

Übersichtsplan

# Begründung

zur

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr.15**  
 östlich der Straße „An der Waterkant“, nördlich des Wohngebietes „Fischerweg“  
 und westlich des Ferienhausgebietes am Strandweg in Börgerende

**der Gemeinde Börgerende-Rethwisch**

Landkreis Rostock

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom: .....

.....  
 Hagemeister  
 Bürgermeister

## Inhalt

<b>1</b>	<b>ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
4.1	Ziele der Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
<b>5</b>	<b>ANGABEN ZUM BESTAND</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>7</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.1.1	sonstiges Sondergebiet „Ferien- und Dauerwohnen“ (SO <sub>F+D</sub> )	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	8
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	8
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebenen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)	9
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
6.3.1	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO)	9
6.3.2	überbaubare Grundstücksflächen	9
6.4	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Buchstabe a BauGB)	9
6.5	Übernahme von Rechtsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)	9
6.5.1	Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen und Garagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)	9
6.6	Für die sonstigen Sondergebiete „Ferien- und Dauerwohnen“ weiterhin geltende Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.	10
6.6.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	10
6.6.2	örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO MV)	10
<b>7</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b>	<b>11</b>
7.1	verkehrliche Erschließung	11
7.2	leitungsgebundene Erschließung	11
<b>8</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>11</b>
8.1	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	11
8.2	Artenschutz	11
<b>9</b>	<b>AUFSTELLUNGSVERFAHREN</b>	<b>12</b>
9.1	Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren	12
9.2	Verfahrensablauf	15
<b>10</b>	<b>ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG</b>	<b>15</b>

## 1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 15 ist seit dem 14.02.2008 rechtskräftig. Er setzt neben allgemeinen Wohngebieten und Ferienhausgebieten auch drei sonstige Sondergebiete „Segelschule“ im Norden des Plangebietes fest. Nach den Bestimmungen des Bebauungsplans dienen die sonstigen Sondergebiete „Segelschule“ zu Zwecken der Unterrichtung und Ausbildung des Segelsports in Theorie und Praxis.

Zulässig sind:

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

Mit der Festsetzung von sonstigen Sondergebieten „Segelschule“ und den darin zulässigen Nutzungsarten erhoffte die Gemeinde sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine deutliche Attraktivitätssteigerung des Ortes im touristischen Sektor. Dies wird auch aus der Planbegründung vom 13.09.2007 deutlich:

*„Mit der Festsetzung eines Baugebietes für eine Segelschule wird ein für die Gemeinde bedeutender Beitrag zur Förderung und Entwicklung des Fremdenverkehrs geleistet. Neben der Schaffung von Ausbildungskapazitäten im Segelsport sollen auch Service- und Dienstleistungseinrichtungen für den Bootssport untergebracht werden. Solche Einrichtungen sind derzeit in der Gemeinde nicht vorhanden und können wesentlich zur Attraktivitätssteigerung der Gemeinde beitragen.“*

(Auszug aus der Begründung zum B-Plan Nr. 15, gebilligt am 13.09.2007)

Die gemeindlichen Planungsziele basierten u.a. auf der Lage der Gemeinde in einem Fremdenverkehrsschwerpunktraum gemäß damaligem Regionalem Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock.

