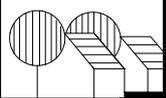
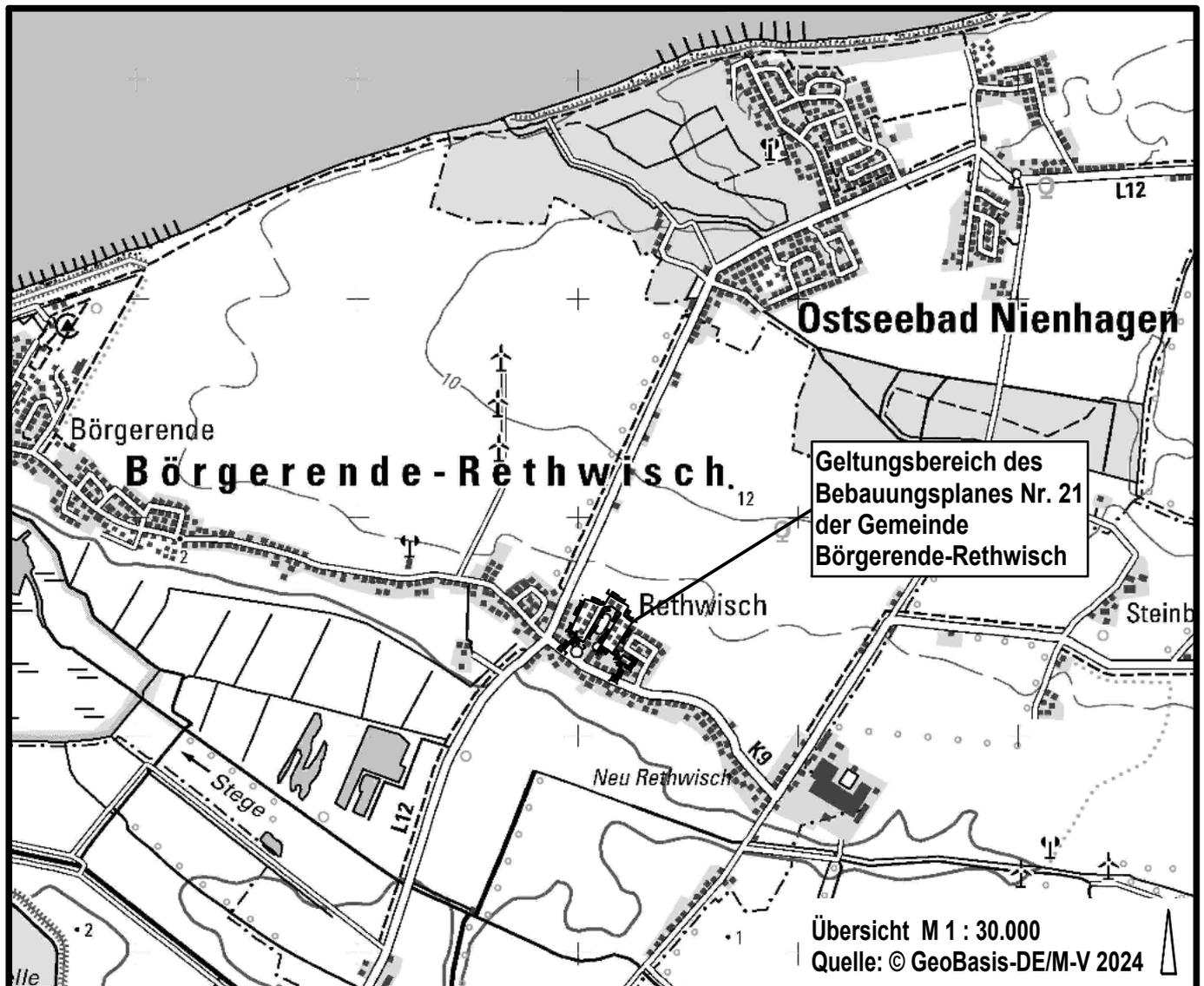


# BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 21 FÜR DEN  
BEREICH "ROSENWINKEL" BEI DER  
SCHULE IM ORTSTEIL RETHWISCH AM  
"ROSENWINKEL" UND "NEUER WEG"



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 10. Oktober 2024

**VORENTWURF**

# **Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 für den Bereich Rosenwinkel bei der Schule im Ortsteil Rethwisch der Gemeinde Börgerende-Rethwisch**

---

## **1. Anlass**

Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch hat auf ihren Sitzungen am 02.12.2021 und am 25.08.2022 Beschlüsse zur planungsrechtlichen Vorbereitung einer Wochenendnutzung im Bereich Rosenwinkel bei der Schule gefasst. Die Beschlüsse sind nachfolgend beigefügt, sh. die entsprechende Anlage.

Auf Antrag der Antragsteller werden die planungsrechtlichen Vorbereitungen veranlasst. Es handelt sich hier um Anträge der Vereine „Zur Freude e.V.“ im Rosenwinkel und des Vereins „Neuer Weg“. Es handelt sich um diejenigen Vereine, die westlich bzw. östlich des Sportplatzes bei der Schule angesiedelt sind.

Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch unterstützt den Antrag zur städtebaulichen Neuordnung der Flächen. Bisher ist in den Bereichen eine gärtnerische Nutzung vorhanden, die durchmischt ist mit Freizeitwohnen im Sinne des Wochenendwohnens. Zielsetzung ist die Regelung eines Gebietes als Sondergebiet „Wochenendhaussiedlung“ gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO.

Nachdem zunächst die Antragstellung durch den Verein „Zur Freude e.V.“ erfolgt ist, ist nunmehr eine gesamtheitliche Betrachtung des Bereiches beidseits des Sportplatzes vorgesehen. Die Gemeinde unterstützt den Antrag. Neben der Art der Nutzung seitens der Vereine wird eine Heilung der bereits vorgenommenen baulichen Erweiterungen und der bauaufsichtlich angezeigten Mängel angestrebt.

Die Anlagen sind gut in das Gemeindegebiet integriert. Die dem Wochenendwohnen bereits dienenden Anlagen sind entsprechende Vereine, die ihre Zielsetzung als Wochenendhaussiedlung oder Wochenendverein formuliert haben. Insofern kommt es darauf an, die Übereinstimmung zwischen der planungsrechtlichen Darstellung der Nutzung und der tatsächlichen Nutzung auch herbeizuführen. Die Darstellung als Grünfläche Gartenanlage ist dafür nicht geeignet.

Die Anträge über die Aufstellung der Bauleitplanung für die Schaffung von Planungsrecht sind im Amt Bad Doberan-Land vorliegend. Im städtebaulichen Vertrag ist die Kostenübernahme durch die Antragsteller geregelt, so dass keine Aufwendungen auf die Gemeinde entfallen.

## **2. Abstimmung zur planungsrechtlichen Vorgehensweise**

Die Flächen der beiden Vereine sind im Flächennutzungsplan innerhalb von Flächen für Kleingartenanlagen. Die Bereiche der Vereine sind gesondert gekennzeichnet. Die Flächen grenzen östlich bzw. westlich an die im Flächennutzungsplan enthaltenen und dargestellten Sportplatzflächen der Schule an. Südlich befinden sich die Friedhofsflächen.

Innerhalb der für den Ort bestehenden Satzung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch (Innenbereichssatzung von 1998) sind die Flächen als private Gärten dargestellt. Die Situation wird planungsrechtlich nicht zum Innenbereich gehörig bewertet. Es lassen sich keine Genehmigungen nach § 34 BauGB ableiten. Dabei bleibt es egal, ob es sich um eine Fläche, die dem Außenbereich zugehörig, handelt oder eine, die dem Innenbereich zugehörig ist. Eine Zugehörigkeit zum Bebauungszusammenhang lässt sich nicht darstellen. Innerhalb des Bereiches sind auf einigen Grundstücken Wohnnutzungen als Hauptwohnung/Nebenwohnung (4 bzw. 2) gemeldet.

Zielsetzung der Gemeinde ist es, innerhalb eines Sondergebietes nach § 10 Abs. 2 BauNVO das privat genutzte Freizeitwohnen für das Wohnen in der Freizeit zu Zwecken der Erholung

## **Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 für den Bereich Rosenwinkel bei der Schule im Ortsteil Rethwisch der Gemeinde Börgerende-Rethwisch**

für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt eines bestimmten Besitzers/ Personenkreises zu regeln. Dies wird aus Sicht der Gemeinde auch der tatsächlichen Nutzung gerecht. Bestandsorientiert bleiben Haupt- und Nebenwohnungen, die gesondert gekennzeichnet sind erhalten. Eine redaktionelle Anpassung erfolgt.

