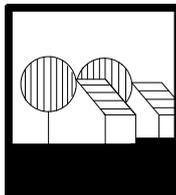
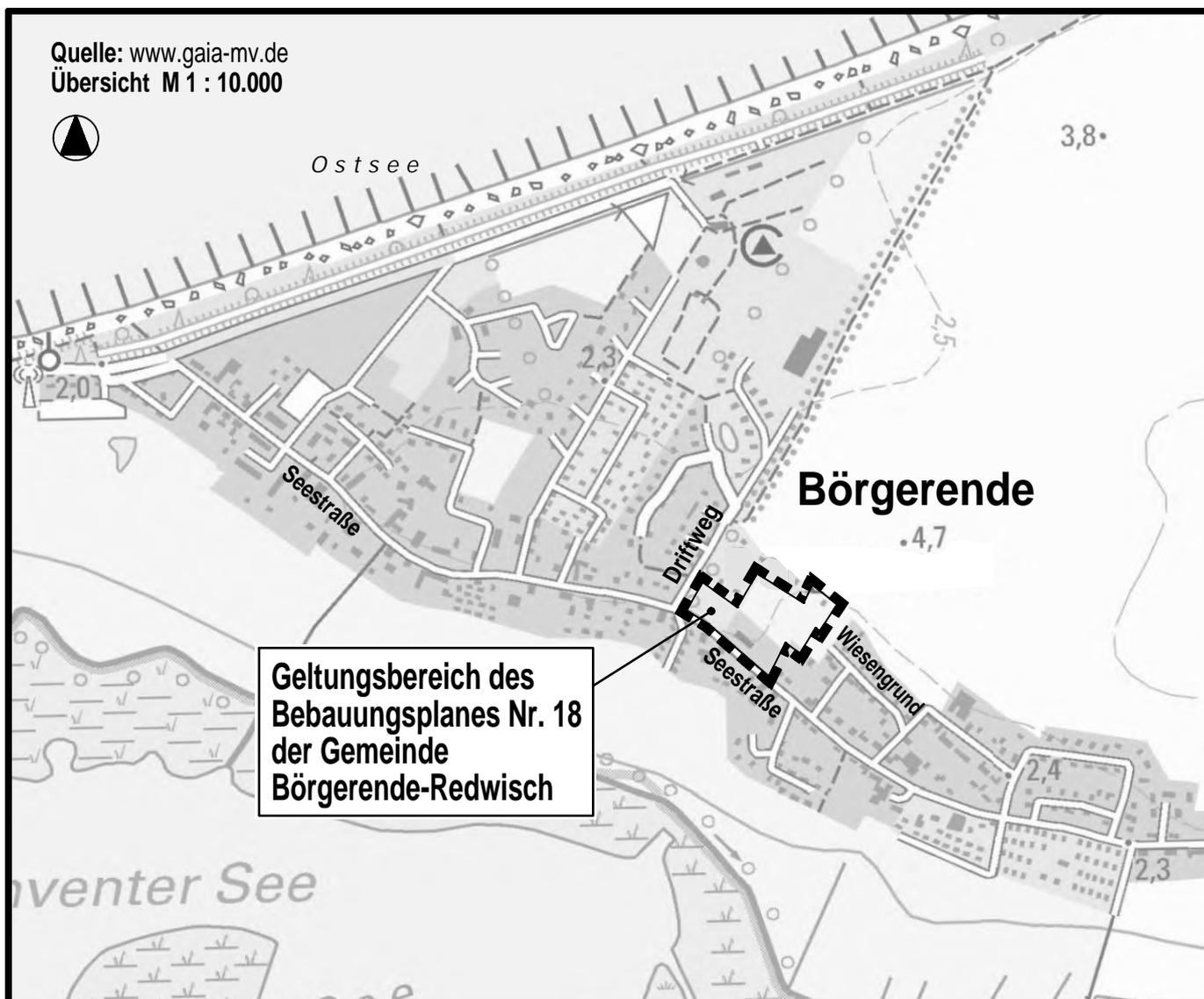


# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 FÜR DAS GEBIET "AM MUSEUM" DER GEMEINDE BÖRGERENDE-RETHWISCH

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 21. Februar 2019

**ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

## zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Am Museum“ der Gemeinde Börgerende-Rethwisch

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>4</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>4</b>
1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3 Planverfahren	4
1.3.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	4
1.3.2 Aufstellungsverfahren	6
1.4 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
1.5 Plangrundlage	7
1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes	8
1.7 Wesentliche Rechtsgrundlagen	8
<b>2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>9</b>
2.1 Übergeordnete Planungen	9
2.2 Flächennutzungsplan	10
2.3 Sonstige Satzungen	10
<b>3. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>11</b>
3.1 Gebiets- und Bestandssituation	11
3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
3.3 Naturräumlicher Bestand	12
3.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte	14
3.5 Hochwasserschutz	15
<b>4. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>17</b>
4.1 Städtebauliches Konzept	17
4.2 Planfestsetzungen	18
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	18
4.2.2 Fläche für den Gemeinbedarf „Gemeindezentrum“	19
4.2.3 Maß der baulichen Nutzung	20
4.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	21
4.2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	21
4.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	22
4.2.7 Verkehrsflächen und Anschluss an die Verkehrsflächen	22
4.2.8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	22
4.3 Örtliche Bauvorschriften	23

4.4	Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	25
4.4.1	Grünflächen	25
4.4.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26
4.4.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
4.4.4	Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
4.5	Flächenbilanz	28
<b>5.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>28</b>
<b>6.</b>	<b>Ausgleichs- und Ersatzbelange</b>	<b>30</b>
<b>7.</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b>	<b>34</b>
7.1	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	34
7.2	Relevanzprüfung	35
7.3	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	37
7.4	Zusammenfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags	38
<b>8.</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>38</b>
<b>9.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>39</b>
9.1	Wasserversorgung/ Schmutzwasserbeseitigung	39
9.2	Oberflächenwasserbeseitigung	39
9.3	Brandschutz/ Löschwasser	40
9.4	Energieversorgung	40
9.5	Gasversorgung	40
9.6	Telekommunikation	40
9.7	Abfallentsorgung	41
<b>10.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>41</b>
10.1	Siedlungsentwicklung	41
10.2	Verkehrsentwicklung	41
10.3	Auswirkungen auf die Umwelt	41
<b>11.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>44</b>
11.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	44
11.2	Hochwasserschutz	44
<b>12.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>44</b>
12.1	Bodenschutz	44
12.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	45
12.3	Munitionsfunde	45
12.4	Hinweise zu Versorgungsleitungen	45
12.5	Artenschutzrechtliche Belange	45
12.6	Hochwasserschutz	46



## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Planungsgegenstand**

#### **1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung**

Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch möchte eine Fläche im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Innenbereichssatzung städtebaulich neu ordnen und entwickeln. Mit der Verlängerung der Erschließungsstraße Wiesenweg können Grundstücke für eine Wohnnutzung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Gemeinde möchte den vorhandenen Wohnstandort ergänzen und den Standort des Heimatmuseums und der Touristeninformation sichern und als gesamtheitliches Gemeindezentrum im Rahmen einer Gemeinbedarfsfläche entwickeln. Ergänzend sollen die vorhandenen öffentlichen Grünbereiche aufgewertet und mit verschiedenen Spiel- und Bewegungsflächen gestaltet werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nur über die Festsetzung von Verkehrsflächen für die innere Erschließung und deren Anbindung an die örtliche Erschließungsstraße gewährleistet, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes als gerechtfertigt angesehen wird. Die Realisierung der geplanten Nutzungen soll durch Festsetzungen mittels Bebauungsplans gesichert werden. Daraus leitet sich ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ab.

#### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18 in ihrer Sitzung am 16.10.2014 gefasst. Aufgrund bereits veräußerter und ohne Bebauungsplan realisierter Wohnbebauung sowie präzisierter Planungsabsichten erfolgte eine Abänderung des Plangeltungsbereiches. Das Planungsziel besteht weiterhin in der Entwicklung von Flächen für eine Wohnbebauung. Ergänzend zu dem Gemeindezentrum sollen die vorhandenen öffentlichen Grünbereiche aufgewertet und mit verschiedenen Spiel- und Bewegungsflächen ausgestaltet werden. Diese Planungsziele erforderten eine Veränderung des Plangeltungsbereiches und die Einbeziehung des vorhandenen Heimatmuseums und der Touristeninformation sowie der angrenzenden öffentlichen Grünflächen in den Plangeltungsbereich.

Innerhalb des Aufstellungsverfahrens wurden diverse Varianten in Bezug auf die Auswirkungen von Lärm der Spiel- und Bewegungsflächen unter Berücksichtigung des beabsichtigten Konzeptes auf angrenzende schützenswerte Nutzungen untersucht. Diese sollen in die Parkanlage und in die Grünflächen entsprechend integriert werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur der Gemeinde und soll als Maßnahme der Innenentwicklung einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

#### **1.3 Planverfahren**

##### **1.3.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Um das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchführen zu können, muss es sich bei der Planung um eine Maßnahme der

Innenentwicklung handeln. Hierbei unterscheidet der Gesetzgeber zwischen drei Möglichkeiten - die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung von Flächen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur und die Gemeinde Börgerende-Rethwisch sieht hier den Fall einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung als gegeben an.

Aufgrund der Lage und der Größe des Plangebietes, der Plangeltungsbereich beträgt ca. 16.000 m<sup>2</sup>, werden die Anwendungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Das beschleunigte Verfahren ist ebenso ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundesrecht oder nach Landesrecht unterliegen. Die geplante Wohnnutzung und die geplanten öffentlichen Spiel- und Bewegungsflächen gehören nicht zu den Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundesrecht oder nach Landesrecht unterliegen

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Westlich des Plangebietes in etwa 200 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Conventer Niederung“ (DE 1837-301). Aufgrund der Lage und der Größe des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage und der beabsichtigten Nutzungen, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen. Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG, da es sich um eine geplante Wohnnutzung und um öffentliche Spiel- und Bewegungsflächen handelt.

Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und der vorliegende Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Mit der Durchführung des beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Börgerende stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Für den vorliegenden Bebauungsplan entfällt in diesem Verfahren die Ausgleichspflicht. Dennoch sind die abwägungserheblichen Belange von Natur und Landschaft zu ermitteln und zu bewerten und in die bauleitplanerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

### **1.3.2 Aufstellungsverfahren**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18 in ihrer Sitzung am 16.10.2014 gefasst. Das Planungsziel bestand in der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und der Festsetzung von Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes und der Anbindung des Gebietes an die örtliche Erschließung.

Aufgrund bereits veräußerter und ohne Bebauungsplan realisierter Wohnbebauung innerhalb der Ergänzungsfläche C sowie präzisierter Planungsabsichten hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch in ihrer Sitzung am 21.02.2019 die Abänderung des Plangeltungsbereiches verbunden mit einer Präzisierung der Planungsziele beschlossen. Diese Planungsziele erfordern eine Veränderung des Plangeltungsbereiches und die Einbeziehung des vorhandenen Heimatmuseums und der Touristeninformation sowie der angrenzenden öffentlichen Grünflächen in den Plangeltungsbereich.

Der Bebauungsplan Nr. 18 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung der formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird vorgenommen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird unter der Maßgabe der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Die weiteren Verfahrensschritte werden entsprechend dem Planverfahren ergänzt.

### **1.4 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18 in ihrer Sitzung am 16.10.2014 gefasst. Das Planungsziel bestand in der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes und Anbindung an die örtliche Erschließung.

