rostock, Stand 28.06.2019.
 - Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, Stand 14.06.2020.

- Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) „Abbruch von Ferienhäusern im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik“, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, Stand 25.10.2019.
- Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen zum Bebauungsplan Nr. 33, Planungsbüro Mahnel, 23936 Grevesmühlen, Stand Juni 2020.

Die vorstehenden Unterlagen (Umweltbericht, Fachgutachten und Untersuchungen) enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
Bestandsbeschreibung und Bestandsbewertung der Vorbelastungen und Auswirkungen durch das Vorhaben, Ausführungen zu den Schutzgebieten, Biotoptypen, Gehölzen und zum Baumbestand sowie zum Schutzstatus von Bäumen, Angaben zu Brutvögeln, Amphibien, Reptilien, xylobionten Käfern und Fledermäusen, Angaben zu Gehölzrodungen und Biotopen (ehemals geschütztes Biotop); zu den baubedingten Auswirkungen (Störungen und Beunruhigungen durch Baulärm, Verlust von Nahrungsstätten für Brutvögel, Maßnahmen während der Bauzeit), zu anlagenbedingten Auswirkungen wie Verlust von Nahrungsstätten für Tiere, Schaffung neuer Grünflächen und Baum- und Heckenpflanzungen innerhalb des Plangebietes und Baumanpflanzungen außerhalb des Plangebietes, Sicherung der Anforderungen durch Festsetzung erforderlicher Maßnahmen zum Artenschutz, Ermittlung des Kompensationsbedarfes und Beschreibung und Festsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- Schutzgut Fläche
Bestandsbeschreibung und Bestandsbewertung der Vorbelastungen und Auswirkungen durch das Vorhaben, Ausführungen zur Überbauung der Fläche, zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Hinblick auf die Inanspruchnahme der Fläche.
- Schutzgut Boden
Bestandsbeschreibung und Bestandsbewertung der Vorbelastungen und Auswirkungen durch das Vorhaben, Informationen zu Bodenarten und deren Eigenschaften, Störungen der Bodenfunktionen während der Bauphase (baubedingte Auswirkungen), Vorhandensein von Bodendenkmalen, Angaben zur Verwertung von Bodenaushub, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf mögliche Versiegelungen und Vermeidung von Bodenauf- und Bodenabträgen, Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden und vorgesehene Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, Maßnahmen zum Bodenschutz.
- Schutzgut Wasser
Bestandsbeschreibung und Bestandsbewertung der Vorbelastungen und Auswirkungen durch das Vorhaben u.a. mit Ausführungen zu Grund- und Oberflächenwasser und zur Nichtversickerung von Niederschlagswasser, Ausführungen zum Gewässer II. Ordnung als örtliche Vorflut, zur Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III und zum Grundwasserflurabstand, baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser durch Schadstoffeinträge in den Boden,

Ableitung von Oberflächenwasser über ein neu zu errichtendes Regenwasserrückhaltebecken in die örtliche Vorflut, dauerhafte Sicherung des Gewässerrandstreifen durch Festsetzung von Grünflächen, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durch die mögliche Versiegelung von Flächen und Festsetzung von Grünflächen.

- Schutzgut Klima/Luft
Bestandsbeschreibung und Bestandsbewertung der Vorbelastungen und Auswirkungen durch das Vorhaben u.a. mit Ausführungen zum Lokalklima und zur allgemeinen Luftgüte, zur baubedingten zeitlich begrenzten Erhöhung von Schadstoffemissionen, zu Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung auf die klimatischen Verhältnisse, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durch Erhalt von Baumbestand und Festsetzung von Grünflächen sowie Baum- und Heckenpflanzungen.
- Schutzgut Landschaft
Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes, Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Landschaftsbild, Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild, Erhalt von landschaftsbildprägenden Elementen.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Bestandsbeschreibung, Vorhandensein von Bodendenkmalen und deren fachgerechte Bergung und Dokumentation vor Beginn der Erdarbeiten, allgemeine Hinweise auf mögliche zufällige neue Funde von Bodendenkmalen im Plangebiet.
- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
Bestandsbeschreibung und Bestandsbewertung und Auswirkungen durch das Vorhaben, Angaben zu Lärmbeeinträchtigungen durch die zulässigen Nutzungen, Verbesserung der wohnungsnahen Erholung, Zunahme des erwartenden Verkehrs (Lärm- und Luftbelastung), zu baubedingten zeitlich befristeten Auswirkungen durch Baulärm und Baufahrzeuge.
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern:
Zusammenfassende Aussagen und Bewertung insbesondere der Überbauung im Plangebiet und der Funktionsfähigkeit des Bodens sowie Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen.