Die Gemeinde hat die Abstimmungen mit den Antragstellern in Bezug auf die Wohnnutzung (Haupt-/oder Nebenwohnsitz) geführt. Die Zielsetzung besteht in der planungsrechtlichen Regelung innerhalb eines Sondergebietes für privat genutztes Freizeitwohnen nach § 10 Abs. 2 BauNVO. Damit soll eine Art der Nutzung geregelt werden, wie sie sich auch überwiegend im Bestand bereits jetzt darstellt. Es handelt sich um eine in der Vorwendezeit entstandene Gartenanlage, die zumeist Einpendlern in die Ortslage Rethwisch diente. In der Tat handelt es sich bei dem vorgesehenen Sondergebiet für privat genutztes Freizeitwohnen um ein Gebiet, das ursprünglich wie eine Wochenendhaussiedlung genutzt wurde. Eine planungsrechtliche Regelung, die über die Grünflächennutzung hinausgeht, ist erforderlich. Die vorliegenden Genehmigungen (baurechtlichen Genehmigungen) werden in die Bearbeitung einfließen.

Planungsziel ist die Sicherung als Wochenendhaussiedlung für 37 Parzellen im Bereich des Vereins „Zur Freude“ und für 23 Parzellen im Bereich des Vereins „Neuer Weg“.

### **3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

Für die Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung angemessen zu berücksichtigen. Die Erfordernisse ergeben sich insbesondere aus:

- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016),
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R vom 22. August 2011).

#### **Landesraumentwicklungsprogramm**

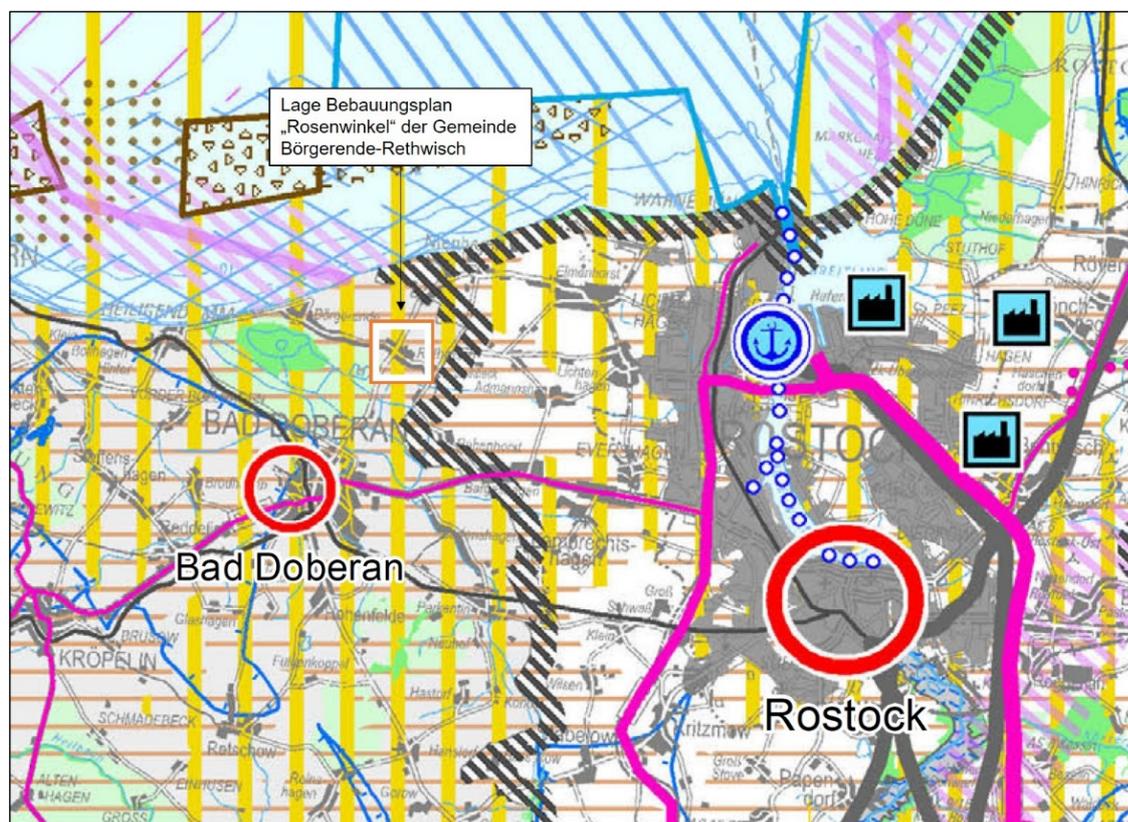


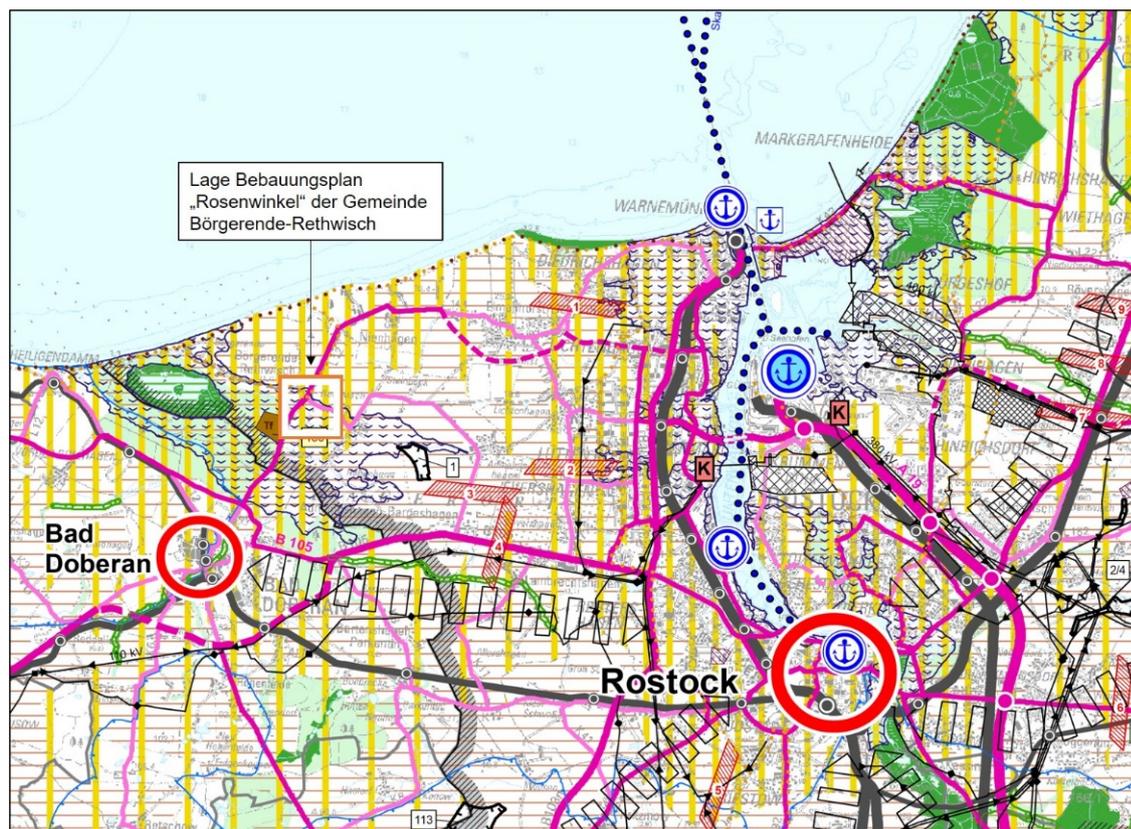
Abb. 1: LEP – Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V

## **Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 für den Bereich Rosenwinkel bei der Schule im Ortsteil Rethwisch der Gemeinde Börgerende-Rethwisch**

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27. Mai 2016 sind für die Gemeinde Börgerende-Rethwisch folgende Darstellungen getroffen:

- Die Gemeinde befindet sich räumlich nordöstlich des Mittelzentrums Bad Doberan und nordwestlich des Oberzentrums Rostock.
- Sie ist dem zentralen Ort Rostock zugeordnet.
- Die Gemeinde liegt nördlich der überregionalen Straßenverbindung von Bad Doberan nach Rostock.
- Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

### **Regionales Raumentwicklungsprogramm**



Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock 2011 enthält gemäß § 5 LPIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Gemeinde Börgerende-Rethwisch getroffen:

- Oberzentrum ist die Stadt Rostock.
- Mittelzentrum ist die Stadt Bad Doberan.
- Die Gemeinde befindet sich im Stadt - Umland-Raum der Hansestadt Rostock.
- Börgerende-Rethwisch liegt im Tourismusschwerpunktraum an der Außenküste.
- Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz dargestellt.
- Durch die Gemeinde führen Straßen des regionalen und des bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetzes.
- Durch die Gemeinde führt ein Fernradweg.

# Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 für den Bereich Rosenwinkel bei der Schule im Ortsteil Rethwisch der Gemeinde Börgerende-Rethwisch

## Flächennutzungsplan

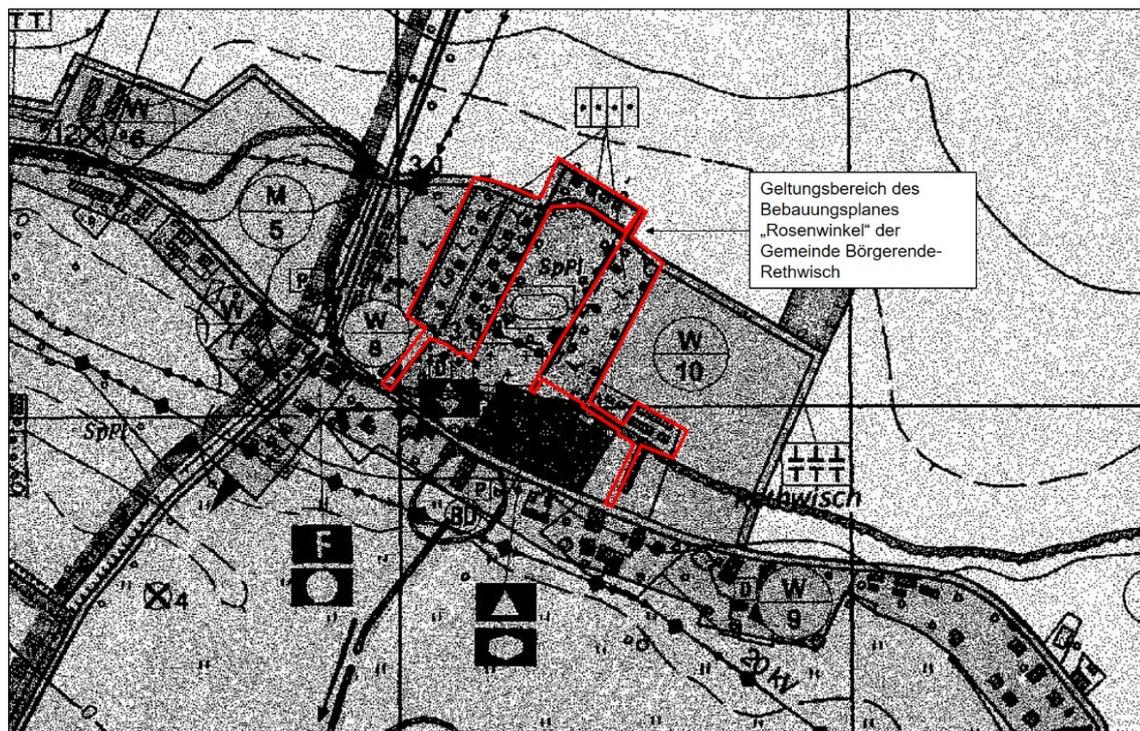


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Börgerende-Rethwisch mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (rot)  
(Quelle: bauleitplaene-mv.de, Zugriff 21.03.2023 mit eigener Bearbeitung)

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgesehen. Grundzüge der bisherigen Nutzung ändern sich nicht. Deshalb macht die Gemeinde Börgerende-Rethwisch von diesem Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren Gebrauch.

## Landschaftsplan

Für die Gemeinde Börgerende-Rethwisch liegt kein rechtsverbindlicher Landschaftsplan vor. Vorgaben aus einem Landschaftsplan sind somit nicht zu berücksichtigen.

## Schutzgebiete-Schutzobjekte

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb von internationalen und nationalen Schutzgebieten. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine gemäß § 20 Nat SchAG M-V geschützten Biotope.

Der Plangeltungsbereich liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Auf eine ausführliche Darstellung zu den Schutzgebieten und Schutzobjekten wird in der Vorentwurfsphase verzichtet, weil aus Sicht der Gemeinde und der Antragsteller derzeit unerheblich. Für die Gemeinde ist wesentlich, dass sich der Plangeltungsbereich außerhalb von Schutzgebieten befindet und keine Schutzgebiete-Schutzobjekte nach dem derzeitigen Stand der Erkenntnisse berührt sind.

Aus der Bewertung der übergeordneten und örtlichen Planungen leitet die Gemeinde ihre Zielsetzungen ab. Eine Vereinbarkeit mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird dadurch gesehen, dass sich die Gemeinde innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus befindet und eine im Bestand vorhandene Anlage der

## **Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 für den Bereich Rosenwinkel bei der Schule im Ortsteil Rethwisch der Gemeinde Börgerende-Rethwisch**

---

vorherrschenden Nutzung zugeführt werden soll (LEP M-V). Bestärkt ist dies durch die Lage im Tourismusschwerpunktraum (RREP Rostock). Maßgeblich für die Beurteilung an dem Standort ist, dass es sich um eine bisher vorgegenutzte Fläche handelt.

### **4. Raumordnerisches Einvernehmen**

Zur Planungsabsicht liegt das raumordnerische Einvernehmen seitens des Landkreises Rostock, der Landrat durch Stellungnahme vom 27.04.2023 und durch die raumordnerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung der Region Rostock vom 28.04.2023 vor. Die Stellungnahmen sind als Anlage diesem Vorentwurf beigefügt. Die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung wurde somit in Aussicht gestellt.

Die planungsrechtlichen Regelungen erfolgen im Zuge des Aufstellungsverfahrens.

### **5. Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Der Bereich des Gebietes befindet sich rückwärtig und östlich der Bebauung an der „Nienhäger Straße“ sowie nördlich im rückwärtigen Bereich von Bebauung und anderer Nutzung der Schulstraße.

Die Nutzung der Flächen entstand vor der Wende. Die gärtnerische Nutzung diente maßgeblich auch Einpendlern. So ist die Nutzung auch dauerhaft verblieben. Im Grunde handelt es sich um eine vergleichbar der Wochenendhausnutzung vorhandenen Nutzung im Bestand. Eine im üblichen Sinne Kleingartennutzung ist hier seit der Entstehungszeit weniger herrschend. Sicherlich hat auch der Anteil der gärtnerischen Bewirtschaftung/kleingärtnerischen Bewirtschaftung in den vergangenen Jahren abgenommen, um dem Aufenthalt und der Erholungsfunktion im Sinne einer Wochenendhaussiedlung mehr Rechnung zu tragen.

Die Flächen befinden sind vollständig bebaut. Eine verkehrliche Anbindung der einzelnen Parzellen erfolgt nicht. Es sind in der Umgebung hinreichend Stellplätze vorhanden, die für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs genutzt werden.

Die Flächen der Vereine befinden sich beidseits des Sportplatzes. Konfliktsituationen aus den unterschiedlichen Nutzungen und Anforderungen ergeben sich bisher nicht bzw. sind nicht bekannt.

Die verkehrliche Anbindung ist über örtliche Straßen an die L12, „Nienhäger Straße“ gesichert. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert über die Anbindung an zentrale Anlagen der Ver- und Entsorgung. Sowohl die Trinkwasserversorgung als auch die Schmutzwasserentsorgung und die Regenwasserableitung kann als gesichert angesehen werden. Gesonderte Erfordernisse würden in einem Planaufstellungsverfahren geregelt werden. Der Anschluss an die erforderlichen Medien ist gesichert.