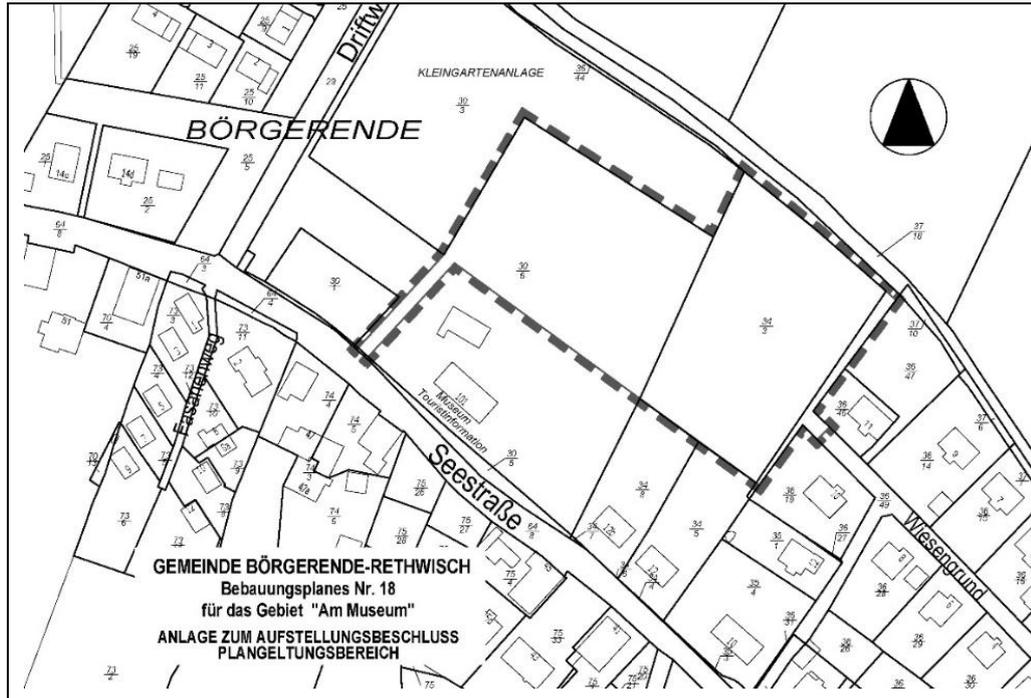


Abb. 1: Plangeltungsbereich Aufstellungsbeschluss (Quelle: ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) mit Stand von September 2014)

Aufgrund bereits veräußerter und ohne Bebauungsplan realisierter Wohnbebauung innerhalb der Ergänzungsfläche C sowie präziserer Planungsabsichten erfolgt eine Abänderung des Plangeltungsbereiches. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch in ihrer Sitzung am 21.02.2019 die Abänderung des Plangeltungsbereiches beschlossen.

Der Plangeltungsbereich wird nunmehr wie folgt begrenzt:

- nordöstlich: durch einen mit Kopfbäumen bestandenem nicht wasserführenden Graben mit angrenzender landwirtschaftlicher Fläche sowie die Kleingartenanlage „Un's Gorden“,
- östlich: durch die bebauten Grundstücke Wiesengrund Nr. 13 und Wiesengrund Nr. 14,
- südöstlich: durch das bebaute Grundstück Nr. 12b,
- westlich: durch die Seestraße,
- nordwestlich: durch den Driftweg mit angrenzender Allee und die Kleingartenanlage „Un's Gorden“.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Börgerende der Gemeinde Börgerende-Rethwisch und umfasst eine Fläche von ca. 16.300 m<sup>2</sup>.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 30/1, 30/6, 34/9, 34/10, 34/12 und 34/14 der Flur 1, Gemarkung Börgerende vollständig und das Flurstück 34/13 teilweise.

## 1.5 Plangrundlage

Als Plangrundlage wird ein Lage- und Höhenplan vom Ingenieurbüro Lorenz, Vermessungs- und Kartenwesen, Am Hechtgraben 15, 18147 Rostock vom 12.02.2019, Lagebezug ETRS 89/ UTM, Höhenbezug DHHN 92, verwendet.

## 1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Börgerende-Rethwisch besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird eine Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden beigefügt.

## 1.7 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,436).
- UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Durchführung der VO (EU) Nr. 1143/2014 über invasive gebietsfremde Arten vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).

## 2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

### 2.1 Übergeordnete Planungen

#### Landesraumentwicklungsprogramm M-V und Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V vom 27. Mai 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) vom 22. August 2011. Die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm konkretisiert und ausgeformt.

Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch befindet sich im Mittelbereich Rostock/Bad Doberan, welcher dem Oberbereich Rostock angehört ist. Das Mittelzentrum Bad Doberan schließt sich südlich an die Gemeinde an und das Oberzentrum Rostock liegt östlich der Gemeinde. Die Gemeinde gehört zum Stadt-Umland-Raum Rostock und unterliegt gemäß RREP MM/R Programmsatz 3.1.2 (1) **(Z)** einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. In dem verbindlichen Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen (SUR) Rostock im Kapitel Wohnentwicklung vom Juni 2018 ist für die Gemeinde kein zusätzliches Abstimmungsgebot mit der Hansestadt Rostock dargestellt.

Die Ortslage der Gemeinde Börgerende-Rethwisch ist gemäß RREP MM/R Programmsatz 3.1.3 (2) **(G)** als Tourismusschwerpunktraum sowie gemäß Programmsatz 5.3 (1) **(G)** als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz ausgewiesen. Im Bereich der Ortslage verläuft der Fernradweg Ostseeküste. Die Fläche des angrenzenden Conventer Sees ist Vorrang- und teilweise als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Angrenzend an die Siedlungslage befinden sich Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft.

Für die Planungsziele der Gemeinde sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus sollen in den Tourismusschwerpunkträumen an der Außenküste, die bereits intensiv touristisch genutzt werden, schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchgeführt werden. Dies betrifft die Gemeinde Börgerende-Rethwisch.

Die Siedlungsentwicklung soll unter Berücksichtigung der Ortsspezifik der Gemeinden erfolgen. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden. Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Siedlungsflächen der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

In den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz soll bei allen Planungen und Maßnahmen die besondere Gefährdung durch Hochwasser entsprechend berücksichtigt werden.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in Änderungsverfahren vorhabenbezogen fortgeschrieben wurde. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche W/1 ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Gemeinde weicht mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche von der Darstellung einer Wohnbaufläche ab, geht bei der Beurteilung jedoch davon aus, dass wesentliche Grundentscheidungen zur Entwicklung gewahrt bleiben und die geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

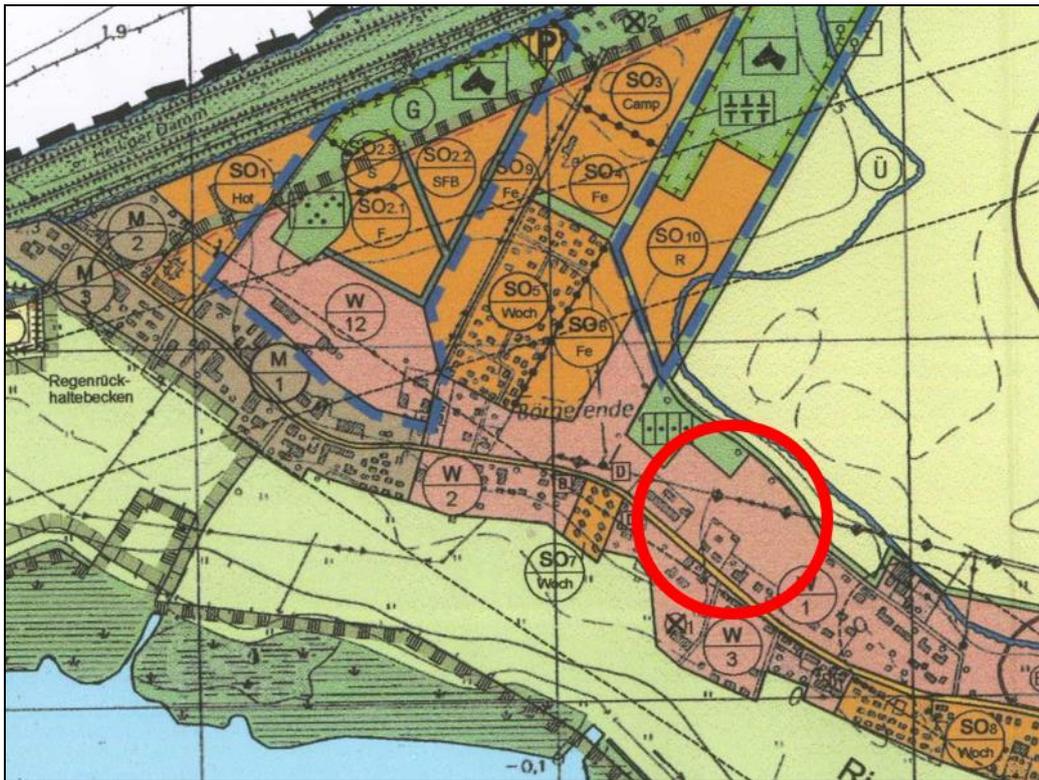


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) mit Lage des Plangebietes (rot umrandet) (Quelle: bplan.geodaten-mv.de © Gemeinde Börgerende-Rethwisch)

## 2.3 Sonstige Satzungen

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der seit dem 27.01.2004 rechtsverbindlichen Innenbereichssatzung für die Ortslage Börgerende und Teile der Ortslage Rethwisch nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ergänzungsfläche C ist nur über die Festsetzung von Verkehrsflächen für die innere Erschließung und deren Anbindung an die örtliche Erschließungsstraße gewährleistet, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes als gerechtfertigt angesehen wird. Nach der der Planung zugrundeliegenden Vermessung sind die innerhalb der Ergänzungsfläche C dargestellten Erhaltungsgebote nicht mehr vorhanden und werden somit nicht dargestellt und berücksichtigt. Zwei Grundstücke innerhalb der Ergänzungsfläche wurden bereits bebaut.

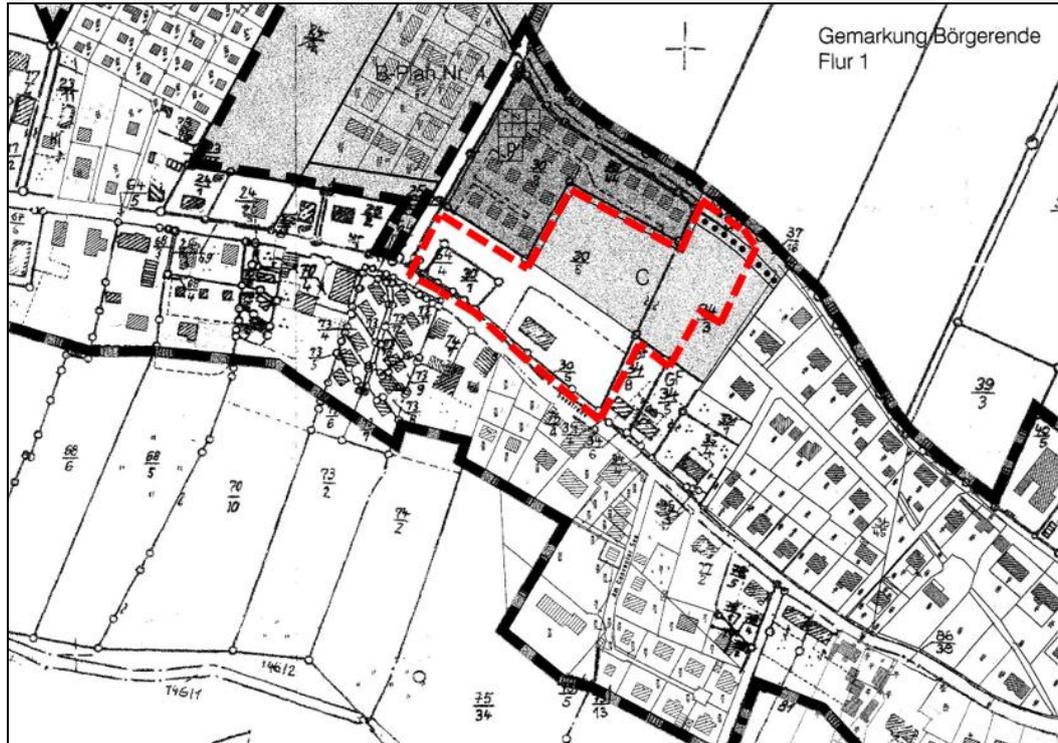


Abb. 3: Auszug aus der rechtsverbindlichen Innenbereichssatzung mit Darstellung des Plangebietes (rot umrandet) (Quelle: bplan.geodaten-mv.de © Gemeinde Börgerende-Rethwisch)

### 3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

#### 3.1 Gebiets- und Bestandssituation

Innerhalb des Plangebietes befindet sich straßenbegleitend ein städtebaulich prägendes Gebäude. Es handelt sich hierbei um die Touristinformation und das örtliche Heimatmuseum mit einer integrierten Wohnung. Angrenzend daran befindet sich eine Minigolfanlage und der öffentliche Spielplatz mit prägendem Großbaumbestand. Im Gebiet befinden sich verschiedene untergeordnete Nebengebäude und ein Carport sowie verschiedene Aufschüttungsflächen.



