

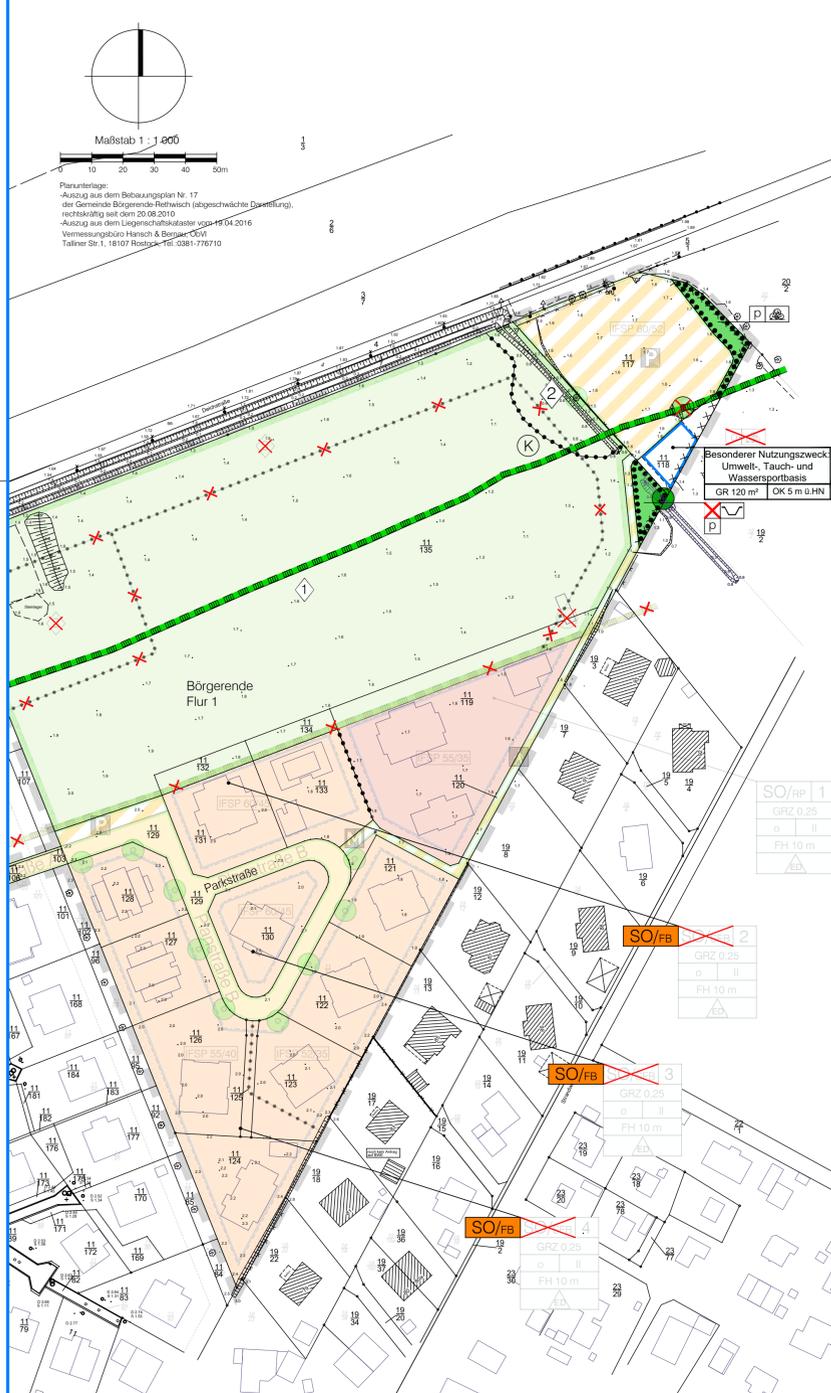
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BÖRGERENDE-RETHWISCH

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 17

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17, südlich der Ostseeküste und westlich angrenzend an das Ferienhausgebiet am Strandweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Börgerende-Rethwisch, rechtskräftig seit dem 20.08.2010