### **6. Planungsziele – städtebauliche Entwicklungsziele**

Zielsetzung ist die Festlegung eines Sondergebietes für privat genutztes Freizeitwohnen. Die Definition ist im Text-Teil B (Vorentwurf) dargestellt. Im Zusammenhang mit dieser Regelung sind auch die Auswirkungen in Nachbarschaft zur Schule und zum Sportplatz entsprechend zu würdigen und die Auswirkungen zu bewerten. Konflikte sind aus derzeitiger Sicht nicht bekannt. Die Gebäude und baulichen Anlagen sind im Bestand bereits vorhanden. In der Vergangenheit vorgenommene Änderungen sollen entsprechend über die beabsichtigten Festlegungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung geregelt werden. Eine detaillierte Bestandsaufnahme an Nutzungen ist hier auch im Zuge der Planabschichtung vorgesehen.

## **Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 für den Bereich Rosenwinkel bei der Schule im Ortsteil Rethwisch der Gemeinde Börgerende-Rethwisch**

---

Die Bewertung der Nutzung ergibt, dass aus der ursprünglichen Gartenanlage, deren Nutzung einer Wochenendhaussiedlung nahekam, nunmehr ein Gebiet für privat genutztes Freizeitwohnen handelt, die dem Wohnen in der Freizeit zu Zwecken der Erholung für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt eines bestimmten Besitzers/ Personenkreises dient. Wochenendhäuser sind zulässig. Die Dauerwohnnutzung oder Zweitwohnungsnutzung (DW oder NW) ist grundsätzlich nur auf den gesonderten Parzellen zulässig. Dadurch, dass auch der gärtnerische Anteil bzw. der Anteil der gärtnerischen Nutzung reduziert wurde, prägt sich immer mehr der Charakter der Wochenendsiedlung, die sich in Richtung eines Sondergebietes für privat genutztes Freizeitwohnen entwickelt, heraus.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Regelung – sowie im Bestand vorhanden – unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung vorgesehen. Nutzungskonflikte zu der östlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung werden nicht gesehen, weil sich quasi nichts ändert.

Hinsichtlich des Konzeptes der verkehrlichen Erreichbarkeit ist weiterhin vorgesehen, die Erreichbarkeit über vorhandene Gemeinschaftswege zu sichern und vorwiegend über fußläufige Anbindungen die Grundstücke zu erreichen. Für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs ist das Konzept unter Berücksichtigung des Bestandes vorzuschreiben und rechtsverbindlich zu sichern. Vorhandene Stellplatzanlagen sollen weiterhin genutzt werden, um den ruhenden Verkehr der Nutzer der Siedlung aufzunehmen. Die Gemeinschaftswege werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehen. Die Befahrbarkeit ist bedingt. Dies ist auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Einfriedung der Grundstücke so zu sehen. Im Rahmen einer Planaufstellung würde eine konkrete Lage der naturräumlichen Ausstattung im Zusammenhang mit wegebegleitenden Anpflanzungen erfolgen und Auswirkungen beurteilt. Umfassende Versiegelungen für Straßen und Wege sind nicht vorgesehen, da die vorhandenen Wege genutzt werden sollen. Der Charakter der Gartenanlage mit der starken Durchgrünung bleibt erhalten.

Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch begrüßt die planungsrechtliche Regelung, um Spannungen in der Nutzung auszuschließen und Behördenkonflikte durch Regelung der Art der Nutzung zu vermeiden. Die Neubewertung der Fläche entspricht der tatsächlichen Nutzung und soll dauerhaft geregelt werden. Vorteil ist die Inanspruchnahme der bereits baulich genutzten und zum Erholungsaufenthalt genutzten Flächen. Es handelt sich nicht um eine Neuinanspruchnahme der Flächen und somit entspricht diese Zielsetzung den Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung.

Eine Verdichtung des Gebietes ist nicht vorgesehen. Die Parzellen sollen durch entsprechende Festsetzungen dauerhaft gesichert werden. Dies kann durch eine quadratmeterbezogene Mindestgrundstücksgröße gesichert werden. Grundlage für die Bewertung und Bearbeitung ist ein Lage- und Höhenplan, der auch unter Berücksichtigung der Katastersituation als Arbeitsgrundlage verwendet wird.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Schule und des Sportplatzes wird eine Schalluntersuchung erstellt, um hier die Bewertung der Bestandssituation vornehmen zu können.

Ebenso ist eine artenschutzrechtliche Bewertung vorgesehen, wobei von der anthropogenen Vorbelastung ausgegangen werden kann.

Einbezogen werden in die planungsrechtliche Vorbereitung die baurechtlichen Entscheidungen aus den 90er-Jahren für die Festlegung der beabsichtigten Nutzung.

## **Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 für den Bereich Rosenwinkel bei der Schule im Ortsteil Rethwisch der Gemeinde Börgerende-Rethwisch**

---

Die Abstimmung zum Verfahren der Bauleitplanung erfolgt im Rahmen der Erörterung zur Planungsanzeige mit der zuständigen Behörde. Dabei soll die Bewertung der bestehenden Nutzung entsprechend Beachtung finden.

Zielsetzung ist es, für die bereits vorhandenen und auch der Wochenendnutzung dienenden 60 Parzellen innerhalb der Siedlung, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine zukünftige dauerhafte Nutzung zu schaffen.

Es handelt sich um eine bestandsorientierte Regelung und eine Ausdehnung in die Landschaft erfolgt nicht. Es erfolgt lediglich eine Einbeziehung von Flächen zur Sicherung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Dies betrifft die vorhandenen Grabensysteme, die nicht unbedingt zu den Vereinsflächen gehören. Darüber hinaus sind umsäumende Grünflächen vorgesehen, für die auch die Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände vorgesehen ist.

Beide Vereine haben ihre Zielsetzungen als Wochenendhaussiedlung oder Wochenendverein formuliert. Insofern ist hier eine Anpassung der bisherigen planungsrechtlichen Regelung an die tatsächliche und faktische Nutzung vorzusehen und vorzunehmen. Die Gemeinde kommt den Anträgen der jeweiligen Vereine mit der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend nach.

Im Rahmen der weiteren Vorbereitung und Abstimmung mit den Antragstellern wurde hinsichtlich der Stellplätze eine Überprüfung vorgenommen. Stellflächen sind für den Bereich des Vereins „Zur Freude eV“ innerhalb des Gebietes verschiedenartig möglich und eine Zuordnung kann für die Parzellen erfolgen. Es sind auf den Gemeinschaftsflächen und auf privaten Grundstücken 42 bis 46 Stellplätze bereits im Bestand vorhanden. Eine Kennzeichnung erfolgt im Plan. Nur vereinzelt sind Stellplätze auf den Grundstücken vorhanden und werden auch als solche zukünftig genutzt. Ansonsten ist eine Befahrung des Gebietes nicht vorgesehen.

Für die Müllentsorgung bzw. Abfallentsorgung sollen Flächen im Bereich der Vereinsgelände genutzt werden. Für den Bereich Verein „Zur Freude eV“ sollen an der Zufahrt Standorte am Entsorgungstag dauerhaft gesichert werden. Für den Bereich des Vereins „Neuer Weg“ sind Anlagen für Abfallbehälter auf der Stellplatzfläche für Gemeinschaftsstellplätze geeignet.

Die maximale Höhe der Gebäude beträgt bis zu 4,5 m im Bestand. Darauf bauen die Festsetzungen auf. Eine überbaubare Fläche von 60 m<sup>2</sup> Grundfläche wird für die dauerhafte Nutzung vorgesehen.

Die überbaubare Fläche wird mit einem Abstand von 3 m zum Grundstücksrand bzw. zu angrenzenden öffentlichen und/ oder privaten Wegeflächen vorgesehen. Für Neubauten sind diese Abstände zu beachten. Für Nutzungen im Bestand gelten diese Anforderungen nicht.

Die konkreten Anforderungen an Art und Umfang der Nutzung ergeben sich aus dem Teil B-Text. Weitergehende Begründungen erfolgen im Zuge des zukünftigen Aufstellungsverfahrens. Maßgeblich ist es, dass keine zusätzlichen Stellplätze auf den Grundstücken entstehen sollen.

