SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.153
für das Sondergebiet "Ostseeferienzentrum" Markgrafenheide

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102),), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.153 für das Sondergebiet "Ostseeferienzentrum" Markgrafenheide am nördlichen Ende des Budentannenwegs, am nördlichen Ende des Budentannenwegs, südöstlich der Küstenschutzdüne, westlich und nördlich der Rostocker Heide und östlich des Wochenendhausgebiets bei den Fischerbuden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 2011 I S. 1510).

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

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

- Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 Abs. 2 BauNVO)
  - OFZ Ostseeferienzentrum
  - SV Strandversorgung
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK Oberkante als Höchstmaß über HN

BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze

PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- V Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Hochwasserschutzanlagen

Zweckbestimmung: Hochwasserschutzbauwerk

- 3,50 m Mindesthöhe über HN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bezeichnung der einzelnen Maßnahmen

- M1 Herstellung eines Waldrandes und Erhöhung der Biodiversität
- M2 biotoplenkende Maßnahmen für Reptilien, Sukzessionsflächen
- M3 Waldfläche aus Entsiegelung und Sukzession
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Bepflanzungen und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten und Abgrenzung von Maßnahmeflächen auch außerhalb des Bebauungsplans (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- St 1 Stellplätze mit Ordnungsnummer
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

- vorhandene Höhe nach HN
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Firgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlage
- Nummer des Baugebietes
- bestehende Waldflächen, die zur Umwandlung vorgesehen sind
- Flächen, die zur Ersatzaufforstung vorgesehen sind

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

- Küstenschutzstreifen gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V (150 m)
- Küstenschutzstreifen gemäß § 89 Abs. 1 LWaG M-V (200 m)
- Küstenschutzstreifen "Warnemünde" gemäß § 37 des Wassergesetzes i.V.m. 136 Abs. 1 LWaG M-V (300 m)
- Waldabstand (30 m) gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V

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

Auch außerhalb des Geltungsbereichs

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

- NSG Naturschutzgebiet
- LSG Landschaftsschutzgebiet
- FFH Gebiet nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie
- 6119312304 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

TEIL B TEXT

1. Art der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1.1 Im Sondergebiet "Ostseeferienzentrum" sind in den Baugebieten SO 1 bis SO 5 zulässig:
- Ferienhäuser,
- Ferienwohnungen,
- Beherbergungsbetriebe,
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Personalunterkünfte,
- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Sanitäranlagen,
- sowie die jeweils dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.

In den Baugebieten SO 1 und SO 5 sind auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Einzelhandelseinrichtungen bis maximal 400 m² Verkaufsfläche zulässig. (§ 10 Abs. 2 BauNVO)

Zulässige Nutzungen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sind erst dann zulässig, wenn die Hochwasserschutzanlagen gemäß Festsetzung 2 errichtet worden sind. (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
Davor ist die Errichtung solcher baulicher Anlagen nur zulässig, wenn sie eine Fußbodenhöhe von mindestens 3,50 m über HN bzw. 3,65 m über NHN aufweisen.

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet "Strandversorgung" sind, solange Belange des Hochwasserschutzes nicht entgegenstehen, zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung der Strandbesucher einschließlich der Nebenanlagen,
- Terrassen und Freisitze zum befristeten Aufenthalt der Strandbesucher,
- Sanitäranlagen. (§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Unzulässig sind Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen können. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Sobald die Sturmflutschutzdüne die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) erreicht, sind die baulichen Anlagen zurückzubauen.
Danach sind nur noch Nutzungen für den Hochwasserschutz zulässig. (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB)

2. Flächen für Nebenanlagen **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Stellplätze für Busse sind nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen Zweckbestimmung Stellplätze St 1 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

3. Hochwasserschutz

Innerhalb der Flächen für den Hochwasserschutz sind durch Aufschüttungen oder Stützmauern sowie die Errichtung von Verkehrsanlagen in einer Höhe von mindestens 3,50 m über HN bzw. 3,65 m über NHN durchgängige Hochwasserschutzanlagen zu errichten. Diese Hochwasserschutzanlagen müssen bis zu einem direkten Anschluss an die Sturmflutschutzdüne ausgeführt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 3 BauGB)

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

4.1 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche der Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- sind Geh- und Fahrrechte (Fußgänger, Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit von Budentannenweg bis zum nördlichen Geltungsbereich (Sturmflutschutzdünenübergang) einzuräumen.