Raumordnerisches Ziel war, dass der Tourismus in den Fremdenverkehrsschwerpunkträumen seine bereits traditionell besondere wirtschaftliche Bedeutung sichern oder wiedererlangen oder – aufgrund des dort gegebenen hervorragenden naturräumlichen Potentials – künftig eine solche erlangen soll. Nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sollte in den Fremdenverkehrsschwerpunkträumen der Küste und des Küstenhinterlandes neben einer qualitativen Aufwertung der Beherbergungseinrichtungen auf Konsolidierung und Ausbau der übrigen touristischen Infrastruktur (Gastronomie, Freizeiteinrichtungen einschl. Kultur, Wanderwegsysteme Sporteinrichtungen) und Maßnahmen der Saisonverlängerung orientiert werden. Mit der Schaffung von Ausbildungskapazitäten für den Segelsport entsprach die Planung den grundsätzlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die damaligen Planungsabsichten konnten jedoch bis heute aus verschiedenen Gründen nicht verwirklicht werden. Mittlerweile sind die nächstgelegenen Strandzugänge für den Wassersport gesperrt. Es kann also auch perspektivisch nicht damit gerechnet werden, dass sich auf den dafür vorgesehenen Flächen noch eine Segelschule etabliert. Die heute in dem bereits vollständig bebauten Gebiet ausgeübten Nutzungen der Vermietung von Ferienwohnungen entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Selbst bei Vorhandensein einer Segelschule als Hauptnutzung wären allenfalls Beherbergungseinrichtungen für Segelschüler und Ausbildungspersonal, aber keine vorhabenunabhängigen Ferienwohnungen zulässig.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Ein solches Erfordernis ist mit der aktuellen Situation nunmehr eingetreten. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung sind für die sonstigen Sondergebiete „Segelschule“ neue städtebauliche Zielstellungen erforderlich, die dem Wohn- und dem touristisch geprägten Umfeld entsprechen.

Mit der Novelle der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 hat der Gesetzgeber erstmals klargestellt, dass auch sonstige Sondergebiete mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits festgesetzt werden können. Eine solche städtebauliche Zielstellung würde für das in Rede stehende Gebiet eine langfristig tragfähige Nutzung darstellen. Gleichzeitig würde dem Umfeld des Gebietes entsprochen, das durch Wohn- und touristische Nutzung geprägt ist.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch hat daher am ..... beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 15 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern. Städtebauliches Planungsziel ist die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten „Ferien- und Dauerwohnen“ anstelle der bisherigen Sondergebiete „Segelschule“. Mit der Änderung würde neben der touristischen Nutzung auch die Möglichkeit eröffnet, Teile des Plangebietes oder der bereits errichteten Gebäude für das dauerhafte Wohnen vorzusehen. Dies würde der oftmals in der Küstenregion anzutreffenden Verdrängung der Wohnnutzung entgegenwirken.

## **2 GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 umfasst die bisher festgesetzten sonstigen Sondergebiete „Segelschule“ SO<sub>s</sub>1 bis SO<sub>s</sub>3. Die Änderung des Bebauungsplans ist nur gemeinsam mit dem Ursprungsplan rechtseindeutig. Es handelt sich insofern um eine unselbständige Planänderung.

## **3 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

*Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:*

- Baugesetzbuch (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,
- Baunutzungsverordnung (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,
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung 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
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

### Hinweise zur Anwendung der BauNVO für den Änderungsbereich:

Für die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten sonstigen Sondergebiete „Ferien- und Dauerwohnen“ gilt zukünftig die 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 (BauNVO<sub>2021</sub>). Der § 25e (Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland) bestimmt, dass auf den Entwurf eines Bauleitplans, der vor dem 23. Juni 2021 nach § 3 Abs. des Baugesetzbuchs oder nach dem Plansicherstellungsgesetz öffentlich ausgelegt worden ist, die BauNVO in der bis zum 23. Juni 2021 geltenden Fassung anzuwenden ist. Da der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 noch nicht öffentlich ausgelegt worden ist, gilt für den Änderungsbereich zukünftig die BauNVO<sub>2021</sub>.

Für das übrige Plangebiet gilt weiterhin die zum Zeitpunkt der ursprünglichen Planaufstellung gültige BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist (BauNVO<sub>1993</sub>).

Das ist unproblematisch, weil sich die Anwendung der jeweiligen BauNVO auf einzelne festgesetzte Baugebiete bezieht, so dass eine eindeutige Abgrenzung zwischen den jeweils anzuwendenden Baunutzungsverordnungen vorgenommen werden kann. Eine Umstellung des gesamten Bebauungsplans auf die neue BauNVO ist nicht erforderlich.

## **4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**

### **4.1 Ziele der Raumordnung**

- Vorbehaltsgebiet Tourismus/Tourismusschwerpunktraum an der Küste  
(REP/RR G 3.1.3(1)/(2))

Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch liegt gemäß Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (REP/RR) in einem als Tourismusschwerpunktraum festgelegten Vorbehaltsgebiet Tourismus. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden (REP G 3.1.3(1)). In Tourismusschwerpunkträumen an der Außenküste, die bereits intensiv touristisch genutzt werden, sollen schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchgeführt werden (REP G 3.1.3(2)).