Die Anforderungen an die Löschwasserversorgung und den Brandschutz werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

Baulasten und Grunddienstbarkeiten für allgemeine Wegerechte oder Wegerechte für die Allgemeinheit werden ebenso im weiteren Planverfahren geregelt. Hierzu finden auch

## **Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 für den Bereich Rosenwinkel bei der Schule im Ortsteil Rethwisch der Gemeinde Börgerende-Rethwisch**

Abstimmungen mit dem Ordnungsamt des Amtes Bad Doberan-Land für die bestmögliche Regelung statt.

### **7. Prüfung der Umweltbelange**

Eine Bewertung und Prüfung der Auswirkungen auf die Umweltbelange erfolgt im weiteren Planverfahren. Das Verfahren mit dem Vorentwurf wird dafür genutzt, Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange mit den Behörden und TÖB sowie den Verbänden abzustimmen.

### **8. Arbeitsvermerke**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Börgerende-Rethwisch wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am .....gebilligt.

Börgerende-Rethwisch, den.....

(Siegel)

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

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Börgerende-Rethwisch durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
[mahnel@pbm-mahnel.de](mailto:mahnel@pbm-mahnel.de)

### **9. Anlagen**

Lageplan auf Luftbild  
Lageplan auf ALK  
Lage des Gebietes auf dem FNP  
Lage des Gebietes auf der Innenbereichssatzung  
Beschluss der Gemeindevertretung der Gem. Börgerende-Rethwisch vom 02.12.2021  
Beschluss der Gemeindevertretung der Gem. Börgerende-Rethwisch vom 25.08.2022  
Stellungnahme Landkreis vom 27.04.2023  
Stellungnahme Amt für Raumordnung und Landesplanung vom 28.04.2023

Bereich Verein  
"Zur Freude e.V."

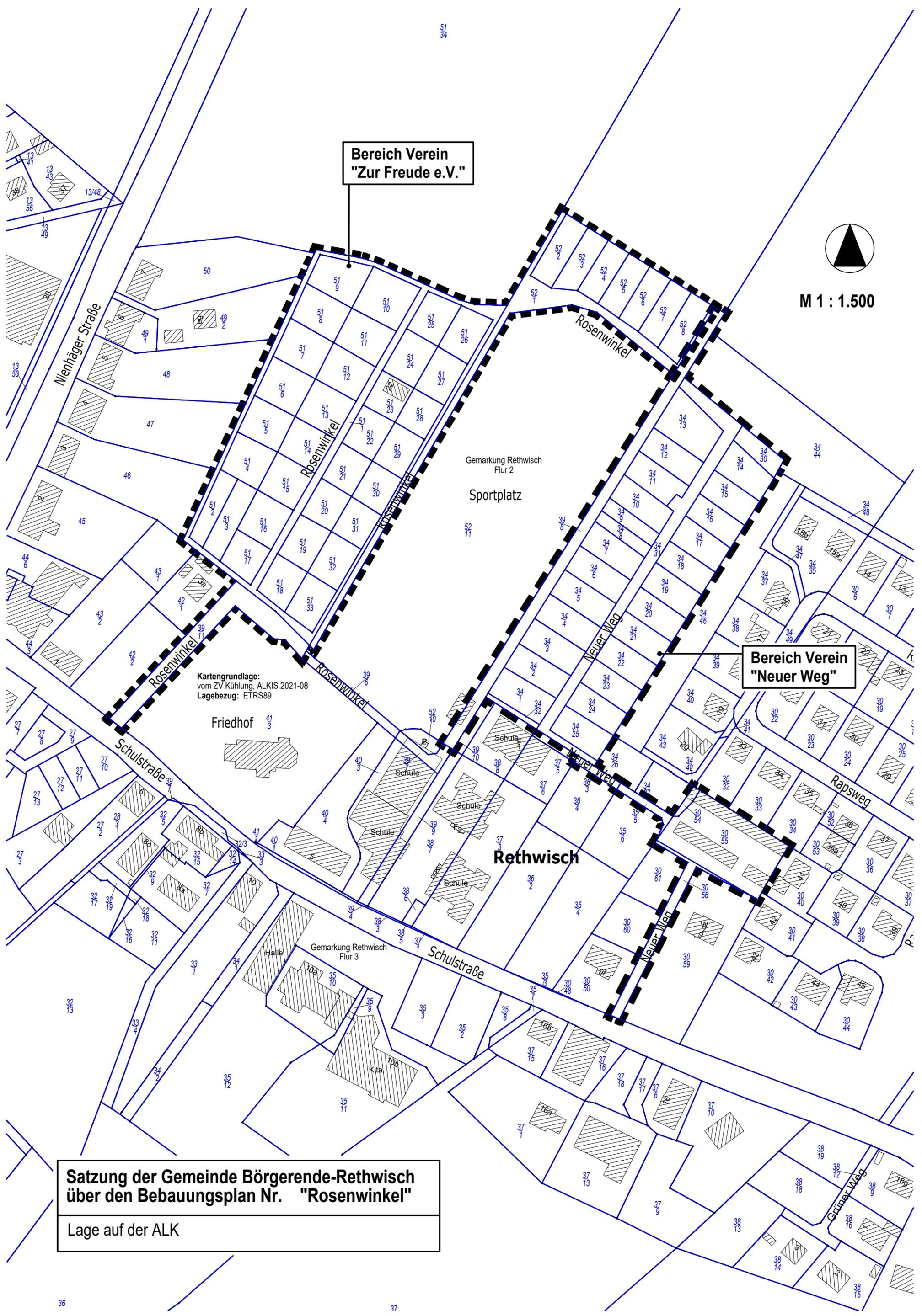


M 1 : 1.500

Bereich Verein  
"Neuer Weg"

Luftbild: [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de)  
Befliegung 2022-03

**Satzung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch  
über den Bebauungsplan Nr. "Rosenwinkel"**  
Lage auf dem Luftbild



**Bereich Verein  
"Zur Freude e.V."**



**M 1 : 1.500**

**Bereich Verein  
"Neuer Weg"**

Kartengrundlage:  
vom ZV Kühlung, ALKIS 2021-08  
Lagebezug: ETRS89

Friedhof

Gemarkung Rethwisch  
Flur 2

Sportplatz

**Rethwisch**

Gemarkung Rethwisch  
Flur 3

**Satzung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch  
über den Bebauungsplan Nr. "Rosenwinkel"**

Lage auf der ALK

Bereich Verein  
"Zur Freude e.V."



M 1 : 1.500

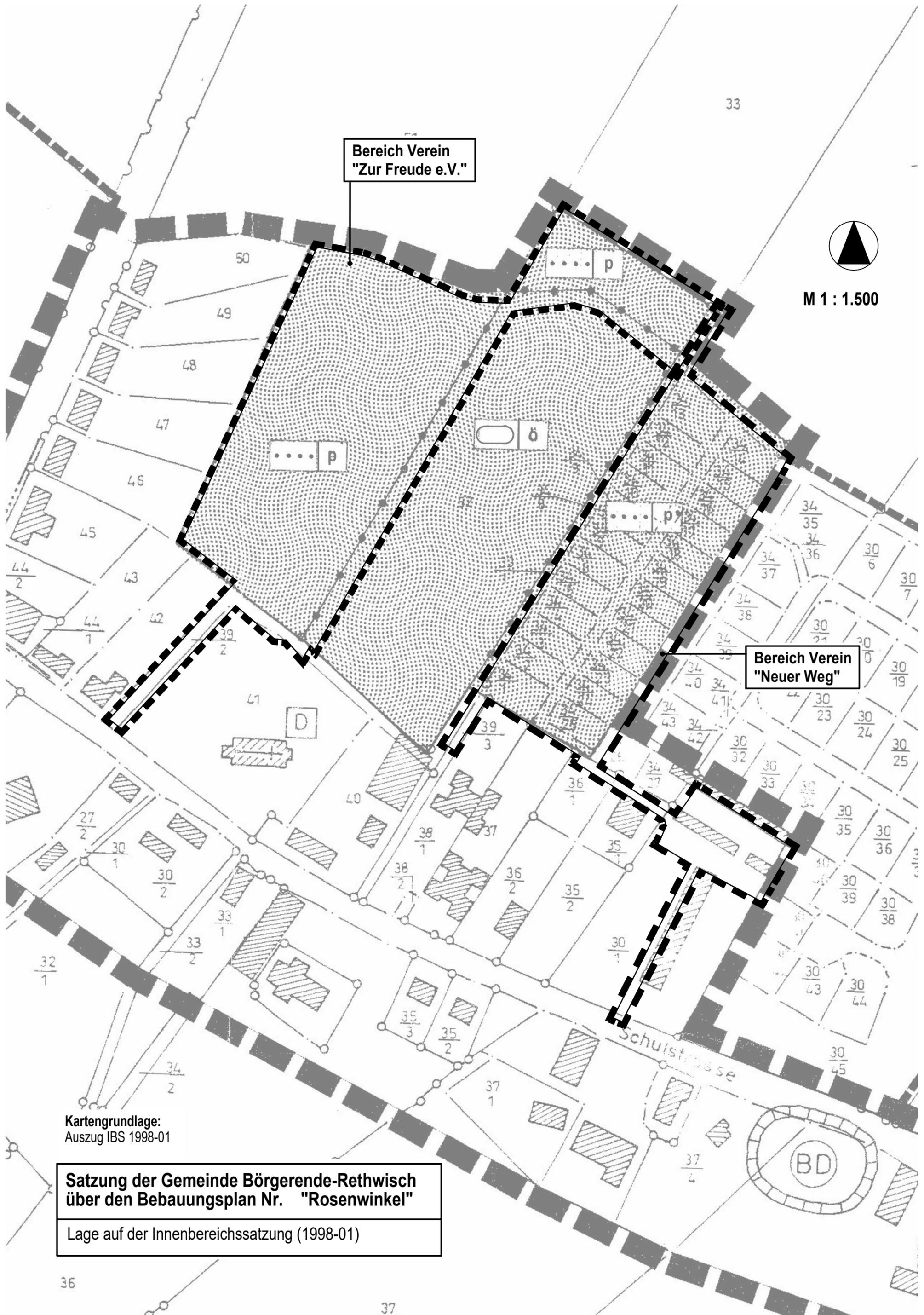
Bereich Verein  
"Neuer Weg"