Die Fläche ist durch eine wassergebundene Umfassung erschlossen. Eine gesicherte Erschließung für den rückwärtigen Grundstücksbereich ist nicht vorhanden. Die Fläche ist durch eine Hecke zur Kleingartenanlage „Un's Gorden“ abgegrenzt.



Eine Anbindung des Gebietes ist durch die Straße „Wiesengrund“ bereits vorbereitet und geeignet für die Weiterführung in das Plangebiet. Zwei Grundstück der Ergänzungsfläche C wurden über die Straße Wiesengrund bereits erschlossen.



### **3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage der Gemeinde Börgerende-Rethwisch und beurteilt sich straßenbegleitend nach § 34 BauGB. Die rückwärtigen Bereiche befinden sich überwiegend innerhalb der Ergänzungsfläche C der rechtsverbindlichen Innenbereichssatzung. Der Bebauungsplan Nr. 18 ersetzt nach seinem Inkrafttreten innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Innenbereichssatzung.

### **3.3 Naturräumlicher Bestand**

Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Unterwarnowgebiet“ und der Landschaftseinheit „Häger Ort“ zuordnen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>). Das Plangebiet wird im Südwesten von der Seestraße und im Nordwesten durch eine angrenzende Allee, mit dem dahinter anschließenden „Driftweg“ sowie der Kleingartenanlage „Un’s Gorden“ begrenzt. Nordöstlich des Plangebietes verläuft ein nicht wasserführender Graben, der mit Kopfbäumen, bestehend hauptsächlich aus Weiden, bestanden ist sowie dahinter angrenzend

landwirtschaftliche Flächen. Im Osten wird der Geltungsbereich des Plangebietes durch die bebaute Grundstücke Nr. 13 und Nr. 14 der Straße „Wiesengrund“ begrenzt. Im Südosten befindet sich das bebaute Grundstück Nr. 12 b der „Seestraße“.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich im Südwesten ein Spielplatz (PZS). Daran, in östlicher Richtung anschließend, befindet sich eine Minigolfanlage (PZS) sowie das Heimatmuseum, die Touristinformation und eine in das Gebäude integrierte Wohnung. Östlich des Gebäudes schließt sich eine, als Ausstellungsfläche genutzte, Grünfläche (PSA) an, die zum Museum zugehörig ist und einzelne landwirtschaftliche Geräte sowie eine Informationssäule, einen Unterstand und teils geköpfte Einzelbäume umfasst. Diese Grünfläche wird von einer Siedlungshecke (PH) eingefasst. Nördlich der als Ausstellungsfläche genutzten Grünfläche (PSA) befindet sich ein Siedlungsgehölz, bestehend aus heimischen Baumarten (PWX). Zwischen dem Heimatmuseum, das der Gemeinde gehört, mit den vorhandenen und beschriebenen Nutzungen und der Ausstellungsfläche führt ein versiegelter Zufahrtsweg, der sich an seinem Ende aufweitet und als Stellplatzfläche genutzt wird. Östlich des Zufahrtsweges befindet sich ein genutzter Carport, zwei Schuppen sowie eine Gartenfläche, die mit Nadelbäumen (Fichte) abgegrenzt ist. Westlich des Zufahrtsweges, rückwärtig des Heimatmuseums, befindet sich ein artenarmer Zierrasen (PER). Zwischen dem Spielplatz und der Minigolfanlage führt ein teilversiegelter Zufahrtsweg auf den rückwärtigen Bereich des Heimatmuseums (Teilbereich Touristinformation) herum und endet dort als Stellplatzfläche. Östlich der Stellplatzfläche befinden sich ein Container, einzelne Erd-, Sand- und Steinaufschüttungsflächen sowie Einzelbäume und ein Haselnussstrauch. Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Intensivgrünland auf Mineralstandort (GMI). Östlich an die Intensivgrünlandfläche schließt sich eine Kleingartenanlage (PKA) sowie ein einzelnes aufgelassenes Grundstück an. Letzteres wurde dem Biototyp „aufgelassene Kleingartenanlage“ (PKU) zugeordnet. Das aufgelassene Grundstück (PKU) setzt sich insbesondere aus Brombeere (*Rubus spec.*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Sauerkirsche (*Prunus cerasus*) und Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*) zusammen. Weiterhin wurden Reste von alten Fundamenten aufgefunden.

Um das Intensivgrünland auf Mineralstandort (GMI) verläuft in südwestlicher und nördlicher Richtung eine Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW). In östlicher Richtung entlang des Intensivgrünlandes verläuft ein, zum Zeitpunkt der Kartierung nicht wasserführender Graben (FGY). Östlich des Grabens, südlich der nordöstlichen Plangebietsgrenze, befinden sich eine ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) und ein ruderaler Kriechrasen (RHK), welche von schmalen Trampelpfaden durchzogen sind. Südlich der Ruderalfluren schließt sich eine nicht versiegelte, teilweise mit Spontanvegetation bewachsene Freifläche (PEU) an, die als Wendekreis genutzt wird und die außerhalb des Plangeltungsbereiches in die Straße „Wiesengrund“ übergeht. Südlich des Wendekreises (PEU) setzt sich das Intensivgrünland auf Mineralstandort (GMI) fort. Daran anschließend befindet sich eine abgezaunte Rasenfläche (PGZ).

Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V). Demnach sind Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Ausgeschlossen von dem Schutz sind u.a.

Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie (vgl. § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V).

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Börgerende-Rethwisch befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Nordwestlich und südlich des Plangebietes befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Es handelt sich um eine naturnahe Feldhecke (Biotop-Nr. DBR02253 - Hecke; strukturreich; jüngerer Bestand) und um Röhrichtbestände, Riede, naturnahe Sümpfe, Bruch-, Sumpf- und Auwälder (Biotop-Nr. DBR02222 - Verlandungsbereich des "Conventer Sees").

### 3.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte

#### Internationale Schutzgebiete

Westlich des Plangebietes in etwa 200 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Conventer Niederung“ (DE 1837-301). Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage sind keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten.



Abb. 4: Internationale Schutzgebiete im Umkreis des Plangebietes  
FFH-Gebiet „Conventer Niederung“ (DE 1837-301) (blau), (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

#### Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete sind im Umfeld des Plangebietes vorhanden (Abbildung 3). Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG) „Conventer See“ (Nr. 12) befindet sich in etwa 300 m Entfernung westlich des Plangebietes. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage sowie der Größe und der geplanten Nutzungen sind keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kühlung“ (L 54a) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des LSG, wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten sind.



Abb. 5: Nationale Schutzgebiete im Umkreis des Plangebietes  
NSG "Conventer See" (rotbraun), LSG "Kühlung" (grün), (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

### 3.5 Hochwasserschutz

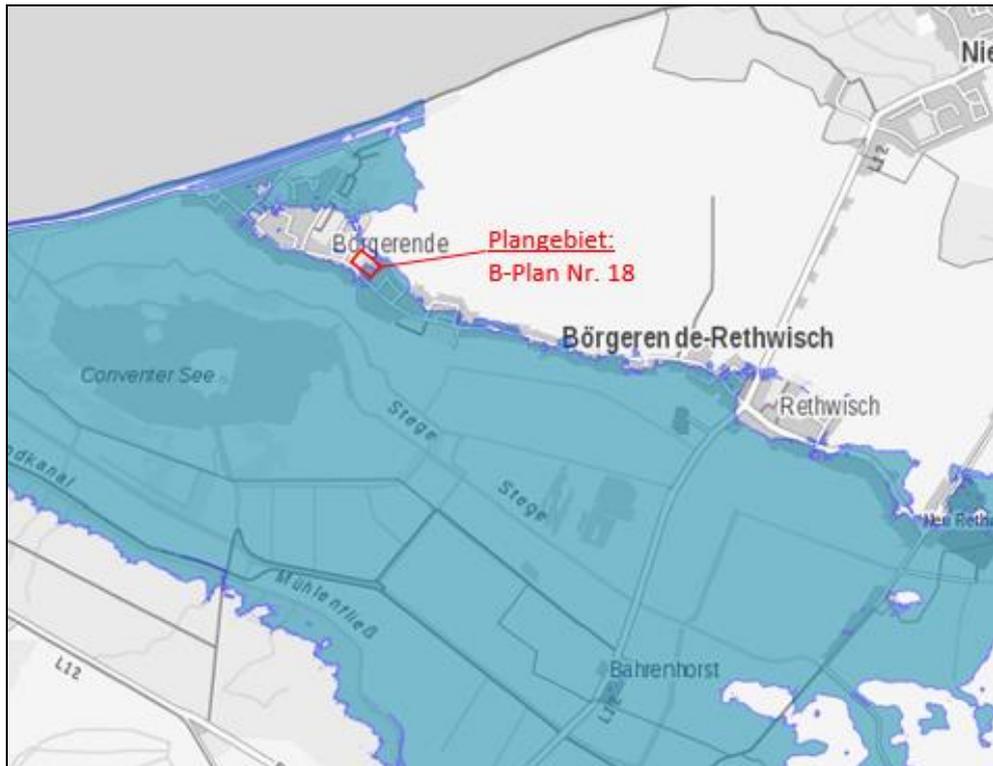


Abb. 6: Hochwasserrisikogebiet im Bereich der Gemeinde Börgerende-Rethwisch  
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)), eigene Bearbeitung Darstellung des Plangebietes rot

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt teilweise innerhalb eines Risikogebietes ("Küstengebiet West", Code des Risikogebietes: DEMV\_RG\_963\_CW) außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78 b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB). Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt

3,00 m über NHN (Quelle: "Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern", Übersichtsheft: Grundlagen, Grundsätze, Standortbestimmung und Ausblick, 1. Auflage März 2009, herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V).

Das Plangebiet liegt im hochwassergeschützten Bereich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems wurde als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) von Heiligendamm bis Börgerende vorgenommen, sodass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,00 m über NHN (Quelle: "Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern", Übersichtsheft: Grundlagen, Grundsätze, Standortbestimmung und Ausblick, 1. Auflage März 2009, herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V). Im "Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern", 2-5/ 2012, Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand, Stand August 2012, ist der Bemessungshochwasserstand mit 2,90 m über NHN angegeben. Hier ist somit eine Abweichung gegenüber dem Stand von 2009 ("Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern", Übersichtsheft: Grundlagen, Grundsätze, Standortbestimmung und Ausblick, 1. Auflage März 2009, herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V) erkennbar.

Das Plangebiet liegt innerhalb der grundsätzlich vor Hochwasser geschützten Ortslage Börgerende. Der direkte Küstenschutz der Ortslage wird über das Schutzsystem an der Außenküste bestehend aus Buhnen, Geröllwällen, Landküstenschutzdüne und Landküstenschutzdeich sichergestellt. Das Plangebiet liegt teilweise im potenziellen Überflutungsraum für ein Ereignis seltener Wahrscheinlichkeit/ Extremereignis. Das Hochwasserschutzsystem ist ausgebaut, so dass der Hochwasserschutz gegen das Bemessungshochwasser der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist.