- In der textlichen Festsetzung Nr. 17 wird in Satz 1 die Zahl 8 durch die Zahl 7 und das Wort „bis“ durch ein Komma ersetzt. In Satz 2 werden bei der Aufzählung der Baugebiete die Begriffe „SO/SFB 2 bis SO/SFB 4“ durch „SO/SFB 2 bis SO/SFB 4“ ersetzt.
Text 17 neu:
Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen Nr. 6, 7 und Nr. 11 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Diese, sowie die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (siehe Hinweis B), werden den Grundstücken innerhalb der Baugebiete SO/RP 1, SO/SFB 2 bis SO/SFB 4 sowie innerhalb der Verkehrsflächenzone zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche.
Text 17 bisher:
Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen Nr. 6 bis 8 und Nr. 11 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Diese, sowie die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (siehe Hinweis B), werden den Grundstücken innerhalb der Baugebiete SO/RP 1, SO/SFB 2 bis SO/SFB 4 sowie innerhalb der Verkehrsflächenzone zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.02.2016. Der Aufstellungsbeschluss ist in der Zeit vom bis zum durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 05.09.2016 bis zum 23.09.2016 im Amt Bad Doberan-Land während der Dienst- und Öffnungszeiten 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 19.08.2016 bis zum 05.09.2016 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei ist auch bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.
- Die Gemeindevertretung hat am 31.08.2023 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit der Begründung in der Zeit vom 28.09.2023 bis zum im Internet auf der Homepage des Amtes Bad Doberan-Land (https://www.amt-doberan-land.de) unter dem Menüpunkt „Bauleitplanung“ nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB veröffentlicht worden. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben im gleichen Zeitraum die zu veröffentlichen Unterlagen während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amt Bad Doberan-Land zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 13.09.2023 bis zum durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Bad Doberan-Land (https://www.amt-doberan-land.de) unter dem Menüpunkt „Bauleitplanung“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist mit Mail vom unter Mitteilung der Internetadresse unter der der Planentwurf und die Begründung abgeben werden können, Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB gegeben worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - 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.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)		
SO/FB	Sonstige Sondergebiete Ferienwohnen und Beherbergung	(§ 11 BauNVO)
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNGB, § 16 BauNVO)		
GR	Grundfläche	
OK	Oberrante in m über HN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNGB, § 22 und 23 BauNVO)		
	Baugrenze	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNGB)		
P	private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Entwässerungsgraben	Gehölzbestand
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauNGB)		
1	Bezeichnung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Text Nr. 5 und 7)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNGB)
2	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNGB)
3	Erhaltung von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauNGB)
4	Aufhebung Erhaltungsgebot Bäume	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
5	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNGB)
6	entfallende bisherige Festsetzung	
7	Der besondere Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird, hier: Umwelt-, Tauch- und Wasserporthaus	(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauNGB)
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauNGB)		
8	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	(§ 9 Abs. 6 BauNGB)
9	Schutzgebiete und Schutzobjekte:	
10	Küstenschutzstreifen	(§ 29 NatSchVG M-V)
III. KENNZEICHNUNGEN		
11	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Überflutunggefährdeter Bereich	(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauNGB)

IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Flurstücksgrenze vermarkt
- vorhandene Flurstücksgrenze unvermarkt
- Flurstücksbezeichnung
- nachrichtlich: aktueller Gebäudebestand, grafisch ergänzt, ohne Vermessungsgenauigkeit