Die Tourismusedwicklung hat sich in den vergangenen Jahren vorrangig in den Tourismusschwerpunkträumen an der Küste vollzogen. *„Die Gemeinden in den Tourismusschwerpunkträumen zeichnen sich durch eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage und ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot aus. Künftig wird es im Küstenraum vor allem darauf ankommen, keine Überlastungserscheinungen zuzulassen und durch saisonverlängernde Maßnahmen eine bessere Auslastung der vorhandenen Kapazitäten zu erreichen. Ein vielfältiges, zeitgemäßes und aufeinander abgestimmtes Angebot an Beherbergungs- und Freizeitangeboten und eine hohe Dienstleistungskapazität sind Voraussetzungen für eine weitere touristische Entwicklung.“* (Aus der Begründung zu Programmsatz G 3.1.3(2) REP RR)

Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch gehört zum küstennahen Raum, dessen besondere Attraktivität und dem daraus resultierenden hohen Siedlungsdruck für Wohnen, Gewerbe, Fremdenverkehr und Erholung durch eine sensible Ausweisung von Siedlungsflächen unter besonderer Berücksichtigung von Natur und Landschaft Rechnung getragen werden soll. G 4.1.(7).

Mit der Planänderung erfolgt keine Neuausweisung von Siedlungsflächen. Die Änderung von Baugebieten für eine bisher vorgesehene Segelschule zu einem Mix aus Ferienwohnungen und Wohnungen ermöglicht eine zukünftig tragfähige Nutzung der Flächen und wirkt einer Verdrängung von Wohnungen zugunsten touristischer Nutzungen entgegen.

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft REP/RR G 3.1.4(1)

Für die Gemeinde Börgerende-Rethwisch ist im REP/RR ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Nach Programmsatz G 3.1.4(1) soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf das derzeitige Plangebiet, so dass Landwirtschaftsflächen nicht in Anspruch genommen werden.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Börgerende-Rethwisch ist für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ein sonstiges Sondergebiet „Segelschule“ (SO/S 2.3) dargestellt.

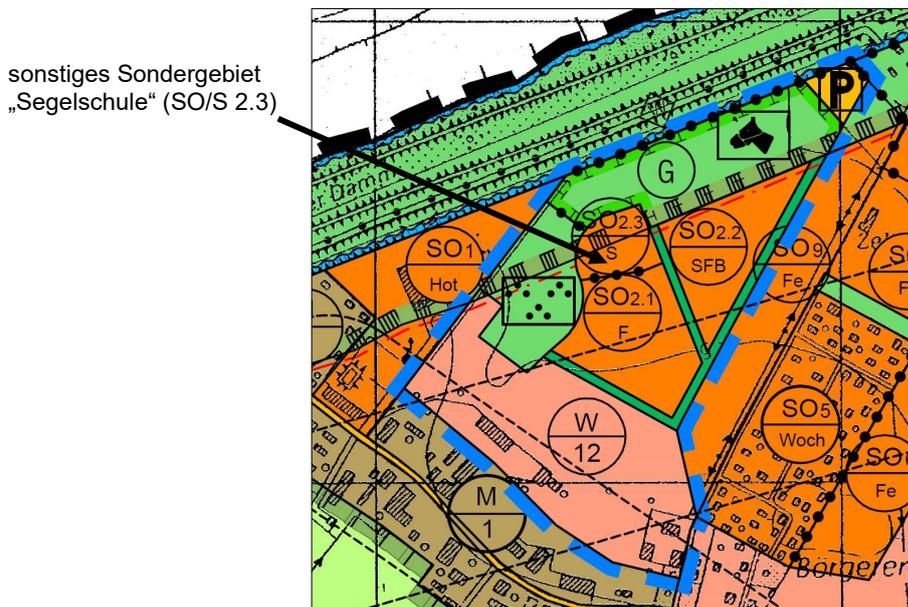


Abb. 1: Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans, wirksam seit 02.03.2009

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind im Flächennutzungsplan für das sonstige Sondergebiet „Segelschule“ folgende Nutzungsarten textlich dargestellt worden:

- Ausbildungs- und Schulungseinrichtungen,
- dem Nutzungszweck zugeordnete Beherbergungseinrichtungen,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Dienstleistungseinrichtungen für den Bootsport.