Am 26. November 2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren – und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter <http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm> bzw. im Kartenportal des LUNG unter <https://www.Umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL> eingesehen werden. Das Extremereignis nach HWRM-RL (HW 200) entspricht einem 200-jährlichen Ereignis zuzüglich eines Zuschlages von 50 cm (Klimaanpassung) und Annahme des Versagens der Hochwasserschutzanlagen) und weist für den Baubereich teilweise eine Überflutung aus. Bei einem Extremereignis wie dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, z.B. Überflutung der Deiche, könnte eine Überflutung stattfinden. Dieses wird vorsorglich als Information in den Planunterlagen berücksichtigt. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden bei Sturmfluten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes

##### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Ziel der Gemeinde besteht in der Entwicklung der Fläche in integrierter Lage als Spiel- Sport- und Kommunikationszentrum mit der Sicherung und Entwicklung des Standortes für die Touristinformation und des Heimatmuseums. Die östlich angrenzende vorhandene Wohnbebauung kann mit dieser Planung abgerundet werden. Die Ergänzungsfläche C wird somit städtebaulich geordnet, erschlossen und gesamtheitlich entwickelt. Die Gemeinde hat im Rahmen städtebaulicher Voruntersuchungen mehrere Varianten des städtebaulichen Konzeptes überprüft. Vorzugsweise sollte ein Konzept, das keine öffentliche Straßenverbindung zwischen dem „Wiesengrund“ und der „Seestraße“ zusätzlich zulässt, verfolgt werden. Es war die Absicht, konkrete Standorte für das Sport- und Freizeitkonzept innerhalb der Grünfläche am Heimatmuseum vorzubereiten. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurden weitere Untersuchungen durchgeführt und die Festsetzungen des Bebauungsplanes erarbeitet. Die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes bleiben erhalten und wurden mit den Entwurfsunterlagen und den erweiterten Zielsetzungen der Spiel- und Kommunikationsflächen unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung zur Lage der Sport- und Freizeiteinrichtungen präzisiert. Der Plangeltungsbereich wurde um zu berücksichtigende öffentliche Grünbereiche erweitert.

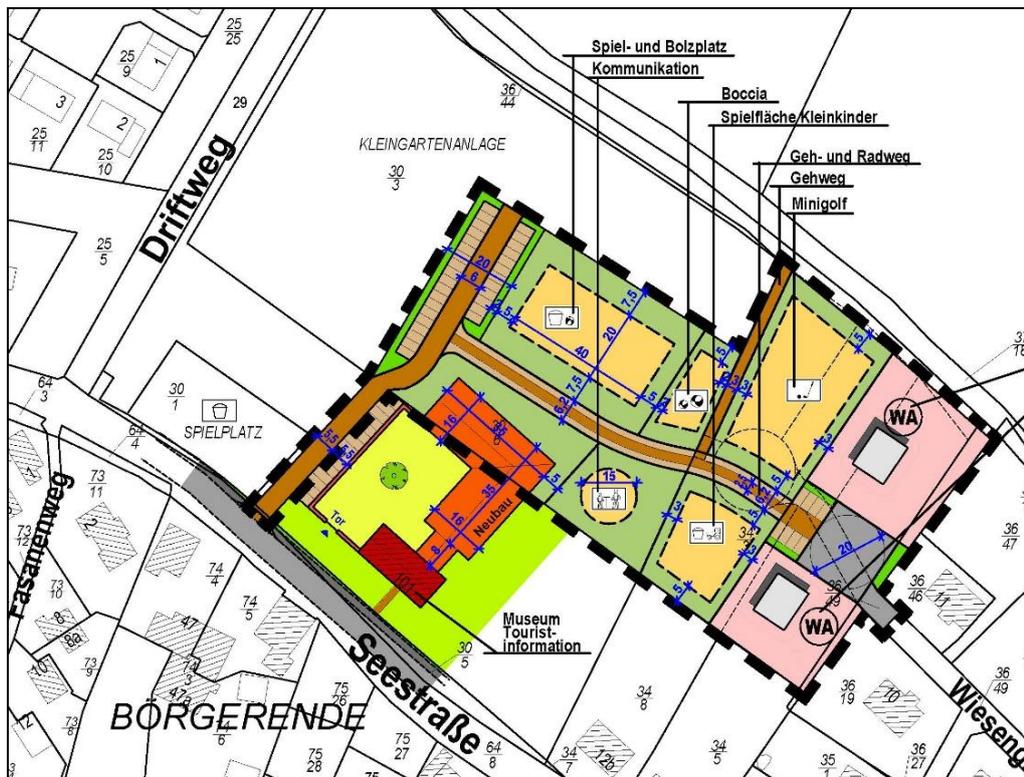


Abb. 7: Städtebauliches Konzept April 2015 (Quelle: eigene Darstellung Planungsbüro Mahnel)

Durch das Vorhaben werden Baumfällungen notwendig. Es sind insgesamt 8 Rodungen vorgesehen, von denen zwei gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Birken betroffen sind. Weitere 20 Bäume stehen im Konflikt zur

Verkehrsfläche bzw. zur Stellplatzfläche, wodurch bei vollständiger Ausnutzung der Fläche gegebenenfalls eine Rodung erforderlich wird. Unter den „Konfliktbäumen“ befinden sich zwei nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume (Gemeine Esche und Birke). Der damit verbundene Eingriff in die Gehölzstruktur wird im Rahmen des Entwurfes in einer Eingriffsbilanz zur Rodung von Einzelbäumen bilanziert. Dabei werden die Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses berücksichtigt. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden im Zuge der Bilanz für die Rodung von Einzelbäumen festgelegt. Bei einer erforderlichen Beseitigung von Gehölzen sind Rodungsanträge bei der zuständigen Behörde zu stellen.

## **4.2 Planfestsetzungen**

### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Baugebiete bestimmt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Daneben erfolgt die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

#### **Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 und 9 BauNVO)**

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist in Angrenzung an die vorhandene Wohnbebauung ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Wohnnutzung soll für die ortsansässige Bevölkerung zur Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde an diesem Standort entwickelt werden. Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zulässigen Nutzungen orientieren sich weitgehend an den Vorgaben des § 4 BauNVO.

Innerhalb des Plangebietes nimmt das Wohnen einen Teilbereich der Nutzungen ein. Das Wohnen wird neben dem Heimatmuseum und der Touristinformation unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung ergänzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind auch andere wohngebietsverträgliche Nutzungen zulässig. Die Planung stellt maßgeblich auf eine Siedlungsstruktur ab, die kleinräumig parzelliert und eine Aufnahme von wohngebietsverträglichen Nutzungen zulässt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden vollständig ausgeschlossen. Von diesen Nutzungen, die in der Regel mit erhöhtem Kunden- bzw. Besucherverkehr verbunden sind, können somit regelmäßig Störungen auf das Plangebiet selbst und die Umgebungsbebauung ausgehen. Die vorhandene und geplante Infrastruktur würde übermäßig stark belastet werden, was zu unerwünschten Immissionskonflikten führen würde.

Mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll möglichen Immissionskonflikten vorgebeugt werden, um eine gute Wohnqualität zu sichern und um der Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde nachkommen zu können. Für die ausgeschlossenen Nutzungen bieten sich an anderen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes Möglichkeiten der Ansiedlung. Mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbetrieben werden gleichzeitig Regelungen zu Ferienwohnungen getroffen. Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO gehören in

Allgemeinen Wohngebieten zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oder können zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gehören. Eine touristische Entwicklung an diesem Standort ist nicht Ziel der gemeindlichen Entwicklung. Im gesamten Plangeltungsbereich sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig. Eine Ferienwohnungsnutzung wird somit ausgeschlossen.

#### **4.2.2 Fläche für den Gemeinbedarf „Gemeindezentrum“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Die öffentlichen Nutzungen Heimatmuseum und Touristinformation werden innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum“ gesichert. Die Sicherung und Entwicklung des Standortes für das Heimatmuseum und der Touristinformation im ortszentralen Bereich und die Neuordnung des ruhenden Verkehrs sind hierbei die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde.

An die Stelle der Art der baulichen Nutzung tritt in diesem Bebauungsplan die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Durch diese Festsetzung wird die Art der baulichen Nutzung im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB festgelegt. Die als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Fläche dient gezielt der Errichtung der dem Gemeinbedarf dienenden Anlagen und Einrichtungen. Die Nutzung dieser Anlagen erfolgt durch die Allgemeinheit der Bevölkerung. Bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen bedarf es der Angabe der konkreten Zweckbestimmung. An dem Standort sollen Räume für das Heimatmuseum und die Touristinformation gesichert werden und weitere Räume für soziale und sportliche Zwecke wie Mehrzweck- und Bewegungsräume berücksichtigt werden können. Die Anlagen und auch zukünftige Anlagen dienen somit der gesamten Bevölkerung der Gemeinde sowie auch Touristen und Gästen. Die Zweckbestimmung wird als „Gemeindezentrum“ definiert. Die zulässigen Nutzungen werden in den textlichen Festsetzungen aufgeführt. Die Aufzählung der Räume ist nicht abschließend, deckt jedoch das hauptsächliche Nutzungsspektrum ab. Die Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ergänzen sich gegenseitig, sodass keine Konflikte zwischen den Nutzungen zu erwarten sind.

Die für den Nutzungszweck der Gemeinbedarfsflächen erforderlichen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen werden zur Klarstellung ihrer Zulässigkeit in den Festsetzungen berücksichtigt.

Ausnahmsweise kann eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (Hausmeisterwohnung) im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Diese Wohnung ist derzeit im Bestand vorhanden.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen werden für die Gemeinbedarfsfläche getroffen.

#### **4.2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16-19 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max) und
- die Zahl der Vollgeschosse, in der Nutzungsschablone bestimmt.

##### Grundflächenzahl – Allgemeines Wohngebiet

Durch die Grundflächenzahl (GRZ) wird der Anteil der Grundstücksfläche bestimmt, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Um die Versiegelung des Bodens auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und die sinnvolle Nutzung dieser Fläche als Wohnstandort zu ermöglichen, wurde in Anlehnung an § 17 BauNVO die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt.

Durch die Errichtung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen darf die festgesetzte GRZ um maximal 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Somit kann gewährleistet werden, dass eine Aufnahme des ruhenden Verkehrs auf den privaten Baugrundstücken erfolgen kann.

##### Die Grundflächenzahl – Fläche für den Gemeinbedarf „Gemeindezentrum“

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es - anders als bei Baugebieten - auch in qualifizierten Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 wird der städtebaulichen Qualität im Gebiet und den nachbarlichen Belangen Rechnung getragen. Einer überdimensionierten Bebauung mit Hauptanlagen kann so entgegengewirkt werden. Durch die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen darf die festgesetzte GRZ um maximal 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO enthaltene Kappungsgrenze von 0,8 soll beibehalten werden. Eine Überschreitung der Kappungsgrenze ist nicht Zielsetzung der Gemeinde.

##### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen und berücksichtigt die Belange des Ortsbildes und der benachbarten Nutzungen. Die Festsetzung bietet den Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Gestaltung der Gebäude. Die getroffene Höhenfestsetzung bezogen auf das vorhandene Gelände berücksichtigt Gebäudehöhen von ca. 9,50 m und wird von der Gemeinde für die vorgesehene Nutzung als ausreichend angesehen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt nicht für die üblichen Schornsteine, Entlüftungsanlagen und Aufzugsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird zur Sicherung der städtebaulichen Qualität im Plangebiet auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die Zahl der Vollgeschosse in dem Allgemeinen Wohngebiet wird zwingend auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Zur Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes nimmt die Gemeinde die vorhandene angrenzende zweigeschossige Bebauung zum Anlass, für die Abrundung der bebauten Ortslage eine Zweigeschossigkeit festzusetzen. Die Gemeinde möchte darüber hinaus für das begrenzt verfügbare Wohnbauland in der Gemeinde eine höhere Bewohnerdichte im Sinne des allgemeinen Wohnens erreichen. Diese Zielsetzung wird durch den Ausschluss von Ferienwohnungen unterstrichen.

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

##### Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird die gebietstypische offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Festsetzung entspricht der Bebauungsstruktur der angrenzenden Bebauung und soll als Abschluss und Abrundung des Siedlungskörpers beibehalten werden. Die Gebäude der Hauptnutzung sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der Gebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 5,00 m zu den bebauten Nachbargrundstücken und zu den angrenzenden öffentlichen und privaten Grünflächen sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von 3,00 m. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass noch ein Spielraum für die Lage der künftigen Gebäude und auch für den Zuschnitt der Grundstücke besteht. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze kann allerdings im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden. Hierbei ist die Festsetzung einer Ausnahme gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht erforderlich. Die Festsetzung von Ausnahmen für eine Überschreitung der Baugrenzen wird somit nicht als notwendig erachtet.