Kartengrundlage:  
Auszug FNP 1998-12

**Satzung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch  
über den Bebauungsplan Nr. "Rosenwinkel"**

---

Lage auf dem Flächennutzungsplan



Bereich Verein  
"Zur Freude e.V."



M 1 : 1.500

Bereich Verein  
"Neuer Weg"

Kartengrundlage:  
Auszug IBS 1998-01

**Satzung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch  
über den Bebauungsplan Nr. "Rosenwinkel"**

Lage auf der Innenbereichssatzung (1998-01)

# Amt Bad Doberan-Land

- Der Amtsvorsteher -

Kammerhof 3

18209 Bad Doberan

## Beglaubigter Auszug der Sitzung der Gemeindevertretung Börgerende- Rethwisch vom 02.12.2021

- 8.1 **Antrag auf Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens in der Gemeinde  
Börgerende-Rethwisch  
Vorlage: VO/GBR/2870/2021**

### Sachverhalt:

Der Verein „Zur Freude e.V.“ im Rosenwinkel stellt einen Antrag zur Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens in der Gemeinde Börgerende-Rethwisch.

Der gesamte Bereich des Vereins befindet sich in der rechtskräftigen Innenbereichssatzung für die Ortslage Rethwisch der Gemeinde Börgerende-Rethwisch. In der Satzung ist diese Fläche als privates Grün mit der Zweckbestimmung Kleingarten ausgewiesen. Bebauungen auf privaten Grünflächen sind unzulässig. Aufgrund der Zweckbestimmung Kleingarten sind Bebauungen gemäß Bundeskleingartengesetz zulässig. Des Weiteren dienen Kleingärten nicht der Wohnnutzung.

Der Verein gibt an, dass der schon seit Beginn an nie eine Kleingartenanlage war und der Wohnnutzung (Haupt- oder Nebenwohnsitz) diene.

Seitens des Vereins wird eine Heilung der bereits vorgenommenen Bauerweiterungen, Anmeldungen zur Wohnnutzung sowie derzeit vorgenommene bauaufsichtliche Einschreibungen angestrebt.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens mit der Bestimmung Sondergebiet „Wochenendhaussiedlung“ notwendig.

Vor Beginn des Verfahrens ist eine Planungsanzeige zu stellen.

In einem städtebaulichen Vertrag ist die Kostenübernahme zu regeln.

### Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt, dem Antrag zur Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens im Bereich der Kleingartenanlage im Rosenwinkel in der Gemeinde Börgerende-Rethwisch **zuzustimmen**.

Ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde ist abzuschließen. Der Bürgermeister und 1. Stellv. Bürgermeister sind berechtigt den städtebaulichen Vertrag zu unterzeichnen.

### Finanzielle Auswirkungen:

keine

### Anlagen:

Lageplan

Entwurf städtebaulicher Vertrag

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder:	13
davon gewählt:	13
davon anwesend:	10
Ja- Stimmen:	10
Nein- Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

**Bemerkung:**

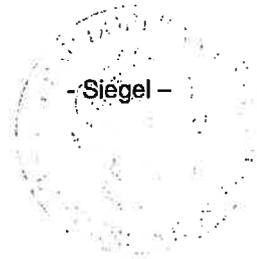
Auf Grund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Die Richtigkeit des Auszuges, die Angaben über die Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.

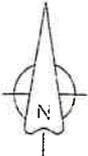
Die Gemeindevertretung war beschlussfähig.

Hiermit wird bestätigt, dass der „Beglaubigte Auszug“ vom 08.12.2021, mit der Niederschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung vom 02.12.2021 übereinstimmt.

Wolter *S. Collis*  
Sachbearbeiterin





	<b>Amt Bad Doberan-Land, Kammerhof 3, 18209 Bad Doberan</b>			<h2 style="margin: 0;">DBR-Land</h2> <p style="margin: 0;">Tel.: 038203/7010</p> <p style="font-size: small; margin: 0;">Die Flur und der Gebäudebestand werden so dargestellt, wie sie vom Katasteramt übernommen wurden. Der Gebäudebestand kann vom örtlichen Bestand abweichen. Weitergabe und Vervielfältigung an Dritte nur mit Genehmigung des Amtes.</p>
	Maßstab:	Karteninhalt:	Bad Doberan, den	
	1:2000		17.09.2021	
	Ort/Gemarkung	Flur	Flurstück	
Straße				
Zur Maßentnahme bedingt geeignet !				

## **Amt Bad Doberan-Land**

**- Der Amtsvorsteher -**

Kammerhof 3

18209 Bad Doberan

# **Beglaubigter Auszug der Sitzung der Gemeindevertretung Börgerende- Rethwisch vom 25.08.2022**

- 7.2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans in der Gemeinde Börgerende-Rethwisch für die Ortslage Rethwisch  
Vorlage: VO/GBR/2995/2022**

### **Sachverhalt:**

Der Verein „Neuer Weg“ stellt einen Antrag zur Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens in der Gemeinde Börgerende-Rethwisch.

Der gesamte Bereich des Vereins befindet sich in der rechtskräftigen Innenbereichssatzung für die Ortslage Rethwisch der Gemeinde Börgerende-Rethwisch. In der Satzung ist diese Fläche als privates Grün mit der Zweckbestimmung Kleingarten ausgewiesen. Bebauungen auf privaten Grünflächen sind unzulässig.

Der Verein strebt die gleichen Ziele wie der Verein „Zur Freude e.V.“ an. Für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ist das selbe Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans notwendig. Demzufolge beabsichtigen beide Vereine ein gemeinsames Verfahren zu führen, um so auch die Kosten und den Aufwand zu teilen sowie zu minimieren.

Vor Beginn des Verfahrens ist eine Planungsanzeige zu stellen.

In einem städtebaulichen Vertrag ist die Kostenübernahme zu regeln.

### **Beschluss:**

Die Gemeindevertretung beschließt, dem Antrag zur Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens im Bereich der Kleingartenanlage „Neuer Weg“ in der Gemeinde Börgerende-Rethwisch **zuzustimmen**.

Ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde ist abzuschließen. Der Bürgermeister und 1. Stell. Bürgermeister sind berechtigt den städtebaulichen Vertrag zu unterzeichnen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

### **Anlagen:**

Antrag + Lageplan

Städtebaulicher Vertrag – Entwurf

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder:	13
davon gewählt:	13
davon anwesend:	8
Ja- Stimmen:	8
Nein- Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

**Bemerkung:**

Auf Grund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung sind keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Die Richtigkeit des Auszuges, die Angaben über die Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.