Mit den jetzigen Darstellungen kann die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Gesetzgeber eröffnet bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens die Möglichkeit, einen Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. In einem solchen Falle ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Von dieser Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden. Nach Abschluss des Planverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Börgerende-Rethwisch entsprechend berichtigt. Anstelle des sonstigen Sondergebietes SO 2.3 „Segelschule“ wird ein sonstiges Sondergebiet „Ferien- und Dauerwohnen“ dargestellt.

## **5 ANGABEN ZUM BESTAND**

Das Plangebiet ist zwischenzeitlich vollständig bebaut worden. Sämtliche Erschließungsanlagen wurden hergestellt und sind funktionsfähig.

## **6 PLANUNGSINHALTE**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 sonstiges Sondergebiet „Ferien- und Dauerwohnen“ (SO<sub>F+D</sub>)**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 werden anstelle der bisher festgesetzten Sondergebiete „Segelschule“ sonstige Sondergebiete „Ferien- und Dauerwohnen“ festgesetzt. Rechtsgrundlage ist § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO.

Der § 11 Abs. 1 BauNVO bestimmt, dass als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen sind, die sich von den typisierten Baugebieten (§ 2 bis 10 BauNVO) wesentlich unterscheiden. Ein wesentlicher Unterschied zu den Gebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO besteht, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt und sich deshalb sachgerecht auch nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen lässt (u.a. BVerwG, Urteile vom 29. September 1978 – 4 C 30.76 und vom 11. Juli 2013 – 4 CN 7.12).

Ein Sondergebiet für das Ferien- und Dauerwohnen unterscheidet sich wesentlich von den typisierten Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO. Ein Gebiet, in dem das Wohnen und das Ferienwohnen gleichberechtigt nebeneinander zugelassen wird, lässt sich mit keinem der typisierten Baugebiete erreichen. Dies hat der Gesetzgeber mit dem nachfolgenden Wortlaut des § 11 Abs. 2 BauNVO bereits klargestellt. Der § 11 Abs. 2 BauNVO enthält eine beispielhafte Aufzählung derjenigen Gebiete, für die eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet in Betracht kommen. Hierunter fallen u.a. auch „Gebiete für den Fremdenverkehr, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits“.

Demzufolge ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Ferien- und Dauerwohnen“ zulässig.

Zukünftig ist eine Mischung von Wohnen und Ferienwohnen sowohl innerhalb eines Gebäudes als auch im Gebiet, durch Nutzung ganzer Gebäude für das Wohnen bzw. für das Ferienwohnen, möglich. Planungsrechtlich handelt es sich hierbei nicht um unverträgliche Nutzungen, weil der Gesetzgeber explizit die Möglichkeit einer solchen Nutzungsmischung in § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO eröffnet hat.

Wünschenswert wäre allerdings eine Entwicklung, die zu einer etwa gleichgewichtigen Nutzung beider Wohnformen, vor allem innerhalb von einzelnen Gebäuden führen würde. Sollte sich in der Anwendung des Bebauungsplans herausstellen, dass eine unerwünschte städtebauliche Situation durch starkes Übergewicht einzelner Nutzungen zu befürchten ist, sollte ggf. im Einzelfall von der Anwendung des § 15 BauNVO Gebrauch gemacht werden. Danach sind die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten Nutzungen (und hierzu gehören auch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen) im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die nachfolgend aufgeführten Maßfestsetzungen für die sonstigen Sondergebiete „Ferien- und Dauerwohnen“ wurden ohne Änderungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Da sie nunmehr für die festgesetzten Sondergebiete „Ferien- und Dauerwohnen“ gelten sollen, sind sie der Vollständigkeit halber auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans enthalten. Nachfolgend werden die Maßfestsetzungen kurz erläutert.

### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

Im Bebauungsplan ist für die sonstigen Sondergebiete „Segelschule“ eine GRZ von 0,4 festgesetzt worden. Damit ist die seinerzeit geltende Maßobergrenze für sonstige Sondergebiete von 0,8 nicht ausgeschöpft worden. Es wurde eingeschätzt, dass sich mit einer GRZ von 0,4 die Planungsvorstellungen auf den zur Verfügung stehenden Baugrundstücken verwirklichen lassen. Außerdem sollten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gegenüber dem zulässigen Höchstmaß von 0,8 deutlich reduziert werden.

Außerdem ist in den bisher festgesetzten Baugebieten SO<sub>S</sub> 1 bis SO<sub>S</sub> 3 (Segelschule) und in den Baugebieten SO<sub>F</sub> 1 bis SO<sub>F</sub> 3 (Ferienhausgebiete) 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. Die in diesen Baugebieten festgesetzten Grundflächenzahlen ermöglichen auch die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen, so dass Überschreitungen hier nicht erforderlich sind.

Angesichts der spürbaren Auswirkungen des Klimawandels durch Häufung und Intensität von Starkregenereignissen werden die bisherigen Festsetzungen zur Grundflächenzahl auch für das neu festgesetzte sonstige Sondergebiet „Ferien- und Dauerwohnen“ aufrechterhalten.

### **6.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für die sonstigen Sondergebiete „Segelschule“ zwei Vollgeschosse zugelassen worden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahre 2008 galt die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102). Danach kann ein eventuelles Dachgeschoss für Aufenthaltsräume genutzt werden, wenn dadurch kein Vollgeschoss entsteht. Das wäre dann der Fall, wenn das Dachgeschoss über mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m aufweist (§ 87 Abs. 2 LBauO M-V<sub>2006</sub>). Die Regelung ist inhaltsgleich mit § 2 Abs. 6 der aktuellen Landesbauordnung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

### **6.2.3 Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebenen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die maximale Firsthöhe wurde im Bebauungsplan mit 10 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist gemäß Text Nr. 5 die Höhenlage des Anschlusses der Grundstücke (Achse Grundstückszufahrt) an die Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen wurden ebenfalls unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in die 1. Änderung übernommen.

#### **6.3.1 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO)**

In allen Baugebieten des Bebauungsplans sind Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zugelassen worden. In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Einzel- und Doppelhäuser darf höchstens 50 m betragen. Die tatsächlich mögliche Länge der Baukörper ergibt sich allerdings aus der Größe der Baugrundstücke in Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und können das Maß von 50 m nicht erreichen.

#### **6.3.2 überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. In Verbindung mit der festgesetzten GRZ von 0,4 erfolgte die Festsetzung so, dass noch ausreichende individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für die Einordnung der einzelnen Baukörper gegeben sind.

### **6.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Buchstabe a BauGB)**

Im sonstigen Sondergebiet SO<sub>s</sub> 3 sind entlang der Erschließungsstraße Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt worden. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12 im rechtskräftigen Bebauungsplan ist auf den festgesetzten Einzelstandorten zum Anpflanzen von Bäumen Vogelkirsche (*prunus avium* „Plena“) anzupflanzen. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen für die Anlage von Grundstückszufahrten um bis zu 3,0 m verschoben werden. Da die Baumstandorte nunmehr im sonstigen Sondergebiet „Ferien- und Dauerwohnen“ liegen, sind sie in die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen worden.

Als Mindestqualität sind 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,5 m betragen.

### **6.5 Übernahme von Rechtsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

#### **6.5.1 Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen und Garagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)**

Nach § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V können die Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen u.a. über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze oder Garagen. Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch beabsichtigt, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch soll für jede Wohnung ein Stellplatz hergestellt werden.

Die gültige Stellplatzsatzung schreibt für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen aktuell eine Anzahl von 1,5 Stellplätzen je Wohnung vor. Für Wochenend- und Ferienhäuser ist 1 Stellplatz je Wohnung vorgeschrieben.

Mit der Verringerung der Anforderungen an die Zahl der Stellplätze für Wohnungen um 0,5 Stellplätze je Wohnung kann es bei Häufung von Dauerwohnungen zu einem Stellplatzdefizit im Plangebiet kommen. Durch entsprechende Parkraumbewirtschaftung des öffentlichen Straßenraums sollte in dem Falle die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen für private Stellplätze unterbunden werden.