Die festgesetzte Baugrenze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt den Wurzelschutzbereich des nach § 18 NatSchAG geschützten Baumes.

#### **4.2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Regelungen zu Stellplätzen wurden aus städtebaulichen Gründen für den zu erwartenden Besucherverkehr für die öffentliche Nutzung des Gemeindezentrums getroffen. Die Stellplätze wurden an den zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet um eine Bündelung der Verkehre zu erreichen und nicht zusätzlich den ruhenden Verkehr innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zuzulassen. Die Aufnahme des Besucherverkehrs innerhalb der Mischverkehrsfläche ist nicht gegeben

Eine Einschränkung für Stellplätze und Garagen sowie überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wurden für das Allgemeine Wohngebiet nicht getroffen. Die Aufnahme des ruhenden Verkehrs hat auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen.

#### **4.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal sechs Wohnungen je Einzelhaus begrenzt. Mit der Festsetzung wird eine höhere Bewohnerdichte in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht ausgeschlossen.

#### **4.2.7 Verkehrsflächen und Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die Anbindung des Plangebietes an die Seestraße erfolgt mit der Planstraße A und der Planstraße B und berücksichtigt auch die bereits bestehenden unbefestigten Verkehrswege. Die verkehrliche Anbindung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt maßgeblich über die Zufahrt über die Planstraße B. Die Planstraße B ist nur im Einrichtungsverkehr befahrbar. Die Planstraße A ist zur Erreichbarkeit der daran gelegenen Stellplätze und als Ausfahrt aus dem WA Gebiet in beide Richtungen befahrbar. Ein Ausbau der Planstraßen ist so vorgesehen, dass eine Anbindung an die Seestraße in den erforderlichen Breiten erfolgen kann.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen verkehrsberuhigten Bereich, der als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden soll. In Angrenzung an die öffentlichen Verkehrsflächen sind Stellplätze für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Insbesondere die Erreichbarkeit des Gemeindezentrums und des damit verbundenen Zu- und Abgangsverkehr erfordert die Ausweisung einer verkehrsberuhigten Mischverkehrsfläche. Dies schließt nicht aus, dass zusätzliche verkehrsberuhigende Maßnahmen im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen werden können.

Das dargestellte Straßenraumprofil und die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Empfehlung und trägt keinen Festsetzungscharakter.

#### **4.2.8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes wird das Allgemeine Wohngebiet und die angrenzende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielbereichen über ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit an die öffentliche Verkehrsfläche Wiesengrund angebunden. Das Allgemeine Wohngebiet wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die zukünftige Planstraße B angebunden. Die Gemeinde betrachtet diese so gewählte Anbindung für die bedarfsgerechte Erweiterung des Wohnstandortes über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte als gesichert. Die öffentliche Erreichbarkeit der öffentlichen Grünflächen wird ebenso gewährleistet.

Die an das Gemeindezentrum angrenzende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielbereichen wird zusätzlich noch über

eine fußläufige Wegeverbindung als Fläche mit Geh-Recht für die Allgemeinheit angebunden.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten/Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen dürfen weder bebaut noch bepflanzt werden.

Mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes/Geh- und Leitungsrechtes/Geh-Rechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden nur die Rechte geschaffen, das Grundstück so zu nutzen. Die Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte nicht. Diese Rechte müssen über eine öffentlich-rechtliche Baulast oder eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit noch vertraglich gesichert werden.

### 4.3 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan sieht nur wenige örtliche Bauvorschriften vor, die aus Sicht der Gemeinde als ausreichend erachtet werden.

#### Dächer

*„Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die Dächer der Hauptgebäude als symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit Hartdacheindeckung und einer Dachneigung bis maximal 25° oder als Flachdächer zulässig. Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sowie Reetdächer sind nicht zulässig.“*

#### Begründung:

Um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen, wurden traditionelle Dachformen gewählt und Dachneigungen entsprechend der Umgebungsbebauung festgesetzt. Dieses entspricht dem städtebaulichen Konzept und berücksichtigt die städtebaulich begründete Zahl der Vollgeschosse, die aus der Umgebungsbebauung abgeleitet wird.

Der Ausschluss der Verwendung von glänzenden, glasierten und reflektierenden Materialien erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Ebenso beinhaltet der Ausschluss dieser Materialien das Rücksichtnahmegebot gegenüber Nachbarn, denn sowohl glänzende und glasierte Materialien wie auch reflektierende Materialien können bei bestimmten Sonneneinstrahlungen und Lichtverhältnissen zu starken Beeinträchtigungen führen und werden insoweit ausgeschlossen. Diese Festsetzung schließt die Verwendung von Solaranlagen nicht aus.

Unter Berücksichtigung der Nutzung der regenerativen Energien sind Solaranlagen zulässig. Diese sind an den Gebäuden anzubringen. Es sind reflexionsfreie Module zu verwenden.

#### Fassaden

*„Die Fassaden der Hauptbaukörper sind als glatt verputzte Außenwandflächen oder als Verblendmauerwerk zulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.).“*

#### Begründung:

Die Festsetzungen zu Fassaden wurden auf den Ausschluss von hochglänzenden Materialien beschränkt. Der Ausschluss der Verwendung von

hochglänzenden Baustoffen erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und wie es hier im angrenzenden Übergangsbereich zur freien Landschaft verträglich erscheint und entspricht der örtlich vorherrschenden Bauweise.

#### Einfriedungen

*„Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen oder Stabgitterzäunen zulässig. Türen und Tore in den Zäunen inklusive Pfeiler sind aus Holz oder Metall zulässig. Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.“*

*Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind als Drahtzäune oder Stabgitterzäune, auch in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von maximal 2,00 m über der Oberfläche des zugehörigen Geländes nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhenangabe gilt die Oberfläche des Geländes.“*

#### Begründung

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden für Grundstückseinfriedungen entsprechende Festsetzungen im Übergang von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen getroffen. Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Durch die Vorgaben für die maximale Höhe der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum soll eine maßvolle Abgrenzung der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden. Weiterhin wurden Vorgaben für Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen getroffen. Die maximale Höhe darf hier 2,00 m über der Oberfläche des zugehörigen Geländes nicht überschreiten. Auch hier besteht das Ziel der Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber den öffentlichen Grünflächen mit Aufenthaltsfunktion.

#### Werbeanlagen

*„Unbeleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur bis zur Höhe der Oberkante der Gebäude zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht, Werbeanlagen mit fluoreszierender Wirkung und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.“*

#### Begründung

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zu den Werbeanlagen unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung getroffen. Dementsprechend ist Zurückhaltung bei der Aufstellung bzw. dem Anbau von Werbeanlagen zu üben. Um unerwünschten Fehlentwicklungen vorzubeugen, wurden Festsetzungen getroffen. Werbeanlagen können den städtebaulichen Gesamteindruck stören, insbesondere wenn sie überdimensioniert und selbstleuchtend sind.

#### **4.4 Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote**

##### **4.4.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

###### **öffentliche Grünfläche – Museumsgarten**

*„Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Museumsgarten“ ist als parkartige Grünanlage zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Weitere Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zulässig. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt I.9.1 zu verwenden. Innerhalb der Grünfläche ist das Aufstellen von Elementen der Gartengestaltung, wie Pavillons und Sitzelementen, die Ausgestaltung von Kommunikationsbereichen und das Anlegen von Wegen zulässig.“*

###### Begründung:

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Museumsgarten“ bildet einen wichtigen Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Die Fläche ist als Ausstellungsfläche im Zusammenhang mit dem örtlichen Heimatmuseum zu sehen. Zum Erleben der Fläche sollen das Aufstellen von Ausstellungsstücken zulässig zu sein.

###### **öffentliche Grünfläche – Spielplatz**

*„Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist parkartig mit Sandspielbereichen und Spielflächen für Kleinkinder und für Kinder bis zu 12 Jahren anzulegen und durch Baum- und Strauchpflanzungen mit vorzugsweise heimischen und standortgerechten Gehölzen einzurahmen und zu gliedern. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt I.9.1 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang durch Neuanpflanzungen artengleich zu ersetzen und bei der Gestaltung der Parkanlage zu berücksichtigen. Auf den nicht bepflanzten oder nicht genutzten Grünflächen ist eine Wiesen- oder Rasenfläche anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.“*

###### Begründung:

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ soll für die Freizeitaktivitäten der Öffentlichkeit zu Verfügung stehen. Es sind bereits feste und dauerhafte Spielgeräte vorhanden. Zur Gestaltung und Nutzung der Flächen sind Anpflanzungen zulässig.

###### **öffentliche Grünfläche – Parkanlage mit Spielbereichen**

*„Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielbereichen“ ist als parkartig gestalteter Spielbereich zu entwickeln. Innerhalb der Grünfläche sind das Aufstellen von Spielgeräten, von Minigolfelementen und Sitz- und Gestaltungselemente sowie das Anlegen von Wegen und Sandspielbereichen zulässig. Für die Bepflanzung sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt I.9.1 zu verwenden. Es sind keine giftigen Gehölze zu verwenden. Die gestalterische Aufwertung der Flächen durch Zierpflanzen und Obstgehölze ist zulässig. Die Herstellung von Aufschüttungen ist zulässig.“*

Begründung:

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielbereich“ soll für die Freizeitaktivitäten der Öffentlichkeit, insbesondere für die Freizeitbetätigung von Kindern und Jugendlichen, zu Verfügung stehen. Es ist die Errichtung von festen, dauerhaften Spiel- bzw. Sportanlage, wie z.B. befestigte Spielfelder (Soccer Cache und Skater-Anlage) vorgesehen. Zur Gestaltung und zur Nutzung der Flächen sollen Wegeflächen sowie Anpflanzungen zulässig sein.

**öffentliche Grünfläche – Wiese**

„Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist im Übergang zum Landschaftsraum als Freifläche zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die zur Ackerfläche vorhandene Bäume sind dauerhaft zu erhalten.“

Begründung

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ dient als Abstandsgrün zwischen der geplanten Bebauung und der Ackerfläche außerhalb des Plangeltungsbereiches.

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

Ausgleichspflanzung für Baumrodungen

Durch das Vorhaben sind 18 vorhandene Bäume von einer Rodung betroffen, von denen 4 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume betroffen sind. Für die Rodung der 4 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sind 4 Ausgleichspflanzungen umzusetzen und für 2 Bäume ist eine Ersatzzahlung in Höhe von 960,- € an den Landkreis Rostock zu zahlen oder zwei weitere Ausgleichspflanzungen zu leisten.

Für die Rodung von 14 Einzelbäumen sind 15 Ausgleichspflanzungen und für 2 Bäume sind eine Ersatzzahlung in Höhe von 960,- € an den Landkreis Rostock zu zahlen oder 2 weitere Ausgleichspflanzung zu leisten. Als Ausgleich für die Rodung erfolgen die notwendigen Ausgleichspflanzungen vorzugsweise auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sowie auf den öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Museumsgarten“, „Spielplatz“ und „Parkanlage mit Spielbereichen“.

Sofern die Gemeinde die Maßnahmen nicht selbst ausführt, sichert sie die Ausgleichspflanzungen über einen städtebaulichen Vertrag mit einem Dritten.

Für die Ausgleichspflanzungen sind die Baumarten gemäß vorgeschlagener Pflanzliste zu verwenden.

Durch die getroffenen Festsetzungen bleiben Gehölze erhalten und Anpflanzungen werden gesichert. Es sollen im Plangebiet insgesamt mindestens 19 Bäume als Ausgleich zur Kompensation des Verlustes von 18 zu rodenden Bäumen gepflanzt werden. Die Anpflanzungen sollen auf den öffentlichen Grünflächen mit den verschiedenen Zweckbestimmungen zur Aufwertung und Steigerung der Aufenthaltsqualität dieser Bereiche erfolgen.

Mit der Festsetzung soll die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und deren langfristigen Erhalt gesichert werden. Die Pflanzqualität sowie die Dauer der

Entwicklungspflege wurde entsprechend der Vorgaben zur Kompensation gemäß Baumschutzkompensationserlass (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007) festgesetzt.