4.2 Für das Flurstück 32/1 der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 14, sind innerhalb des Sondergebiets "Ostseeferienzentrum" zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Funktation Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Betreibers bzw. des Eigentümers einzuräumen.

4.3 Für das sonstige Sondergebiet "Strandversorgung" sind innerhalb des Sondergebiets "Ostseeferienzentrum" bzw. der privaten Verkehrsflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Betreibers bzw. des Eigentümers einzuräumen.

Verfasser Bauleitplanung: TÜV NORD Umweltschutz
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Treibstoffweg Str. 15
18107 Rostock
Dipl.-Ing. U. Schulze
ANSV SIGH-Ing.-B
Frau Dipl.-Ing. U. Rockwart
TEL.: (0381) 7703 446
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: wsschulze@tuev-nord.de
TEL.: (0381) 7703 434
E-MAIL: urockwart@tuev-nord.de

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Innerhalb der dafür festgesetzten Fläche im SO 4 sowie an der Ostfassade des Bestandsgebäudes 2 sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
III	61 - 65	40	35	30

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

6.1 Zur Wiederherstellung einer Allee sind an den festgesetzten Standorten innerhalb der Baugebiete $SO_{OFZ}2$ und $SO_{OFZ}4$ Anpflanzungen von Bäumen der Art Betula pendula (Sand-Birke), Mindestqualität: Hst. 3xv. m. B. 14 - 16 cm StU. vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und BauGB)

6.2 Für alle weiteren Anpflanzungen im Bebauungsplangebiet sind zur Schaffung höhlenreicher Altbäume als Nahrungshabitat und potentielle Fledermausquartiere Arten der folgenden Pflanzenlisten zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

7. Pflanzlisten **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

7.1 Pflanzliste 1: Bäume

Großkronige Bäume	
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus resista	Ulme
Kleinkronige Bäume	
Acer campestre i. S	Feld-Ahorn in Sorten
Sorbus i. S.	Mehlbeere in Sorten
Crataegus i. S.	Weißdorn in Sorten
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holz-Birne

7.2 Pflanzliste 2: Heimische Sträucher, Wildrand/Küstenschutz

Corylus avellana	Wald-Hasel
Crataegus monogyna	Gemeiner Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sand-Dorn
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rosa spinosissima	Dünen-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix repens	Kriech-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

Das Anpflanzen von Koniferen ist mit Ausnahme heimischer Kiefern unzulässig.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

8.1 Innerhalb der dafür festgesetzten Fläche im Baugebiet $SO_{OFZ}2$ sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und gegebenenfalls in der gleichen Art zu ersetzen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

9.1 Innerhalb der Baugebiete $SO_{OFZ}2$, $SO_{OFZ}3$ und SO_{SV} sind auf den festgesetzten Maßnahmeflächen (M1) zur Herstellung eines Waldrandes zum Schutz des Küstenwaldes und zur Erhöhung der Biodiversität im Bebauungsplangebiet auf 75 % der Flächen heimische Sträucher gemäß Pflanzenliste 2 mit der Pflanzqualität: 1. Str. 2xv., h 60-100 cm, Pflanzdichte: 1 Gehölz je 1,0-1,5 qm zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

9.2 Die Strauchpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.

9.3 Die Anwuchsgröße beträgt mindestens 3 Jahre.

9.4 Die Fläche für Nebenanlagen der Zweckbestimmung -Stellplätze- sind in einer durchsickerungsfähigen Bauweise als Flächenbeläge mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

9.5 Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten nur energieeffizente, umweltverträgliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur von 3000 kelvin einzusetzen.

9.6 Artenschutz **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG**

Die Bestandsgebäude 1, 2 und 3 sind so zu sanieren, dass alle gesetzlichen Bestimmungen des speziellen Artenschutzes eingehalten werden.

