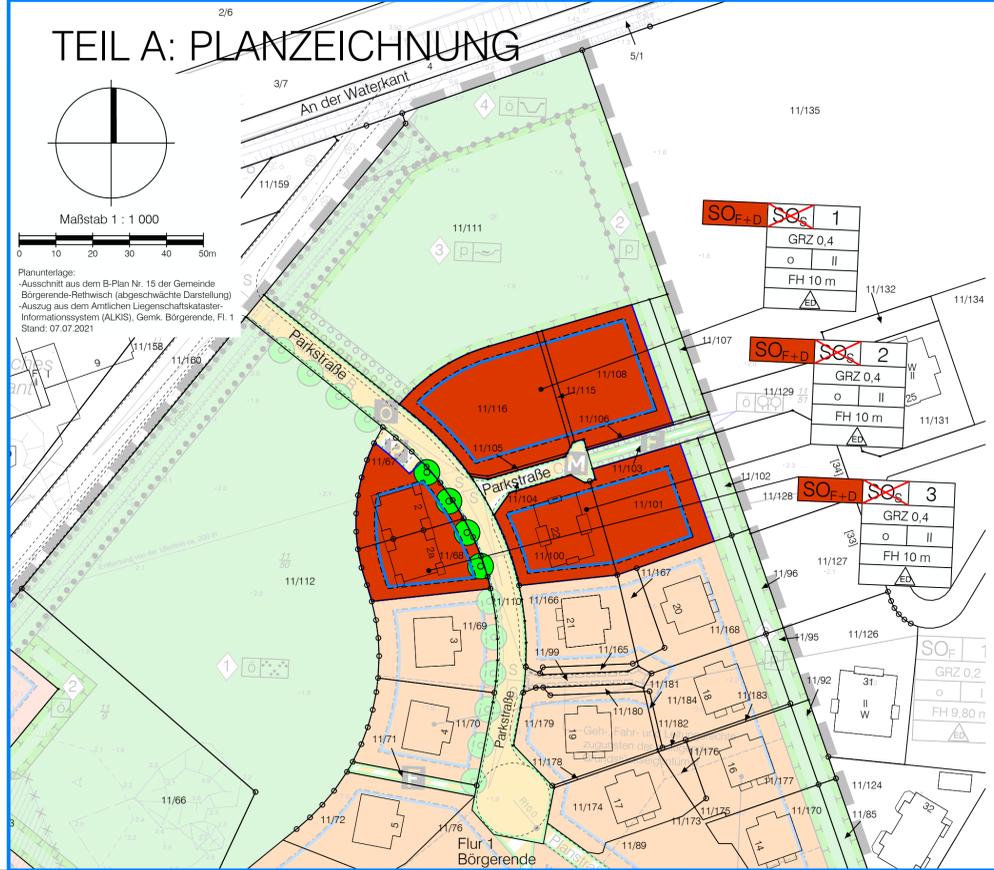


SATZUNG DER GEMEINDE BÖRGERENDE-RETHWISCH

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344) die durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15, östlich der Straße „An der Waterkant“, nördlich des Wohngebietes „Fischerweg“ und westlich des Ferienhausgebietes am Strandweg in Börgerende, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



8. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Börgerende-Rethwisch, (Siegel) Horst Hagemeyer
Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Börgerende-Rethwisch, (Siegel) Horst Hagemeyer
Bürgermeister

10. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom bis zum durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie vom bis zum auf der Homepage des Amtes Bad Doberan-Land unter www.amt-doberan-land.de ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Börgerende-Rethwisch, (Siegel) Horst Hagemeyer
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur die schwarz bzw. farbig hervorgehobenen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schrift- oder Planzeichen sowie die geänderten und ergänzten textlichen Festsetzungen. Die abgeschwächt hinterlegte Planzeichnung des Ursprungsplans ist nicht Bestandteil der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

I. FESTSETZUNGEN

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

SO sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

F+D Ferien- und Dauerwohnen (§ 16 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

FH Firsthöhe als Höchstmaß in m über Straße (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

● Anpflanzen von Bäumen

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

— vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt vermarkt

— vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt unvermarkt

11/108 Flurstücksbezeichnung

□ vorhandene hochbauliche Anlage

TEIL B: TEXT

Der B-Plan Nr. 15 wird im Teil B (Text) wie folgt geändert:

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Die textliche Festsetzung Nr. 1 zur Art der baulichen Nutzung wird wie folgt neu gefasst:

Text 1 neu:
Sondergebiet Ferien- und Dauerwohnen (SO_{F+D})

Die sonstigen Sondergebiete „Ferien- und Dauerwohnen“ dienen der Unterbringung von Ferienwohnern und dem dauerhaften Wohnen. Zulässig sind:

- Ferienhäuser im Sinne des § 10 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sowie Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a Satz 1 BauNVO,
- Wohngebäude und Wohnungen,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

Text 1 bisher:
Sondergebiet Segelschule (SO_S)

Die sonstigen Sondergebiete „Segelschule“ dienen zu Zwecken der Unterbringung und Ausbildung des Segelsports in Theorie und Praxis. Zulässig sind:

- Schulungs- und Ausbildungsräume,
- Beherbergungseinrichtungen, die dem Nutzungszweck des Gebietes zugeordnet sind,
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Service- und Dienstleistungseinrichtungen für den Bootsport,
- Büroräume,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf

2. In der textlichen Festsetzung Nr. 4 über die zulässige Grundfläche wird die Aufzählung „SO_S1 bis SO_S3“ (Segelschule) durch die Aufzählung „SO_{F+D}1 bis SO_{F+D}3“ (Ferien- und Dauerwohnen) ersetzt.