#### **4.4.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Ausgleichspflanzungen den Vorgaben für die Kompensation entsprechen. Daher wurden für die getroffenen Anpflanzungen als Pflanzenarten nur einheimische und standortgerechte Gehölze festgesetzt. Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Gehölze entwickeln können und dass zusätzliche Lebensräume für heimische und wildlebende Tierarten geschaffen werden. Die Bäume in den öffentlichen Grünflächen ermöglichen darüber hinaus eine Beschattung der Aufenthaltsbereiche.

Vorgeschlagene Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste:

- Bäume als Heister (Höhe 175/200 cm) oder Hochstämme (3xv, Stammumfang 16-18 cm):
  - Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
  - Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
  - Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
  - Hänge-Birke (*Betula pendula*)
  - Hainbuche (*Carpinus betulus*),
  - Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),
  - Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
  - Wildapfel (*Malus sylvestris*),
  - Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
  - Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
  - Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*),
  - Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
  - Winter-Linde (*Tilia cordata*).
  
- Sträucher (Höhe 125/150 cm):
  - Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
  - Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
  - Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
  - Liguster (*Ligustrum vulgare*),
  - Schlehe (*Prunus spinosa*),
  - Heckenrosen (*Rosa canina*, *Rosa corymbifera*),
  - Heckenrosen (*Rosa corymbifera*),
  - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
  - Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

#### **4.4.4 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

*„Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Museumsgarten“, „Spielplatz“ und*

*„Parkanlage mit Spielbereich“ sind dauerhaft zu erhalten. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.“*

Begründung

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die bereits vorhandenen Gehölze als gestalterische Elemente sowie als Lebensraum für heimische und wildlebende Tier- und Pflanzenarten erhalten bleiben. Durch die Erhaltung und Pflege des vorhandenen Gehölzbestandes wird die Aufwertung der öffentlichen Grünbereiche gefördert und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können vermieden werden. Lebensräume für heimische Tierarten können erhalten und verbessert werden.

**4.5 Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt eine Größe von ca. 16,3 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	
<b>Baugebietsflächen</b>		
▪ Allgemeines Wohngebiet WA	3.838,90	<b>3.838,90</b>
davon innerhalb von Baugrenzen	2.500,00	
<b>Fläche für den Gemeinbedarf ZB „Gemeindezentrum“</b>	3.961,90	<b>3.961,90</b>
davon innerhalb von Baugrenzen	1.482,00	
davon Flächen für Stellplätze	1.145,00	
<b>Verkehrsflächen</b>		
▪ Verkehrsfläche bes. ZB ö (V) Planstraße A	333,50	<b>800,00</b>
▪ Verkehrsfläche bes. ZB ö (V) Planstraße B	466,50	
<b>▪ Grünflächen</b>		
▪ öffentliche Grünfläche ZB Spielplatz	2.489,60	<b>7.691,90</b>
▪ öffentliche Grünfläche ZB Museumsgarten	602,80	
▪ öffentliche Grünfläche ZB Parkanlage mit Spielbereichen	4.313,20	
▪ private Grünfläche ZB Wiese	286,30	
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>		<b>16.292,70</b>

**5. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurden die Einwirkungen bestehender Nutzungen auf das Plangebiet, Auswirkungen innerhalb des Plangebietes zwischen den Nutzungen und Auswirkungen des Plangebietes auf bestehende Nutzungen geprüft.

Einwirkungen bestehender Nutzungen auf das Plangebiet

In Angrenzung an die bebaute Ortslage befinden sich bewirtschaftete landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier ist das Auftreten gelegentlich von Emissionen durch die Bewirtschaftung gegeben. Diese müssen als ortsüblich

hingenommen werden. Die geplante Bebauung rückt nicht näher an landwirtschaftlich genutzte Flächen heran als die bereits bestehende Bebauung. Die Planung führt somit nicht zur Verschärfung möglicher Immissionskonflikte.

Auswirkungen der geplanten PKW-Stellplätze auf bestehende Nutzungen außerhalb der Plangebietes und beabsichtigte Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Hinsichtlich der geplanten PKW-Stellplätze innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wurden 3 Varianten gutachterlich untersucht.<sup>1</sup>

Mit den Entwurfsunterlagen hat die Gemeinde die Umsetzung der Variante 3 berücksichtigt. Die Stellplätze innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Die vorgesehenen Stellplätze innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf stehen den Mitarbeitern und Besuchern/ Nutzern der Einrichtungen zur Verfügung. Hierbei ist grundsätzlich für alle 4 Stellplatzflächen P1 bis P4 von einer Nutzung am Tage von 6.00 bis 22.00 Uhr auszugehen. Zusätzlich ist beabsichtigt, die Stellplatzflächen P1 und P2 auch innerhalb des Nachtzeitraumes z.B. nach Veranstaltungen zu nutzen. Gutachterlich wurde dargestellt, dass mit Realisierung der Variante 3, die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht an keinem Immissionspunkt überschritten werden. Voraussetzung für diese Annahme ist, dass durch organisatorische Maßnahmen die sichergestellt wird, dass eine Nutzung der Stellplatzflächen P 3 und P4 im Nachtzeitraum nicht erfolgt. Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch ist als Grundstückseigentümer in der Lage, organisatorische Maßnahmen zur Nichtnutzung der Stellplatzflächen vorzusehen, zu realisieren und auch zu überwachen. Zusätzliche vertragliche Sicherungen sind somit nicht erforderlich.

Auswirkungen der geplanten Trendsportanlagen auf bestehende Nutzungen außerhalb der Plangebietes und beabsichtigte Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Gutachterlich wurden unterschiedliche Varianten für die Anordnung von Trendsportanlagen innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit und ohne aktive Schallschutzmaßnahmen untersucht. Auf die Festlegung eines präzisen Standortes und die Auswahl einer Trendsportanlage verzichtet die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Gemeinde verlagert im Wege der Abschichtung die Konfliktlösung auf das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren unter dem Gesichtspunkt, dass die genaue Trendsportanlage derzeit noch nicht genau benannt werden kann und das im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hinreichende Möglichkeiten der konkreten Feinsteuerung gegeben sind. Darüber hinaus wurde die 18. BImSchV durch Artikel 1 der Verordnung vom 01. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468) geändert und die abendlichen Ruhezeiten sind modifiziert worden. Das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren sieht die Gemeinde als geeignet an, die genaue Trendsportanlage und deren Standort unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse festzulegen.

---

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung 238/2018 zu Sport- und Freizeiteinrichtungen und PKW-Stellplätzen innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 18 -Am Museum-der Gemeinde Börgerende-Rethwisch-Bearbeitungsstand 10.12.2018

## **6. Ausgleichs- und Ersatzbelange**

Mit der Umsetzung und Realisierung des Vorhabens ergeben sich Auswirkungen auf den vorhandenen Baumstand. Die Eingriffe in den Baumbestand werden nachfolgend ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V). Demnach sind Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Ausgeschlossen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Pappeln im Innenbereich (vgl. § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V).

Gemäß § 18 NatSchAG M-V Abs. 2 sind „[...] die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, [...] verboten.“ Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die untere Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Der Verursacher ist dabei verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Neupflanzungen auszugleichen bzw. Ersatz in Geld zu leisten.

Weiterhin werden Eingriffe in Bäume, unabhängig ihres Schutzstatus, ab einem Stammumfang von 50 cm gemäß Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf den Baumbestand werden einzelfallbezogen auf der Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses bewertet und kompensiert.

### Baumbestand

Innerhalb der Baugrenze, der Planstraße A sowie der Stellplatzfläche östlich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ befinden sich 4 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume (Baum Nr. 15, 16, 19 und 22) die zu roden sind. Weitere 14 Einzelbäume (Baum Nr. 21, 23, 38, 39, 40, 41, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57) die zu roden sind befinden sich innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, innerhalb Planstraße A, Planstraße B und auf der Stellplatzfläche südlich des allgemeinen Wohngebietes (siehe nachfolgende Abbildung). Bei der Vorortbegehung am 08.07.2019 stellten sich einzelne Bäume innerhalb des Plangeltungsbereich als geköpft dar.

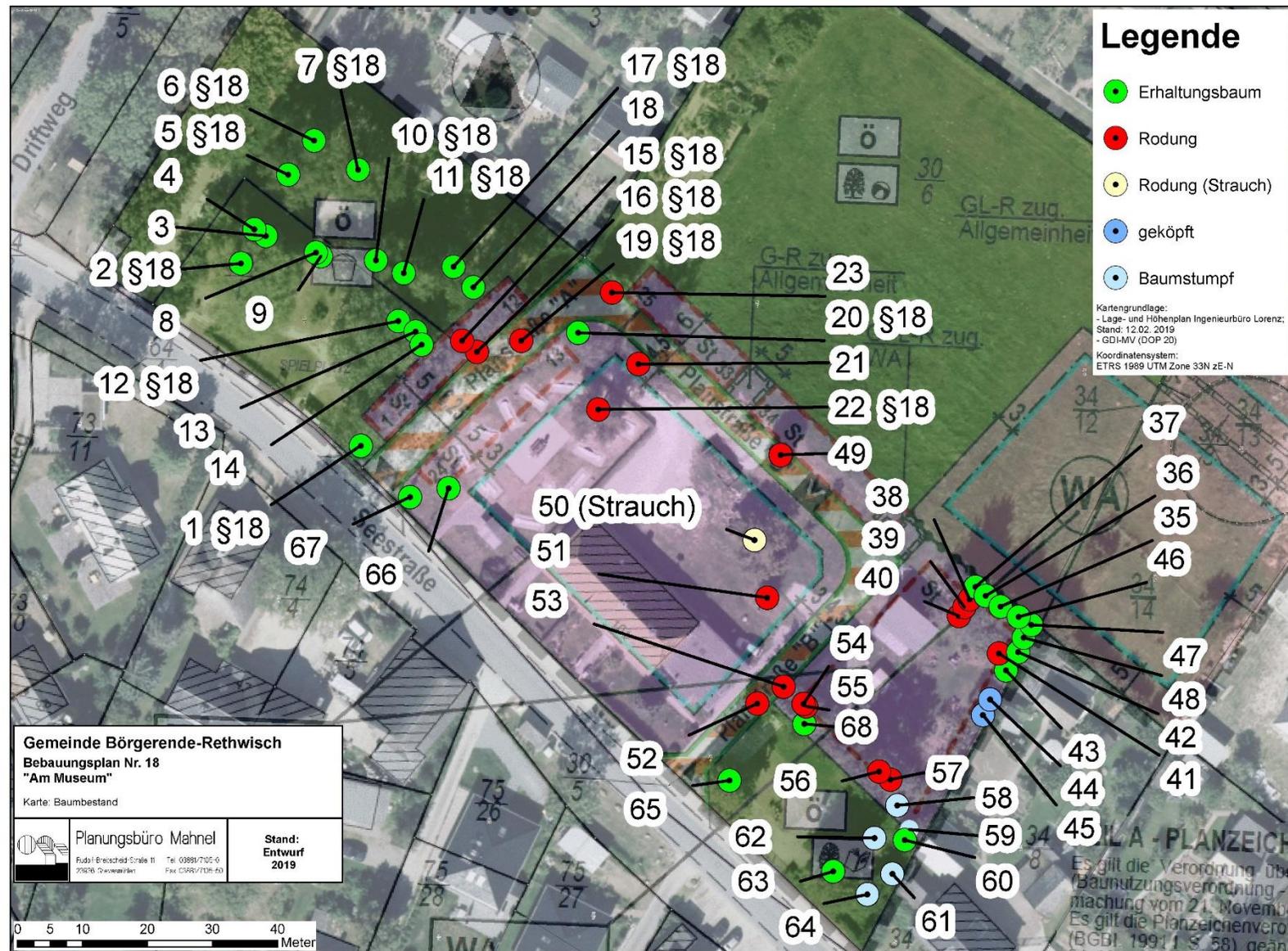


Abb. 8: Baumbestand (Quelle: eigene Aufnahmen Planungsbüro Mahnel)

**Bilanzierung**

Als Grundlage dienen der Lage- und Höhenplan mit der Bezugshöhe DHHN 92 in m über NHN, und dem Lagebezug ETRS 89 UTM erstellt durch das Ingenieurbüro Lorenz, Rostock, mit Stand vom 12.02.2019 sowie eigene Aufnahmen.