Die Gemeindevertretung war beschlussfähig.

Hiermit wird bestätigt, dass der „Beglaubigte Auszug“ vom 06.09.2022, mit der Niederschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung vom 25.08.2022 übereinstimmt.

Wolter   
Sachbearbeiterin



# Verein "Neuer Weg" 18211 Rethwisch

Verein "Neuer Weg" Neuer Weg 6, 18211 Rethwisch  
c/o Gerhard Lüdtkke 18211 Rethwisch Neuer Weg 6  
Tel. 01605611252  
eMail: verein-neuer-weg.e.v@freenet.de

**Amt Bad Doberan-Land**  
**Bauamt z.H. Frau Bartel**  
Kammerhof 3

Rethwisch den 23.07. 2022

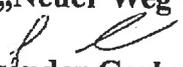
**18209 Bad Doberan**

Betreff: Antrag auf Einleitung eines Bauplanverfahrens.

Sehr geehrte Frau Bartel,  
anbei sende ich Ihnen wie telefonisch am 28.06.2022 besprochen, den Antrag auf Einleitung eines Bauplanverfahrens, und eine Kopie des Auszugs aus dem Liegenschaftskataster.

Am 09.07.2022 haben wir auf unserer außerordentlichen Mitgliederversammlung beschlossen diesen Antrag zu stellen und gemeinsam mit dem Verein Rosenwinkel diese Änderung durch führen. Anwesend auf dieser Versammlung war auch Herr Peter Dickmanns , der Vorsitzende vom Verein Rosenwinkel. Die Kosten tragen beide Vereine entsprechend. Wir haben es so abgesprochen das die Rechnung an den Verein Rosenwinkel geht, der uns unseren Anteil entsprechend in Rechnung stellt.

**Verein „Neuer Weg“ Rethwisch**

  
**Vorsitzender Gerhard Lüdtkke**

Amtsgericht Rostock  
VR 10640

Ostseesparkasse Rostock  
IBAN: DE28 1305 0000 0505 0011 52  
BIC: NOLADE21ROS

Vorsitzender  
Gerhard Lüdtkke

# Verein "Neuer Weg" 18211 Rethwisch

Verein "Neuer Weg" Neuer Weg 6, 18211 Rethwisch  
c/o Gerhard Lüdtkke 18211 Rethwisch Neuer Weg 6  
Tel.01605611252  
eMail: verein-neuer-weg.e.v@freenet.de

**Amt Bad Doberan-Land**  
**Bauamt**  
Kammerhof 3

**18209 Bad Doberan**

**Antrag auf Einleitung eines Bauplanverfahrens zur Änderung der Satzung  
der Gemeinde Börgerende-Rethwisch von private Grünflächen/Garten in  
Wochenendsiedlung**

**Der Antragsteller bantragt die Eileitung eines Baupplanverfahrens für die  
Grundstücke der Gemarkung Rethwisch(132171) Flur 2  
Flurstücke 34/1 bis 34/25, Flurstücke 34/30, 34/31, 34/32, 36/3,35/5, 30/55, 30/56,  
37/5**

**Verein „Neuer Weg“ Rethwisch**

  
**Vorstizender Gerhard Lüdtkke**

Amtsgericht Rostock  
VR 10640

Ostseesparkasse Rostock  
IBAN: DE28 1305 0000 0505 0011 52  
BIC: NOLADE21ROS

Vorsitzender  
Gerhard Lüdtkke



Landkreis Rostock  
- Der Landrat -  
Kataster- und Vermessungsamt

August-Bebel-Str. 3  
18209 Bad Doberan

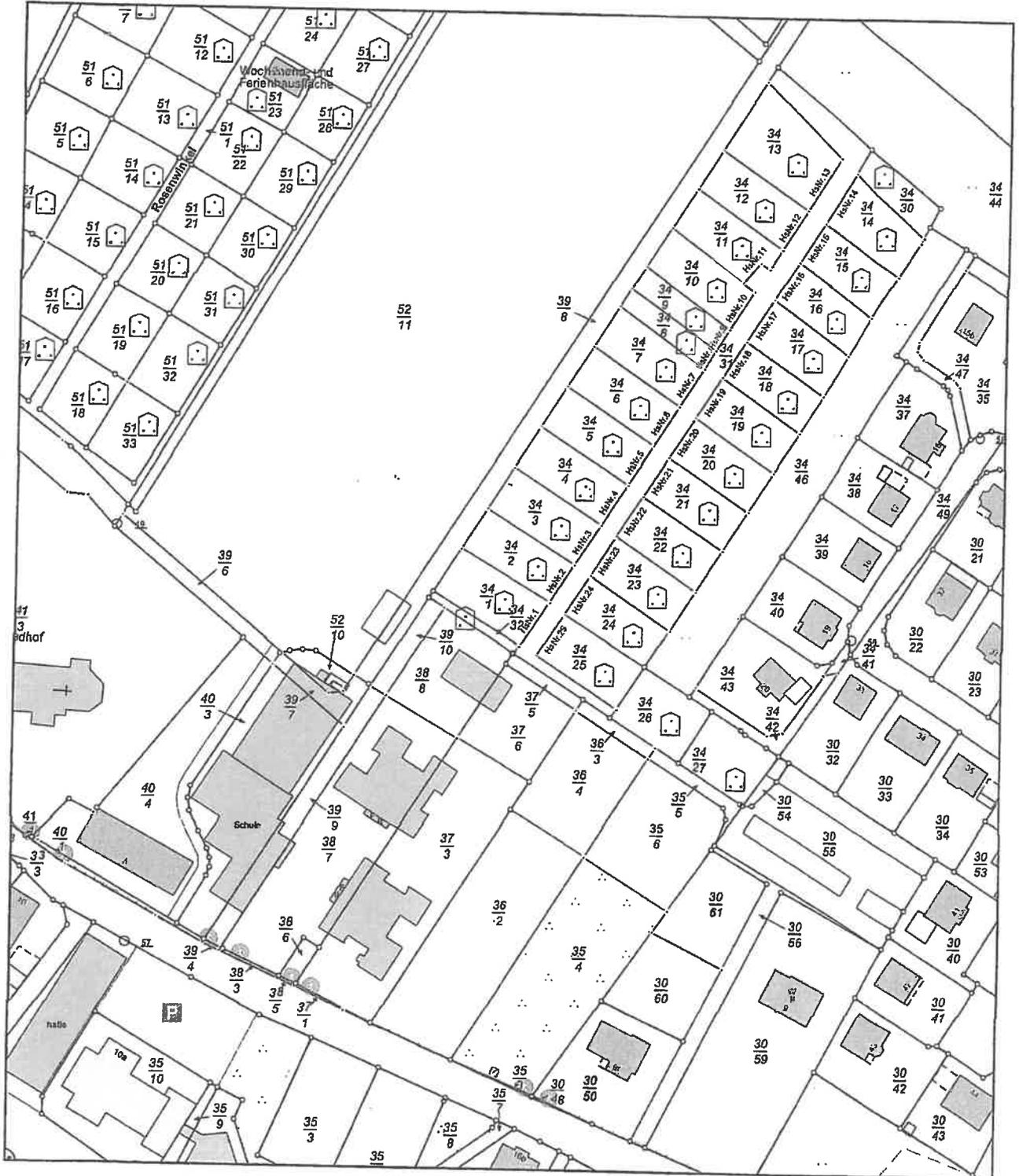
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1500

Erstellt am 11.03.2021

Gemarkung: Rethwisch (13 2171)  
Flur: 2  
Flurstück: 34/31

Gemeinde: Bürgerende-Rethwisch (13 0 72 017)  
Landkreis Rostock  
Neuer Weg

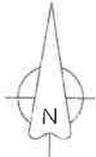


0 15 30 45 Meter

Maßstab 1:1500

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern  
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung  
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu  
innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).



	Amt Bad Doberan-Land, Kammerhof 3, 18209 Bad Doberan			<h2 style="margin: 0;">DBR-Land</h2> <p style="margin: 0;">Tel.: 038203/7010</p> <p style="font-size: small; margin: 0;">Die Flure und der Gebäudebestand werden so dargestellt, wie sie vom Katasteramt übernommen wurden. Der Gebäudebestand kann vom örtlichen Bestand abweichen. Weitergabe und Vervielfältigung an Dritte nur mit Genehmigung des Amtes.</p>
	Maßstab:	Karteninhalt:	Bad Doberan, den	
	1:1500		10.05.2022	
Ort/Gemarkung		Flur	Flurstück	
Straße				
Zur Maßentnahme bedingt geeignet !				