## **6.6 Für die sonstigen Sondergebiete „Ferien- und Dauerwohnen“ weiterhin geltende Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.**

Im Abschnitt 2 der Begründung ist darauf hingewiesen worden, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 nur in Verbindung mit dem Ursprungsplan rechtseindeutig ist, da es sich um eine unselbständige Planänderung handelt. Deshalb werden der Vollständigkeit halber nachfolgend diejenigen Festsetzungen des Ursprungsplans aufgeführt, die weiterhin unverändert gelten und daher durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht erfasst sind. Die folgende Auflistung soll die Rechtsanwendung des Bebauungsplans erleichtern.

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

Gemäß der Festsetzung Nr. 9 sind Stellplätze in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster). Damit sollen die negativen Auswirkungen der Befestigung auf den Boden- und Wasserhaushalt, insbesondere durch die Unterbrechung des Luftaustausches und der Wasserzufuhr, vermindert werden.

### **6.6.2 örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO MV)**

Gemäß Festsetzung Nr. 17 werden in allen Baufeldern für die Hauptdachfläche der Gebäude folgende Dachneigungen festgesetzt:

- zwischen 35 und 45 Grad bei Dachziegeln/Dachsteinen
- zwischen 45 und 55 Grad bei Rohrdach

Pultdächer sind unzulässig. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.

Die Dächer sind, soweit sie nicht rohrgedeckt ausgeführt werden, mit Dachziegeln/Dachsteinen in den Farben Rot, Braun und Grau bis Anthrazit zu decken. Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glasurehnlischen Materialien hergestellt werden.

Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass innerhalb des Plangebietes traditionelle Dachformen und Dachneigungen zum Einsatz kommen. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sollen durch untypische Dachformen am nördlichen Ortsrand von Börgerende verhindert werden. Außerdem hat die Ausbildung der Dächer eine außerordentliche Fernwirkung, da das Plangebiet auch an offene Wiesenflächen angrenzt. Glasierte Dachsteine wirken gegenüber anderen Dachsteinen sehr dominant und können dadurch das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

*Nach Text Nr. 18 sind Einfriedungen zu den Verkehrsflächen nur in einer Höhe von bis zu 0,8 m zulässig.*

Diese Festsetzung erfolgte einerseits, um eine ausreichende Sicht bei der Grundstücksausfahrt auf die angrenzende Verkehrsfläche zu bekommen, andererseits soll durch niedrige Einfriedungen der Einblick in die Vorgartenflächen ermöglicht werden.

Beidseitige hohe und zudem noch blickdichte Einfriedungen würden einen optisch unbefriedigenden Eindruck hinterlassen.

*Nach Text Nr. 19 sind Fassaden und Dächer von Doppelhaushälften aus gleichem Material und in gleicher Farbe herzustellen.*

Diese Festsetzung dient dem Schutz des Ortsbildes, welches durch unterschiedliche Oberflächengestaltung der Fassaden und Dächer von Doppelhaushälften beeinträchtigt werden kann.

## **7 ERSCHLIEßUNG**

### **7.1 verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet. Die einzelnen Baugebiete werden über die öffentliche Straße „An der Waterkant“ erschlossen.

### **7.2 leitungsgebundene Erschließung**

Die leitungsgebundene Erschließung des Plangebietes ist abgeschlossen. In den öffentlichen Straßen sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt worden. Die Änderung des Bebauungsplans führt nicht zu einer notwendigen Kapazitätserhöhung vorhandener Medien.

## **8 UMWELTBELANGE**

### **8.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig. Im Übrigen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 keine über das jetzige Maß hinausgehende Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da sich lediglich die Nutzungsarten, nicht aber das Maß der Nutzung ändern.

### **8.2 Artenschutz**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist zu prüfen, ob dem Vollzug des Bebauungsplans ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenstehen.