Sofern es bei der Angabe des Stammdurchmessers Abweichungen zwischen der Vermessung und der eigenen Vorortaufnahme gibt, wurde auf die eigene Aufnahme zurückgegriffen.

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1, bei Stammumfängen von > 150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis von 1:2 und bei einem Stammumfang > 250 cm die Kompensation im Verhältnis von 1:3 zu erbringen. Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. N. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Durch das Vorhaben sind 18 vorhandene Bäume von einer Rodung betroffen von denen 4 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume (3 Birken und 1 Esche (Baum-Nr. 15, 16, 19, 21)) und zwei Bäume 2-stämmig sind (1 Erle, 1 Esche (Baum-Nr. 54, 55)).

Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Bäume folgender Kompensationsbedarf.

**Tab. 1:** Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Rodungen

Baum Nr.	Art	Stammumfang [cm] berechnet aus Vermessung	Stammumfang [cm] Aufnahme PBM	Beschreibung	Schutz (§ 18/§ 19)	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
15	Birke	157			§18	1:2	2	1	1
16	Esche	126			§18	1:1	1	1	-
19	Birke	126	130		§18	1:1	1	1	-
21	Birke	157		teilweise abgestorbene Äste, wenig Blätter	-	1:2	2	1	1
22	Birke	220			§18	1:2	2	1	1
23	Silber-Weide	79			-	1:1	1	1	-

Baum Nr.	Art	Stammumfang [cm] berechnet aus Vermessung	Stammumfang [cm] Aufnahme PBM	Beschreibung	Schutz (§ 18/§ 19)	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
38	Fichte	63			-	1:1	1	1	-
39	Fichte	94			-	1:1	1	1	-
40	Fichte	126			-	1:1	1	1	-
41	Fichte	63			-	1:1	1	1	-
49	Esche	79	75		-	1:1	1	1	-
51	Birke	63	64		-	1:1	1	1	-
52	Hasel	79			-	1:1	1	1	-
53	Erle	94	180		-	1:2	2	1	1
54	Erle			2-stämmig	-				
54.a	Erle	94	46		-	1:1	1	1	-
54.b	Erle	79	24		-	-	-	-	-
55	Esche			2-stämmig	-	-	-	-	-
55a	Esche	94	85	teilweise Totholz	-	1:1	1	1	-
55b	Esche	94	90	teilweise Totholz	-	1:1	1	1	-
56	Esche	126			-	1:1	1	1	-
57	Erle	126			-	1:1	1	1	-
<b>Gesamtsumme</b>							23	19	4

Als Ausgleich für die Rodung der 4 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen (3 Birken und 1 Esche (Baum-Nr. 15, 16, 19, 21)) sind 4 Ausgleichspflanzungen zu leisten und für 2 Bäume ist eine Ersatzzahlung in Höhe von 960,- € (entspricht den Beschaffungskosten für die durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen zuzüglich 30% des Nettoerwerbspreises) an den Landkreis Rostock zu zahlen oder zwei weitere Ausgleichspflanzung zu leisten.

Für die Ausgleichspflanzungen der drei Birken und einer Esche sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 -18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden (vgl. Nr. 3.1.8 Baumschutzkompensationserlass).

Als Ausgleich für die Rodung von einer Silberweide, einer Hasel, zwei Birken, drei Eschen, drei Erlen und vier Fichten (Baum-Nr. 21, 23, 38, 39, 40, 41, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56 und 57) sind insgesamt 15 Ausgleichspflanzungen und für 2 Bäume sind eine Ersatzzahlung in Höhe von 960,- € (entspricht den Beschaffungskosten für die durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen zuzüglich 30% des Nettoerwerbspreises.) an den Landkreis Rostock zu zahlen oder 2 weitere Ausgleichspflanzung zu leisten.

Für die Ausgleichspflanzungen der 2 Bäume (Birke und Erle (Baum-Nr. 21, 53)) sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 -18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden (vgl. Nr. 3.1.8 Baumschutzkompensationserlass).

**Für die Rodung der 4 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sind 4 Ausgleichspflanzungen umzusetzen und für 2 Bäume ist eine Ersatzzahlung in Höhe von 960,- € an den Landkreis Rostock zu zahlen oder zwei weitere Ausgleichspflanzungen zu leisten.**

**Für die Rodung von 14 Einzelbäumen sind 15 Ausgleichspflanzungen und für 2 Bäume sind eine Ersatzzahlung in Höhe von 960,- € an den Landkreis Rostock zu zahlen oder 2 weitere Ausgleichspflanzung zu leisten.**

Die insgesamt 19 Ausgleichspflanzungen für die Rodung von Einzelbäumen sollen innerhalb des Plangebietes innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Museumsgarten“, „Spielplatz“ und „Parkanlage mit Spielbereichen“ erfolgen. Für insgesamt 4 weitere Bäume ist eine Ersatzgeldzahlung in Höhe von insgesamt 1.920,- € erforderlich, wahlweise können für die vier Ersatzgeldzahlungen auch vier Ausgleichsbäume angepflanzt werden.

## **7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Nachfolgend wird eine Potentialabschätzung des Vorkommens der relevanten Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und sämtlicher wildlebender Vogelarten unter Berücksichtigung des BNatSchG innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

### **7.1 Kurzdarstellung der relevanten Verbote**

**Schädigungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der*

*wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

**Störungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNaSchG): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

**Tötungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

## 7.2 Relevanzprüfung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Börgerende-Rethwisch befinden sich ein Spielplatz, eine Minigolfanlage, das örtliche Heimatmuseum mit der Touristinformation und integrierter Wohnung, sowie Hausgärten mit Nebengebäuden und eine als Ausstellungsfläche genutzte Grünfläche. Weiterhin befinden sich innerhalb des Plangeltungsbereiches eine intensiv gepflegte Rasenfläche, eine Intensivgrünlandfläche, Flurstücke der Kleingartenanlage bzw. ein einzelnes aufgelassenes Grundstück der Kleingartenanlage sowie Ruderalflur. Eingefasst wird der Bereich von Siedlungshecken.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungslage der Gemeinde Börgerende-Rethwisch besteht eine anthropogene Vorbelastung der

Fläche, insbesondere durch die bebauten Grundstücke entlang der Straße „Seestraße“.

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes kann davon ausgegangen werden, dass die Flächen des Plangeltungsbereiches eine geringe faunistische Bedeutung aufweisen.

## **I alle wildlebenden Vogelarten**

### **Brutvögel**

Eine potentielle Rolle spielen die europäischen Vogelarten. Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aufgrund des vorhandenen Zustandes bzw. Bestandes der unbebauten Flächen sowie den angrenzenden anthropogenen Nutzungen keine bodenbrütenden Arten im Plangebiet zu erwarten. Als potentielle Brutplätze kommen die Siedlungshecke und die vereinzelt Laubbäume infrage. Geschützte Einzelbäume kommen in dem Gebiet vor.

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich der Gemeinde Börgerende-Rethwisch und den damit verbundenen anthropogenen Vorbelastungen ist anzunehmen, dass im Plangebiet brütende Arten wenig störungsempfindlich sind und einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs angehören. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

### **Rastvögel**

Mit Rastvögeln ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der Nähe zur bestehenden Bebauung nicht zu rechnen. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Rastgebiet der Stufe 3 - stark frequentierte Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse A oder bedeutendste Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse B (hier i.d.R. mit dem Schlafplatz verbunden) mit hoher bis sehr hoher Bedeutung (Stufe 3).

## **II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches verläuft ein Graben, der zum Zeitpunkt der Vorortbegehung (Stand: 08.07.2019) nicht wasserführend war. Der Standort besitzt eine strukturarme, naturräumliche Ausstattung und ist aufgrund der Nutzung des Gebietes (Spielplatz, Minigolfanlage, Heimatmuseum mit Touristinformation; Hausgärten mit Nebengebäuden, Ausstellungsfläche, Intensivgrünland, Ruderalflur, Einzelbäume und Siedlungshecke) anthropogen vorbelastet. Die Wahrscheinlichkeit, dass Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie innerhalb des Plangeltungsbereiches vorkommen ist gering.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese beinhalten, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich

zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien, usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

### **III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Der Standort besitzt eine strukturarme, naturräumliche Ausstattung und ist aufgrund der Nutzung des Gebietes (Spielplatz, Minigolfanlage, Touristinformationsgebäude mit Museum; Hausgärten mit Nebengebäuden, Ausstellungsfläche, Intensivgrünland, Ruderalflur, Einzelbäume und Siedlungshecke) anthropogen vorbelastet. Die Wahrscheinlichkeit, dass Arten des Anhangs IVb der FFH-Richtlinie innerhalb des Plangeltungsbereiches vorkommen ist gering.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Absatz 1 und 2 des § 44 BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Absätze 3 und 4 des § 44 BNatSchG sind nicht betroffen.

## **7.3 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens**

### Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien, usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

### Anlagenbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope.

Auf den neu angelegten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden sich wieder kleine Biotope des Siedlungsraumes entwickeln. Mit Umsetzung

des Bebauungsplanes und der Anlage von Grünflächen entstehen Biotope, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen können.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Durch den Betrieb der Gebäude und der Nutzung der Stellplatzfläche kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Da in der Gemeinde Börgerende-Rethwisch bereits Vorbelastungen durch die Siedlungsstruktur und damit verbundene Störreize bestehen, sind die Auswirkungen jedoch als unerheblich zu bewerten.

### **7.4 Zusammenfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags**

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 19 der Gemeinde Börgerende-Rethwisch nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

## **8. Verkehrerschließung**

### Verkehrliche Erschließung

Südlich des Plangebietes verläuft die Seestraße mit Anbindung über die Börgerender Straße an die Landesstraße 12. Über zwei unbefestigte Zufahrten ist die Touristinformation und das Heimatmuseum sowie die Minigolfanlage derzeit angebunden. Die vorgesehene Wohnbebauung ist für den motorisierten Individualverkehr von der Planstraße B anzubinden. Als Anbindung an den „Wiesengrund“ sind lediglich Flächen mit Geh- und Leitungsrechten festgesetzt. Die verkehrliche Anbindung über die Straßen „Wiesengrund“ für den motorisierten Individualverkehr ist nicht vorgesehen. Durchfahrten von der „Seestraße“ in die Straße „Wiesengrund“ können bei einem entsprechenden Konzept lediglich für den Havariefall freigehalten bleiben.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung werden teilweise vorhandene unbefestigte Zufahrten und Fahrwege (westlich des Heimatmuseums) als öffentliche Verkehrsflächen ausgebaut. Die Gemeinbedarfsfläche soll mit einer Umfahrung verkehrlich erschlossen werden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine Zufahrt und die Planstraße B aus östlicher Richtung (ohne Ausfahrt über die Planstraße B). Damit kann auch das Allgemeine Wohngebiet und die Fläche für Stellplätze erreicht werden. Eine Ein- und Ausfahrt ist westlich des Heimatmuseums über die Planstraße A vorgesehen. Damit wird wohl eine höhere Frequentierung der an der Planstraße A gelegenen Stellplätze erreicht.

Von der öffentlichen Verkehrsfläche besteht die Möglichkeit über Geh-Rechte für die Allgemeinheit die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielbereichen zusätzlich fußläufig anzubinden.

Das Allgemeine Wohngebiet wird über die Planstraße B verkehrlich an das gemeindliche Verkehrsnetz angebunden. Über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Gemeinbedarfsfläche erfolgt die konkrete Anbindung des Allgemeinen Wohngebietes an die öffentliche Straße. Innerhalb des WA Gebietes wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgelegt, um das Durchwandern von der Straße „Wiesengrund“ zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und zum Heimatmuseum zu ermöglichen. Eine verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr ist über die Straße „Wiesengrund“ nicht vorgesehen.

#### Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. In unmittelbarer Nähe, direkt gegenüber der Touristinformation befindet sich die Haltestelle der Buslinie 119. Die Busverbindungen bieten Anschluss an die Hansestadt Rostock und die Stadt Bad Doberan, wodurch die Anbindung an den überörtlichen Regionalverkehr gegeben ist.