9.6.1 Fledermäuse

- Am Bestandsgebäude 2 sind an der Westfassade 4 zusammenhängende Spaltenquartiere als Äquivalent für 20 Fassadenquartiersteine einzubauen.
- Am Bestandsgebäude 2 sind an der Ostfassade ein zusammenhängendes Spaltenquartier als Äquivalent für 20 Fassadenquartiersteine und 30 Fassadenquartiersteine einzubauen.
- Am Bestandsgebäude 3 sind an beiden Giebeln mindestens je 20 m² Holzverschalung als Fledermausquartier anzubringen.
- Der Kesselraum des ehemaligen Heizhauses ist als Fledermauswinterquartier auszubauen.
- An bestehenden Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets sind 40 Fledermausquartiere anzubringen.
- Im Bereich der Rostocker Heide ist eine naturwaldartige Parzelle (Flurstück 93/12, Flur 14, Gemarkung Rostocker Heide) in Größe von ca. 2 ha zur Entwicklung eines naturnahen Zustandes aus der Nutzung zu nehmen und mit einem Wildschutzzaun zu versehen.
- Die Abrissarbeiten der Gebäude mit Sommerquartieren sowie Fällarbeiten zur Herstellung der Erschließungsanlagen sind nur in der Zeit von November bis Ende Februar vorzunehmen. Gebäude mit Winterquartieren sind nur in der Zeit von Mai bis September abzubrechen. Diese Arbeiten sind durch einen vom Bauherrn beauftragten Artenschutz-Fachmann zu beaufsichtigen bzw. zu begleiten. Dabei durch aufgefundene Tiere sind durch den Artenschutzbeauftragten in die zuvor errichteten Ersatzquartiere umzusiedeln.
- Alle angebrachten Ersatzquartiere sind 1-mal jährlich auf Verantwasung des Bauherrn zu reinigen. Kontrollen zur Verkehrssicherheit sind auf Veranlassung des Bauherrn regelmäßig nach jedem Sturm vorzunehmen.

9.6.2 Vögel

- Zur Kompensation von 20 Mehlschwalbennestern ist ein Schwalbenturm mit mind. 30 Nisthilfen zu errichten.
- Zur Kompensation von 20 Brutstellen des Feldsperlings sind 15 Nisthilfen an Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie und insgesamt 15 Nisthilfen im Traufbereich der Ost- und Westfassaden der Gebäude 2 und 3 anzubringen.
- Zur Kompensation von 10 Brutstellen des Haussperlings sind insgesamt 15 Nisthilfen im Traufbereich der Ost- und Westfassaden der Gebäude 2 und 3 anzubringen.
- Zur Kompensation von 20 Brutstellen des Mauerseglers sind insgesamt 25 Nisthilfen im Traufbereich der Ost- und Westfassaden sowie den Giebeln der Gebäude 2 und 3 anzubringen.
- Zur Kompensation von 15 Brutstellen der Rauchschwalbe sind 3 Nisthilfen im Kellerraum des ehemaligen Heizhauses anzubringen und 12 Brutstellen unter den Dachüberständen neuer Gebäude herzurichten.

9.6.3 Reptilien

- Innerhalb der festgesetzten Maßnahmeflächen für "biotoplenkende Maßnahmen für Reptilien" (M2) innerhalb des Bebauungsplangebiets und auf dem Flurstück 41/1 der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 4, sind die Flächen offen zu halten und jährlich 1-malig außerhalb der Wanderzeit der Kröten im Frühling, möglichst im Spätsommer, zu mähen.
  Darüber hinaus sind 3 Raumreiter Totholz und 6 größere Steine am Rande der Flächen in sonnenexponierter Lage einzubringen.
- Innerhalb der festgesetzten Maßnahmeflächen "Waldfläche aus Entsiegelung und Sukzession" (M3) innerhalb der Flächen für Wald sind die vorhandenen Gebäude zurückzubauen. Die natürliche Gehölzbestockung durch Sukzession ist zuzulassen. Begleitungsmaßnahmen sind hier aufgrund des Artenschutzes für Reptilien nicht vorzunehmen. Der Rückbau ist Teil der Ausgleichsmaßnahmen.
- Alle Artenschutzmaßnahmen, insbesondere die Abrissarbeiten an Fledermausquartieren, sind durch eine vom Bauherrn beauftragten externen Artenschutz-Fachmann zu begleiten.