3. Umweltbezogene Stellungnahmen

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik liegen vor und werden mit ausgelegt.

Schutzgut/Belang	Urheber	Thematischer Bezug
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Landkreis Rostock, untere Naturschutzbehörde v. 11.09.2019	Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz auf der Grundlage der HzE 2018, Erstellung eines Artenschutzfachbeitrags als Potenzialabschätzung, Zustimmung zu Inanspruch-

Schutzgut/Belang	Urheber	Thematischer Bezug
		nahme des ehemals geschützten Biotops für die Niederschlagswasserbeseitigung. Bereitstellung der vorhandenen Naturschutzgenehmigung.
	Forstamt Bad Doberan v. 24.09.2019	Keine Betroffenheit von Waldflächen.
	Private Stellungnahme IV.2 v. 14.09.2019	Darstellung der zu rodenden Gehölze, Erstellung einer Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz, Erhalt der alten Kopfweiden als Lebensraum für Fledermäuse, Erhalt von Baumbeständen an der Straße Feriensiedlung.
Boden, Fläche	Landkreis Rostock, untere Naturschutzbehörde v. 11.09.2019	Beurteilung der Eingriffe in das Landschaftsbild bei Aufschüttungen.
	Landkreis Rostock, untere Bodenschutzbehörde v. 26.09.2019	Auskunft aus dem Altlastenkataster; Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche mit einer Wertzahl zum Teil größer 50, Hinweise zum Bodenschutz und zur Bodenschutzprüfung, Ausgleich der Eingriffe in den Boden durch bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen.
	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg v. 19.09.2019	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.
	Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock v. 18.09.2019	Flächenausweisung unter 5 ha, keine Raumbedeutsamkeit für die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen mit einer Wertzahl ≥ 50 .
	Bergamt Stralsund v. 09.11.2019	Keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Bergbauberechtigungen vorliegend.
Wasser	Landkreis Rostock, Umweltamt SG Wasser und Boden v. 12.09.2019	Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III, Gewässer II. Ordnung 5/2/11 als Vorflut, Erarbeitung einer hydraulischen Berechnung, Überprüfung des vorhandenen Vorflutsystems, Dimensionierung des Regenwasserrückhaltebeckens in Lage und Größe.

Schutzgut/Belang	Urheber	Thematischer Bezug
	Wasser- und Bodenverband Hellbach-Conventer Niederung v. 10.09.2019	Lage des Gewässers II. Ordnung 5/2/11 im Plangebiet, Sicherung und Erhalt Gewässerrandstreifen, Lage Regenwasserrückhaltebecken ist festzusetzen, Erarbeitung einer hydraulischen Berechnung für das Gesamtsystem der örtlichen Vorflut.
	Zweckverband Kühlung v. 11.09.2019	Abstimmung Einleitbedingungen in die vorhandenen Grabensysteme.
Klima	Private Stellungnahme IV.2 v. 14.09.2019	Allgemeine Ausführungen zum Klimawandel.
Kultur- und Sachgüter	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V v. 30.09.2019	Betroffenheit von Bodendenkmalen, und der fachgerechten Bergung und Dokumentation, Hinweise zu zufälligen Funden.
Landschaftsbild	Private Stellungnahme IV.1 v. 20.08.2019	Verbauung der Sichtbeziehung in die Landschaft.
Sonstiges	Private Stellungnahme IV.2 v. 14.09.2019	Verzicht auf Wegeverbindung durch das Plangebiet

Zusätzlich werden gemäß § 4a Abs 4 BauGB der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sowie die genannten Gutachten und Stellungnahmen auf den Internetseiten des Amtes Neubukow-Salzhaff unter: www.neubukow-salzhaff.de/Bekanntmachungen/Öffentliche-Auslegung-Bauleitplanung und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) für den Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Auf die Datenschutzerklärung des Amtes Neubukow-Salzhaff wird ausdrücklich aufmerksam gemacht – <https://www.neubukow-salzhaff.de/portal/seiten/Seite-900000075-25940.html?naviID=reset1>.

Stadt Ostseebad Rerik, den 05.08. 2020

.....
Gulbis
Bürgermeister
der Stadt Ostseebad Rerik



Verfahrensvermerk:

Ausgehängt am: 11.08.2020
Abzunehmen am: 26.08.2020



J.A. Joubert
(Unterschrift)

Abgenommen am:

(Siegel)

(Unterschrift)