Aus dem § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben sich folgende Verbotstatbestände:

#### Schädigungsverbot:

*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 (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. i.Z.m. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).*

#### Störungsverbot:

*Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der*

*Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.* (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungsverbot:

*Es ist verboten, wild lebenden 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* (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Die o.g. Verbote treffen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Die Änderung der sonstigen Sondergebiete „Segelschule“ hin zu Sondergebieten „Ferien- und Dauerwohnen“ hat keine Auswirkungen auf geschützte Tierarten. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Zusätzliche Eingriffe in Pflanzen oder Tierarten werden durch die Planänderung nicht vorbereitet. Gesonderte Nachweise sind hier nicht erforderlich.

## **9 AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 15 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern.

### **9.1 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren**

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Hierzu müssen die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sein.

*Kriterium: Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung / andere Maßnahmen der Innenentwicklung*

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs der Gemeinde Börgerende-Rethwisch bzw. innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans, der bereits vollständig bebaut ist. Außenbereichsflächen werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht in Anspruch genommen. Damit ist das beschleunigte Verfahren, zumindest im Hinblick auf die Lage des Änderungsbereichs, anwendbar.

*Kriterium: zulässige Grundfläche*

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Mit der Festsetzung der sonstigen Sondergebiete „Ferien- und Dauerwohnen“ werden folgende Grundflächen in die 1. Änderung des Bebauungsplans einbezogen:

Baugebiet	Fläche des Baugebietes	festgesetzte GRZ	zulässige Grundfläche
SO <sub>F+D</sub> 1	2.086 m <sup>2</sup>	0,4	834 m <sup>2</sup>
SO <sub>F+D</sub> 2	1.483 m <sup>2</sup>	0,4	593 m <sup>2</sup>
SO <sub>F+D</sub> 3	1.053 m <sup>2</sup>	0,4	421 m <sup>2</sup>
gesamt:			1.848 m <sup>2</sup>

Die Schwellwerte für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden deutlich unterschritten.

In unmittelbarer Nachbarschaft ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 für das maritim-touristische Zentrum „Waterkant“ in Aufstellung. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 7 grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 an, so dass die dort festgesetzten Grundflächen mitzurechnen sind. In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 wird eine zusätzliche Grundfläche von 90 m<sup>2</sup> für eine öffentliche Toilettenanlage mit Strandversorgung festgesetzt. Dadurch erhöht sich die zulässige Grundfläche beider Planänderungen auf 1.938 m<sup>2</sup>. Der untere Schwellwert von 20.000 m<sup>2</sup> für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird auch mit Hinzurechnung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 7 deutlich unterschritten. Hierbei sind nur die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO zu betrachten. Die zusätzlichen Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht anzurechnen. Selbst bei Mitbetrachtung letzterer Grundflächen wäre der untere Schwellwert noch nicht annähernd erreicht.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen, sind derzeit nicht in Aufstellung.

#### Kriterium: Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird, ist das beschleunigte Verfahren nicht anwendbar. Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines nach Anlage 1 Landes-UVP-Gesetz M-V UVP-pflichtigen Vorhabens begründet werden soll.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem UVPG oder dem LUVPG M-V eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung erforderlich ist, darf das beschleunigte Verfahren nur angewandt werden, wenn im Ergebnis der Vorprüfung das Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

Nach Nr. 18.1 der Anlage 1 zum UVPG ist der Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 300 oder mehr oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 200 oder mehr UVP-pflichtig. Bei einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200 ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich.

Die nach dem UVPG einzuhaltenden Schwellwerte sind hier nicht maßgebend, weil der Änderungsbereich nicht im Außenbereich nach § 35 BauGB, sondern innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans nach § 30 BauGB liegt.

Nach Anlage 1 Nr. 30 LUVPG M-V ist u.a. für den Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 LUVPG M-V erforderlich, soweit der in Nummer 18.1 der Anlage 1 zum UVPG genannte Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird.

Der genannte Prüfwert für die Vorprüfung umfasst nach dem UVPG eine Bettenanzahl von 100 bis weniger 300 bzw. eine Gästezimmerzahl von 80 bis weniger 200.

Hierzu ist festzustellen:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 werden anstelle der bisher festgesetzten sonstigen Sondergebiete „Segelschule“ sonstige Sondergebiete Ferien- und Dauerwohnen festgesetzt.