#### Erschließung mit Fahrrad und zu Fuß

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und entlang der Seestraße ist bereits ein einseitiger Geh- und Radweg vorhanden, sodass die fußläufige Erreichbarkeit der insbesondere der Gemeinbedarfsfläche gegeben ist. Im Plangebiet selbst sind Mischverkehrsflächen geplant, die geeignet sind Fußgänger und Radfahrer aufzunehmen und die Anbindung an das Allgemeine Wohngebiet und die öffentlichen Grünflächen sicherzustellen. Fahrradständer sind an der Touristinformation, an der Minigolfanlage und auf dem Spielplatz bereits vorhanden und können ergänzt werden.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Wasserversorgung/ Schmutzwasserbeseitigung**

Die Wasserversorgung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch erfolgt durch den Zweckverband „Kühlung“ (ZVK). Eine vorhandene Trinkwasserleitung befindet sich in der Seestraße.

Die Abwasserentsorgung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch erfolgt durch den Zweckverband „Kühlung“ (ZVK). Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen.

Die Anbindung des Plangebietes ist im weiteren Verfahren abzustimmen.

Hinsichtlich der inneren Erschließung über die vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Erschließungsträger erforderlich.

### **9.2 Oberflächenwasserbeseitigung**

Derzeit versickert das Niederschlagswasser auf den unbebauten Flächen des Plangebietes. Das auf den Grundstücken und auf der Grünfläche anfallende

unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit weiterhin auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes örtlich zu versickern oder zu gärtnerischen Nutzungen und zur Bewässerung zurückzuhalten. Das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist über vorhandene Leitungen des ZVK (Zweckverband Kühlung) entsprechend abzuleiten. Für die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sollen die Einleitungen in vorhandene Regenwasserkanäle und die Ableitung über vorhandene und funktionsfähige Grabensysteme erfolgen. Eine abschließende Regelung erfolgt durch die Gemeinde bis zum Satzungsbeschluss.

### **9.3 Brandschutz/ Löschwasser**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Börgerende-Rethwisch ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/ Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen.

### **9.4 Energieversorgung**

Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch wird durch die e.dis AG mit elektrischer Energie versorgt. Die Anbindung des Plangebietes ist im weiteren Verfahren abzustimmen.

Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten sind rechtzeitig mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen und mit dem Versorgungsträger vertraglich zu regeln.

Im Rahmen der technischen Planung sind die erforderlichen Abstimmungen zu führen und dem Versorgungsträger die notwendigen Planunterlagen zur Verfügung zu stellen.

### **9.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch wird über die Stadtwerke Rostock AG gewährleistet.

Eine Gasversorgung der Grundstücke ist bei Bedarf entsprechend mit dem Versorgungsträger, mit der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock abzustimmen.

### **9.6 Telekommunikation**

Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Im Zuge der Erschließungsplanung sind detaillierte Abstimmungen mit der Deutschen Telekom AG zu führen. Im Rahmen der

technischen Planung sind die erforderlichen Abstimmungen zu führen und dem Versorgungsträger die notwendigen Planunterlagen zur Verfügung zu stellen.

### **9.7 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung für die Gemeinbedarfsfläche ist derzeit bereits geregelt und kann über die bestehende Straße bereits sichergestellt werden.

Für die Abfallentsorgung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Dafür ist ein Müllbehältersammelplatz im Einmündungsbereich der privaten Straße in die öffentliche Straße vorzusehen. Somit kann die geordnete Zu- und Abfahrt, insbesondere für Müllfahrzeuge, gesichert werden. Der Flaschencontainer an der Zufahrt zu den Kleingärten im Westen des Plangebietes bleibt ohne Festsetzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche bestehen. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Rostock.

## **10. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **10.1 Siedlungsentwicklung**

Bei der Planung handelt es sich um die Sicherung und Nachverdichtung der ortszentralen Gemeinbedarfsfläche sowie der Abrundung des Siedlungsbereiches durch Wohnbebauung. Die geplante Wohnbebauung ist geeignet Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung schaffen. Ferienwohnungen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Die geplanten Nutzungen fügen sich in den Siedlungszusammenhang und in die bereits vorhandenen Nutzungen ein, sodass von einer Verträglichkeit der Nutzungen auszugehen ist.

### **10.2 Verkehrsentwicklung**

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Infrastruktur gut an das örtliche Verkehrs- und Versorgungsnetz angeschlossen. Durch die Verlagerung der Besucherverkehre in das Plangebiet wird sich dies auf Gesamtverkehrssituation in der Seestraße positiv auswirken.

### **10.3 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten.

#### Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Die im Bestand vorhandenen öffentlichen Grünflächen werden für eine Freizeit- und Erholungsnutzung weiter aufgewertet und durch zusätzliche Angebote ergänzt.

Die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen in der Umgebung bleiben unverändert und sind wie bisher in der Lage den Verkehr aufzunehmen. Durch die Verlagerung der Besucherverkehre in das Plangebiet wird sich dies auf Gesamtverkehrssituation in der Seestraße positiv auswirken.

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Siedlungsgefüges kann Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden. Die Berücksichtigung der gutachterlich dargestellten Auswirkungen und Beschränkungen zur Nutzung der PKW-Stellplatzflächen P1 bis P4 innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist hierbei durch die Gemeinde zu gewährleisten.

Für die Aufwertung der Freizeitbereiche und deren Ergänzung mit zusätzlichen Angeboten wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Für die vorgesehenen Trendsportanlagen sieht die Gemeinde im Zuge der Abschichtung der Plan- und Vorhabengenehmigungen das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren als geeignet an, die konkreten Konflikte aufzuzeigen und die genaue Trendsportanlage und deren Standort unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse festzulegen.

#### Schutzgut Tiere/Pflanzen

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Lage im Siedlungsbereich ist nicht mit einem Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Potentielle Lebensräume stellen die Intensivgrünlandfläche, die Ruderalflächen, die Grünflächen und Gehölze des Spielplatzes, die Hausgärten sowie die als Ausstellungsfläche genutzte Grünfläche und die Siedlungshecke im Plangeltungsbereich dar. Es ist innerhalb des Plangebietes mit einem Artenspektrum des Siedlungsbereiches zu rechnen. Die potentiell vorkommenden Arten sind ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Die biologische Vielfalt ist entsprechend relativ gering ausgeprägt. Durch die Entwicklung neuer Grünflächen und die Aufwertung bestehender Grünflächen entstehen Biotope, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen können. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

Die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind einzuhalten. Eine potenzielle Betroffenheit von Brutvögeln besteht. Eine Festsetzung zum allgemeinen Artenschutz wurde getroffen.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden insgesamt nicht erwartet. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen, da die Flächen bereits anthropogen vorbelastet sind. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich nur geringfügig durch die vorgesehene Bebauung.

#### Schutzgut Boden

Mit der Umsetzung der Planung wird sich eine höhere Versiegelung ergeben als derzeit vorliegend, sodass die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung geringfügig eingeschränkt werden. Der Anteil der

öffentlichen Grünflächen ist weiterhin hoch. Da jedoch die Funktionsfähigkeit des Bodens aufgrund der schon im Plangebiet vorhandenen Bebauung und Nutzung bereits beeinträchtigt ist und das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches liegt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Böden innerhalb der Siedlungsgebiete werden aufgrund ihrer anthropogenen Vorbelastung als gering empfindlich eingeschätzt. Mit der Nachverdichtung der Gemeinbedarfsfläche und der Arrondierung des Standortes mit Wohnbebauung wird insgesamt ein Beitrag zur Entwicklung innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche geleistet. Dies dient dem Schutz vor zusätzlicher Flächeninanspruchnahme des Außenbereiches und dient dem Bodenschutz.

#### Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und es werden auch keine Trinkwasserschutzzonen durch das Vorhaben peripher berührt.

Durch die vorhandene Bebauung und die vorgesehene Bebauung sowie durch die geplanten Verkehrs- und Stellplatzflächen wird sich die Flächenversiegelung und damit der Oberflächenabfluss erhöhen. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen aufgrund des verbleibenden hohen Anteils an öffentlichen Grünflächen auf das Schutzgut Wasser nicht erheblich nachteilig sind.

#### Schutzgut Klima und Luft

Mit der Realisierung ergänzender Wohnbebauung und der Sicherung des Standortes des örtlichen Heimatmuseums und der Touristinformation sowie der Herstellung von Verkehrsflächen für die innere Erschließung und Stellplatzflächen ergeben sich Versiegelungen. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes und dem Erhalt und der Aufwertung öffentlicher Grünflächen geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich anzunehmen. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Durch die Aufwertung der öffentlichen Grünflächen und dem Anpflanzen von Bäumen werden sich wieder Biotope des Siedlungsraumes entwickeln und es wird ein Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität geleistet.

#### Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG) „Conventer See“ (Nr. 12) befindet sich in etwa 300 m Entfernung westlich des Plangebietes. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kühlung“ (L 54a) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des LSG, wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten sind. Darüber hinaus sind durch die begrenzten Bebauungsmöglichkeiten und die Festsetzung öffentlicher Grünflächen innerhalb des Plangebietes keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu erwarten.

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches ist ein Eingriff in das Landschaftsbild nicht gegeben. Das charakteristische Siedlungsgefüge bleibt erhalten und wird ergänzt. Die zusätzlichen

Bebauungsmöglichkeiten werden in ihrer Höhenentwicklung an die vorhandene Siedlungsbebauung angepasst. Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen. Es werden keine großräumigen Grünflächen oder Grünzüge überplant und verändert. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Siedlungsstruktur der Gemeinde Börgerende-Rethwisch ergänzt.

#### Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

## **11. Nachrichtliche Übernahmen**

### **11.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **11.2 Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt teilweise innerhalb eines Risikogebietes ("Küstengebiet West", Code des Risikogebietes: DEMV\_RG\_963\_CW) außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78 b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB). Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,00 m über NHN (Quelle: "Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern", Übersichtsheft: Grundlagen, Grundsätze, Standortbestimmung und Ausblick, 1. Auflage März 2009, herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V).

## **12. Hinweise**

### **12.1 Bodenschutz**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

## **12.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

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

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

## **12.3 Munitionsfunde**

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

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

## **12.4 Hinweise zu Versorgungsleitungen**

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

## **12.5 Artenschutzrechtliche Belange**

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

#### Brutvögel

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis,

dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

#### Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

#### Vorsorgemaßnahmen

##### Gehölzschnitt

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 1. März durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachsens der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

##### Gehölzschutzmaßnahme

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

## **12.6 Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt 3,00 m über NHN (Quelle: "Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern", Übersichtsheft: Grundlagen, Grundsätze, Standortbestimmung und Ausblick, 1. Auflage März 2009, herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V).

Das Plangebiet liegt teilweise im potenziellen Überflutungsraum für ein Ereignis seltener Wahrscheinlichkeit/ Extremereignis. Das Hochwasserschutzsystem ist ausgebaut, so dass der Hochwasserschutz gegen das Bemessungshochwasser der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist.

Am 26. November 2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren – und Risikokarten erarbeitet.

Diese können unter <http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm> bzw. im Kartenportal des LUNG unter <https://www.Umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL> eingesehen werden.

Das Extremereignis nach HWRM-RL (HW 200) entspricht einem 200-jährlichen Ereignis zuzüglich eines Zuschlages von 50 cm (Klimaanpassung) und Annahme des Versagens der Hochwasserschutzanlagen) und weist für den Baubereich teilweise eine Überflutung aus. Bei einem Extremereignis wie dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, z.B. Überflutung der Deiche, könnte eine Überflutung stattfinden. Dieses wird vorsorglich als Information in den Planunterlagen berücksichtigt.

## **TEIL 2** Ausfertigung

---

### **1. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Am Museum“ wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch am .....gebilligt.

Börgerende-Rethwisch, den.....

(Siegel)

.....  
Horst Hagemeister  
Bürgermeister  
der Gemeinde Börgerende-Rethwisch

### **2. Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Gemeinde Börgerende-Rethwisch durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881 / 71 05 - 0  
Telefax 03881 / 71 05 – 50  
[mahnel@pbm-mahnel.de](mailto:mahnel@pbm-mahnel.de)