TEIL B: TEXT

- Der B-Plan Nr. 17 wird im Teil B (Text) wie folgt geändert und ergänzt:
- In der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden „Bürräume“ als zulässige Nutzungsart ergänzt.
Text 1 neu:
Sonstiges Sondergebiet „Reitpension“ (SO/RP 1)
Das sonstige Sondergebiet „Reitpension“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für die Pferdehaltung zu Zwecken der Ausübung des Reitports sowie der Unterbringung von Feriengästen.
Zulässig sind:
- Pferdestall mit Pferdeboxen, Lagerräumen für Futtermittel, Heu und Stroh sowie Geräte- und Abstellräumen,
- geschlossenes Mistlager,
- Gebäude mit
- einer Wohnung für Betriebsinhaber sowie
- Räumen für die pensionsmäßige Unterbringung von Feriengästen,
- Büroräume.
Text 1 bisher:
Sonstiges Sondergebiet „Reitpension“ (SO/RP 1)
Das sonstige Sondergebiet „Reitpension“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für die Pferdehaltung zu Zwecken der Ausübung des Reitports sowie der Unterbringung von Feriengästen.
Zulässig sind:
- Pferdestall mit Pferdeboxen, Lagerräumen für Futtermittel, Heu und Stroh sowie Geräte- und Abstellräumen,
- geschlossenes Mistlager,
- Gebäude mit
- einer Wohnung für Betriebsinhaber sowie
- Räumen für die pensionsmäßige Unterbringung von Feriengästen
 - Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird wie folgt neu gefasst:
Text 2 neu:
sonstige Sondergebiete „Ferienwohnen und Beherbergung“ (SO/FB 2 bis SO/FB 4)
Die sonstigen Sondergebiete „Ferienwohnen und Beherbergung“ dienen der Unterbringung und der Versorgung von Feriengästen.
Zulässig sind:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 20 Betten,
- Läden und Serviceeinrichtungen für den maritimen Sport- und Freizeitbedarf,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens.
Text 2 bisher:
sonstige Sondergebiete „Sport- und Freizeiteinrichtungen mit Beherbergung“ (SO/SFB 2 bis SO/SFB 4)
Die sonstigen Sondergebiete „Sport- und Freizeiteinrichtungen mit Beherbergung“ dienen zu Zwecken der Ausübung des Freizeitsports und der gesundheitsfördernden Betätigung und der Unterbringung und Versorgung von Feriengästen.
Zulässig sind:
- Anlagen und Einrichtungen für Sport und Spiel sowie für gesundheitsfördernde Betätigung
- Läden und Serviceeinrichtungen für den maritimen Sport- und Freizeitbedarf,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Räume und Gebäude für freie Berufe des Gesundheitswesens,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 20 Betten, Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen sind den Sport- und Freizeiteinrichtungen im Ausmaß der Flächenanspruchnahme unterzuordnen.
 - Die textliche Festsetzung Nr. 4 werden die Begriffe „SO/SFB 1 bis SO/SFB 4“ durch die Begriffe „SO/FB 1 bis SO/FB 4“ ersetzt.
Text 4 neu:
In den sonstigen Sondergebieten SO/FB 1 bis SO/FB 4 sind überdachte Stellplätze und Garagen erst ab einem Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
Text 4 bisher:
In den sonstigen Sondergebieten SO/SFB 1 bis SO/SFB 4 sind überdachte Stellplätze und Garagen erst ab einem Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
 - Die textliche Festsetzung Nr. 6 werden die Sätze 4, 5 und 9 gestrichen.
Text 6 neu:
Die mit Nr. 1 (in einer Raute) bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darf als extensive Pferdeweide genutzt werden. Sie ist in ihrem Artenbestand zu erhalten. Das extensive Pflegemanagement beinhaltet folgende Anforderungen:
- kein Walzen oder Schleppen während der Hauptbrutzeit von Wiesenvögeln (15.03. - 15.06.)
- keine Mahd vor dem 15.06.
- keine gleichzeitige Mahd aller Flächen
- keine Gülleabwendung, stattdessen restriktive Düngung
- keine Anwendung chemischer Pflanzenschutzmittel
Text 6 bisher:
Die mit Nr. 1 (in einer Raute) bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darf als extensive Pferdeweide genutzt werden. Sie ist in ihrem Artenbestand zu erhalten. Das extensive Pflegemanagement beinhaltet folgende Anforderungen:
- kein Walzen oder Schleppen während der Hauptbrutzeit von Wiesenvögeln (15.03. - 15.06.)
- keine Mahd vor dem 15.06.
- keine gleichzeitige Mahd aller Flächen
- keine Gülleabwendung, stattdessen restriktive Düngung
- keine Anwendung chemischer Pflanzenschutzmittel
Zur Extensivweide sind 2 m breite Saumbereiche als kräuterreiche Wiese anzulegen. Der Einsatz von Dünger, Pestiziden und ähnlichen Mitteln innerhalb der Wiese ist unzulässig. Eine einmalige Mahd pro Jahr nach dem 1. Juli ist zulässig.
 - Die textliche Festsetzung Nr. 7 wird durch eine neue Festsetzung Nr. 7 ersetzt:
Text 7 neu:
Innerhalb der mit Nr. 2 (in einer Raute) bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Senke als Überschwemmungsbereich naturnah zu gestalten. Die Senke soll 10% der Maßnahmenfläche ausmachen. Ein Zehntel der Senke soll 2 m tief sein. Die Böschungswinkel sind mit wechselnden Böschungseignungen von 1:3 bis 1:5 auszubilden und der Sukzession zu überlassen. Die weiteren Flächen der Maßnahmenfläche werden als Wildkrautflur angelegt und ebenfalls der Sukzession überlassen. Eine einmalige Mahd pro Jahr nach dem 1. Juli ist zulässig.
Text 7 bisher:
Innerhalb der mit Nr. 2 (in einer Raute) bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Senke als Überschwemmungsbereich naturnah zu gestalten. Die Senke soll 10% der Maßnahmenfläche ausmachen. Ein Zehntel der Senke soll 2 m tief sein. Die Böschungswinkel sind mit wechselnden Böschungseignungen von 1:3 bis 1:5 auszubilden und der Sukzession zu überlassen. Die weiteren Flächen der Maßnahmenfläche werden als Wildkrautflur angelegt und ebenfalls der Sukzession überlassen. Eine einmalige Mahd pro Jahr nach dem 1. Juli ist zulässig.
 - Die textliche Festsetzung Nr. 8 wird aufgehoben.
Wortlaut der aufzuhebenden Festsetzung:
Innerhalb der mit Nr. 3 (in einer Raute) bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine natürliche Ausbuchtung und Entwicklung der Frischwiese zu ermöglichen. Die Fläche ist gegenüber der mit Nr. 1 (in einer Raute) bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch einen Zaun zu schützen. Notwendige Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen am Graben sind zulässig. Eine einmalige Mahd pro Jahr nach dem 1. Juli ist zulässig.

Satzung der Gemeinde Ostseebad Börgerende-Rethwisch über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 südlich der Ostseeküste und westlich angrenzend an das Ferienhausgebiet am Strandweg

ENTWURF Bearbeitungsstand: 01.08.2023

VERÖFFENTLICHUNGSEXEMPLAR
gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Veröffentlichungsbeginn am: 28.09.2023
Veröffentlichungsende bis zum: 03.11.2023

Siegel Unterschrift

Börgerende

4,7

Hagemeister Bürgermeister

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm Architekt für Stadtplanung, AKM 2014-951-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • fb@bsd-rostock.de