Zulässig sind gemäß Text Nr. 1 (neu):

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Wohngebäude und Wohnungen,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.
- 

Es handelt sich hierbei um eine reine Angebotsplanung. Nach der allgemeinen Zweckbestimmung dienen die sonstigen Sondergebiete „Ferien- und Dauerwohnen“ der Unterbringung von Ferienwohnungen und dem dauerhaften Wohnen. Inwieweit zukünftig von der Zulässigkeit der jeweiligen Nutzungen Gebrauch gemacht wird, ist offen. Jedenfalls wird mit der Planänderung kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet, welches die o.a. Kriterien erfüllt. Für die Notwendigkeit einer UVP-Prüfung muss ein konkretes, UVP-pflichtiges Vorhaben Gegenstand der Planung sein (vgl. Kuschnerus, Der Sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, 2010, Rn. 160). Das beschleunigte verfahren ist von daher anwendbar.

#### Kriterium: Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Südlich der Seestraße befindet sich das FFH-Gebiet „Conventer Niederung“ (DE 1837-301). Das Gebiet setzt sich neben dem Conventer See aus einem durch aperiodische Salzwasser-einbrüche von wechselhalinen Röhrichten und Bruchwäldern geprägten Verlanungsmoor sowie angrenzenden, auf der Endmoräne stockenden Buchenwäldern zusammen.

Nach Abschnitt 7.2.1 der „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern vom 16.Juli 2002, geändert durch Erlass vom 31.August 2004 (Amtsbl. M-V S. 95) besitzen bestimmte Vorhabentypen die Eignung, ein NATURA 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, in der Regel nicht. Merkmal dieser Vorhaben ist, dass sie entweder aufgrund der Entfernung oder ihrer spezifischen Lage zum NATURA 2000-Gebiet keine Einwirkungen auf das NATURA 2000 Gebiet und seine Erhaltungsziele haben können oder aufgrund ihrer konkreten Lage im NATURA 2000-Gebiet, begrenzter Wirkungen und eines sehr geringen Einwirkbereiches regelmäßig keine relevanten Veränderungen im NATURA 2000 Gebiet verursachen können.

Eine erhebliche Beeinträchtigung eines NATURA 2000- Gebietes kommt regelmäßig nur in Betracht, wenn konkrete Umstände für ein Abweichen von der Regelvermutung sprechen (atypischer Fall).

Nach Anlage 5 Buchstabe C der o.a. Hinweise sind Beispiele für Planungen aufgeführt, bei denen in der Regel nicht davon ausgegangen werden kann, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines NATURA 2000-Gebietes zu führen und bei denen im Planaufstellungsverfahren nach Nr. 10.3 in Verbindung mit Nr. 7.2.1 zu verfahren ist.

Nach Anlage 5 Buchstabe C Ziff. I Nr. 3 gilt die Regelvermutung für Bebauungspläne, soweit die gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB festgesetzten Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den NATURA-2000-Gebieten liegen.

Der Änderungsbereich liegt mehr als 400 m vom FFH-Gebiet entfernt. Abweichungen von der Regelvermutung sind bei der Festsetzung der sonstigen Sondergebiete „Ferien- und Dauerwohnen“ nicht erkennbar. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes liegen nicht vor.

Kriterium: Gefahr von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BlmSchG) zu beachten sind.

Nach § 50 Abs. 1 BlmSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Richtlinie 2012/18/EU des EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen sind im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 nicht zu beachten. Weder wird durch die Planung die Zulässigkeit von Störfallbetrieben begründet, noch befinden sich im Umfeld des Änderungsbereichs Störfallbetriebe.

## **9.2 Verfahrensablauf**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch hat am ..... beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Beteiligung der von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 erster Halbsatz BauGB sowie eine öffentliche Auslegung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 zweiter Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

## **10 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Hier werden nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens die Schwerpunkte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgeführt.

## **11 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG**

Maßnahmen zur Sicherung der Planung sind nicht erforderlich. Die Änderungen im Zulässigkeitskatalog der sonstigen Sondergebiete „Ferien- und Dauerwohnen“ richten sich unmittelbar an die Grundstückseigentümer. Für die erforderlichen städtebaulichen Planungsleistungen ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Begünstigten und der Gemeinde Börgerende-Rethwisch geschlossen worden.