Text 4 neu:

In den Baugebieten SO_{F+D}1 bis SO_{F+D}3 (Ferien- und Dauerwohnen) und SO_F1 bis SO_F3 (Ferienhausgebiete) ist entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) errechneten zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften

3. Hinter die textliche Festsetzung Nr. 19 zu örtlichen Bauvorschriften wird die folgende Festsetzung Nr. 19 a eingefügt:

19 a:

In den Baugebieten SO_{F+D}1 bis SO_{F+D}3 ist, abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch, je Wohnung ein Stellplatz herzustellen.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

4. In der textlichen Festsetzung Nr. 20 über die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen wird die Aufzählung „SO_S1 bis SO_S3“ durch die Aufzählung „SO_{F+D}1 bis SO_{F+D}3“ ersetzt.

Text 20 neu:

Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen Nr. 8, Nr. 10 bis Nr. 13 und Nr. 15 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB. Diese werden den Grundstücken innerhalb der Baugebiete SO_{F+D}1 bis SO_{F+D}3, SO_S1 bis SO_S3 sowie WA 1 bis WA 4 sowie innerhalb der Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche

Text 1 bisher:

Die sonstigen Sondergebiete „Segelschule“ dienen zu Zwecken der Unterbringung und Ausbildung des Segelsports in Theorie und Praxis. Zulässig sind:

- Schulungs- und Ausbildungsräume,
- Beherbergungseinrichtungen, die dem Nutzungszweck des Gebietes zugeordnet sind,
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Service- und Dienstleistungseinrichtungen für den Bootsport,
- Büroräume,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf

Text 4 bisher:

In den Baugebieten SO_S1 bis SO_S3 (Segelschule) und SO_F1 bis SO_F3 (Ferienhausgebiete) ist entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) errechneten zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig.

Text 20 bisher:

Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen Nr. 8, Nr. 10 bis Nr. 13 und Nr. 15 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB. Diese werden den Grundstücken innerhalb der Baugebiete SO_S1 bis SO_S3, SO_F1 bis SO_F3 sowie WA 1 bis WA 4 sowie innerhalb der Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche.

Hinweise:

5. In dem Hinweis mit der Bezeichnung „B“ wird die Aufzählung „SO_S1 bis SO_S3“ durch die Aufzählung „SO_{F+D}1 bis SO_{F+D}3“ ersetzt.

Hinweis B neu:

Für die Baugebiete sollen folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, zur Anwendung kommen

Baugebiet	tags	nachts	nachts (Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben)
WA 1 bis WA 4	55 dB	45 dB	40 dB
SO _{F+D} 1 bis SO _{F+D} 3	55 dB	45 dB	40 dB
SO _F 1 bis SO _F 3	55 dB	45 dB	40 dB

Hinweis B bisher:

Für die Baugebiete sollen folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, zur Anwendung kommen

Baugebiet	tags	nachts	nachts (Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben)
WA 1 bis WA 4	55 dB	45 dB	40 dB
SO _S 1 bis SO _S 3	55 dB	45 dB	40 dB
SO _F 1 bis SO _F 3	55 dB	45 dB	40 dB

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.10.2020. Der Aufstellungsbeschluss ist in der Zeit vom bis zum durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie vom bis zum im Internet auf der Homepage des Amtes Bad Doberan-Land unter www.amt-doberan-land.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.

3. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten im Amt Bad Doberan-Land sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Bad Doberan-Land unter www.amt-doberan-land.de über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung ist in der Zeit vom bis zum durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Bad Doberan-Land unter www.amt-doberan-land.de ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei ist auch bekannt gemacht worden, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom bis zum nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienst- und Öffnungszeiten im Amt Bad Doberan-Land sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Bad Doberan-Land unter www.amt-doberan-land.de öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom bis zum durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Bad Doberan-Land unter www.amt-doberan-land.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Satzung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch

Landkreis Rostock

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15

östlich der Straße „An der Waterkant“, nördlich des Wohngebietes „Fischerweg“ und westlich des Ferienhausgebietes am Strandweg in Börgerende

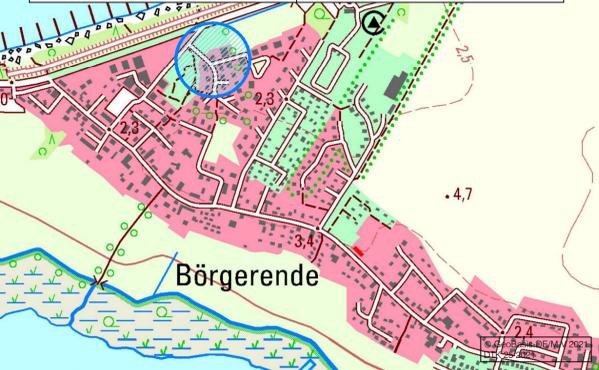
ENTWURF

Bearbeitungsstand: 08.07.2021

Übersichtsplan M 1 : 10 000

Exemplar für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Ausgehängt am: 22.10.2021
Abzunehmen am: 08.11.2021



Börgerende-Rethwisch, (Siegel) Horst Hagemeyer
Bürgermeister