9.6.4 Überwachung

Für alle Artenschutzmaßnahmen ist eine Überwachung (Monitoring) im 5-Jahreszyklus durchzuführen und nach 10 Jahren abzuschließen.
Für den Folgezeitraum bis zu 20 Jahren ist die dauerhafte Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen bei entsprechender Wartung, Reinigung und Verkehrssicherheitskontrolle zu gewährleisten.

10. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen **§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB**

Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Bebauungsplangebiets gemäß Nr. 9.6.1 auf dem Flurstück 93/12, Flur 14, Gemarkung Rostocker Heide (naturwaldartige Parzelle), werden allen Baugebieten und privaten Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet.

11. Örtliche Bauvorschriften **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V.**

11.1 Als Einfriedungen innerhalb des Bebauungsplangebiets sind nur berankte Zäune sowie geschnittene Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2xv Baumschulqualität zulässig (Pflanzliste 2 beachten).
Die Höhe der Einfriedungen darf 1,80 m nicht überschreiten.
Abweichend davon dürfen entlang der festgesetzten privaten Verkehrsflächen Einfriedungen (Hecken und Zäune) eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten.
Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen, die der äußeren Abgrenzung des Bebauungsplangebiets gegenüber angrenzenden Flächen dienen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Hinweise:

Bei allen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die weitergehenden Bestimmungen folgender Satzungen zu beachten:

Grünflächengestaltungssatzung
vom 19. September (Städtischer Anzeiger Nr. 21 vom 17. Oktober 2001),

Baumschutzsatzung
vom 7. November 2001 (Städtischen Anzeiger Nr. 25 vom 12. Dezember 2001),

Stellplatzsatzung
vom 11. Oktober 2006 (Städtischer Anzeiger Nr. 23 vom 15. November 2006).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 07.09.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 19.10.2011 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 17.08.2011 durchgeführt worden.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 29.10.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft hat am 07.09.2011 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 27.10.2011 bis zum 28.11.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 19.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

7. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 19.10.2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.

8. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

(Siegelabdruck)
Rostock, ... Im Auftrag

9. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.153 für das Sondergebiet " Ostseeferienzentrum" Markgrafenheide wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

(Siegelabdruck)
Rostock, ... Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

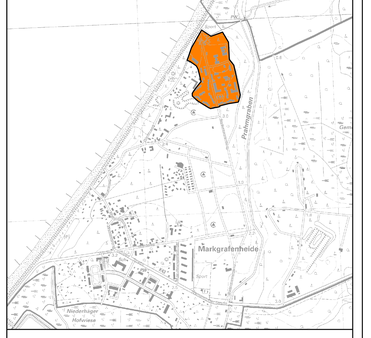
11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.153 für das Sondergebiet "Ostseeferienzentrum" Markgrafenheide, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

(Siegelabdruck)
Rostock, ... Oberbürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 01.SO.153 für das Sondergebiet "Ostseeferienzentrum" Markgrafenheide am nördlichen Ende des Budentannenwegs, südöstlich der Küstenschutzdüne, südwestlich, westlich und nördlich der Rostocker Heide und östlich des Wochenendhausgebiets bei den Fischerbuden, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.153 für das Sondergebiet "Ostseeferienzentrum" Markgrafenheide ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

(Siegelabdruck)
Rostock, ... Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Übersichtsplan Maßstab 1:10000 2012/BV/3608



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 01.SO.153
für das Sondergebiet "Ostseeferienzentrum"
Markgrafenheide

am nördlichen Ende des Budentannenwegs, südöstlich der Küstenschutzdüne, südwestlich, westlich und nördlich der Rostocker Heide und östlich des Wochenendhausgebiets bei den Fischerbuden

Rostock, ...

Oberbürgermeister

Arbeitsstand 04.06.2012