**Landkreis Rostock**  
**Der Landrat**  
Amt für Kreisentwicklung  
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

LANDKREIS ROSTOCK · Postfach 14 55 · 18264 Güstrow  
per e-mail: [poststelle@aflrr.mv-regierung.de](mailto:poststelle@aflrr.mv-regierung.de)  
Amt für Raumordnung und Landesplanung  
Region Rostock  
Doberaner Straße 114  
18057 Rostock



**RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN**  
Außenstelle Bad Doberan  
Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
017-017n-BP02000

Susann Ehrlich  
Telefon: 03843 755-61101  
SUSANN.EHRLICH@LKROS.DE

Haus II Zimmer U2.04  
Datum: 27.04.2023

### **Planungsanzeige der Gemeinde Börgerende-Rethwisch zum B-Plan Nr. 19 „Rosenwinkel“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mir gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) auf dem Dienstweg eingereichte Planungsanzeige der Gemeinde Börgerende-Rethwisch zur o.g. Planung haben Sie parallel ebenfalls zugesendet bekommen. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

Die Gemeinde plant die Ausweisung eines Sondergebietes „Wochenendhaussiedlung“ gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO. Die Gemeinde beabsichtigt die Flächen städtebaulich neu zu ordnen, da die gärtnerische Nutzung durchmischte ist mit Freizeitwohnen im Sinne des Wochenendwohnens.

Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für den betroffenen Bereich eine Grünfläche (Gärten) ausweist. Der geplante B-Plan kann somit nicht aus dem F-Plan entwickelt werden. Eine Änderung des F-Plans ist notwendig. Der geplante Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Rethwisch (1999) und ist als Grünfläche (private Gärten) festgesetzt. Das Planungsziel der Gemeinde kann nur mit der Aufstellung eines B-Plans erreicht werden. Ein Planerfordernis liegt somit vor.

Es wird begrüßt, dass die Gemeinde das Gebiet städtebaulich neu ordnen und die tatsächliche Nutzung planungsrechtlich sichern möchte. Dazu fand bereits ein Abstimmungsgespräch im März 2021 mit dem Amt Doberan-Land, der Gemeinde und dem Planer statt. Der Aufstellung eines B-Plans konnte seinerzeit grundsätzlich gefolgt werden. Es bestand damals die Absicht, ein allgemeines Wohngebiet ggf. mit Fremdkörperfestsetzungen auszuweisen.

#### **BESUCHERADRESSEN**

**HAUPTSITZ**  
Am Wall 3–5  
18273 Güstrow

**STANDORT BAD DOBERAN**  
August-Bebel-Straße 3  
18209 Bad Doberan

Telefon 03843 755-0  
Telefax 03843 755-10810

**BANKVERBINDUNG**  
Ostseesparkasse Rostock  
IBAN DE58 1305 0000 0605 1111 11  
BIC NOLADE21ROS

**ALLGEMEINE SPRECHZEITEN**  
Di 8:30–12:00 | 13:30–16:00 Uhr  
Do 8:30–12:00 | 13:30–17:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

INFO@LKROS.DE  
INFO@LKROS.DE-MAIL.DE

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde nun ein Sondergebiet „Wochenendhaus-siedlung“ gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO festzusetzen. Es werden dazu folgende Hinweise gegeben:

Für die Ausweisung von Wochenendhausgebieten verweisen wir auf die Verordnung über Cam-ping- und Wochenendplätze MV vom 9.1.1996 (zuletzt geändert vom 7.1.2010), die entsprechend zu berücksichtigen ist. Danach sind u.a. auf Wochenendplätzen Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von höchstens 40 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von höchstens 3,50 m<sup>2</sup> zulässig.

In Wochenendhausgebieten ist die Anmeldung von Hauptwohnsitzen grundsätzlich nicht möglich, da eine dauerhafte Wohnnutzung mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines Sondergebietes für die Erholung nicht vereinbar ist. Eine Festsetzung von einzelnen Fremdkörpern, z.B. für bereits vorhandene, dauerhaft bewohnte Wohngebäude, ist nicht zulässig. Die entsprechende Regelung zur Fremdkörperfestsetzung in § 1 Abs. 10 BauNVO umfasst nur Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO und schließt damit Sondergebiete nach § 10 BauNVO nicht ein.

Die Gemeinde hat bereits festgestellt, dass eine Wohnnutzung als Hauptwohnung bzw. Neben-wohnung in dem Gebiet stattfindet. Zudem ist aufgrund der Wohnnutzung davon auszugehen, dass die bestehenden Häuser eine größere Grundfläche und ggf. Höhe aufweisen als die nach der o.g. Verordnung über Camping- und Wochenendplätze zulässig wäre.

Eine Überplanung des Bestandsgebietes als „Wochenendhaussiedlung“ gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO ist vor diesem Hintergrund nicht umsetzbar.

Wir empfehlen der Gemeinde aufgrund der aus unserer Sicht notwendigen Diskussion über die konkrete Gebietsfestsetzung ein Plangespräch beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Re-gion Rostock, zu dem wir gern dazukommen. In Vorbereitung auf diesen Termin ist eine detail-lierte Bestandsaufnahme an Nutzungen und Häusergrößen sowie deren Verteilung/Lage im Gebiet sinnvoll.

Wir weisen darauf hin, dass für die Gemeinde Börgerende-Rethwisch bereits ein rechtskräftiger B-Plan mit der Nr. 19 „Buswendeschleife Rethwisch“ vorliegt. Die Gemeinde wird daher gebeten, für den neuen B-Plan die fortlaufende Nr. 20 zu verwenden, damit eine eindeutige Nummerierung und Zuordnung erfolgen kann.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Christian Fink  
Amtsleiter

# Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK



[ Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock,  
Doberaner Straße 114, 18057 Rostock ]

[c.bartel@doberan-land.de](mailto:c.bartel@doberan-land.de)  
Amt Bad Doberan-Land  
Gemeinde Börgerende-Rethwisch  
Kammerhof 3  
18209 Bad Doberan

Bearbeiter:  
Herr Butschkau

Tel. 0381-331 89 450

E-Mail:  
[poststelle@afrlr.mv-regierung.de](mailto:poststelle@afrlr.mv-regierung.de)

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
	27.03.2023	110-506.61-017/B 19	89463	28.04.2023

## Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V zur Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Rosenvinkel“ der Gemeinde Börgerende-Rethwisch, Landkreis Rostock

Sehr geehrte Damen und Herren,  
auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:

- Planungsanzeige der Gemeinde Börgerende-Rethwisch vom 27.03.2023 (Posteingang am 14.04.2023)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zur o. g. Planung:

### 1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Wochenendnutzung im Bereich zweier Gartenanlagen, die westlich bzw. östlich des Sportplatzes bei der Conventer Schule Rethwisch angesiedelt sind, und deren Nutzung bereits dem einer Wochenendsiedlung nahekommt.

Zielsetzung ist die städtebauliche Neuordnung der bisher gärtnerisch, durchmischt mit Freizeitwohnen im Sinne des Wochenendwohnens, genutzten Flächen durch Festsetzung eines Sondergebietes „Wochenendhaussiedlung“ gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO. Damit wird auch eine Heilung bereits vorgenommener baulicher Erweiterungen und bauaufsichtlich angezeigter Mängel angestrebt.

Der Plangeltungsbereich soll 39 Parzellen im Bereich des Vereins „Zur Freude e. V.“ und 23 im Bereich des Vereins „Neuer Weg e. V.“ umfassen und liegt im Außenbereich des Ortsteils Rethwisch.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist er als Flächen für Kleingartenanlagen dargestellt bzw. innerhalb der für den Ort bestehenden Innenbereichssatzung von 1998 als private Gärten. Auf einigen Grundstücken sind Wohnnutzungen als Hauptwohnung/Nebenwohnung (4 bzw. 2) gemeldet.

## **2. Erfordernisse der Raumordnung**

Bei der angezeigten Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen die Gemeinde als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3)/G 3.1.4 (1) sowie Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6 (4)/G 3.1.3 (1)/(2) (RREP: Tourismusschwerpunkt-raum an der Küste) aus. Teile der Gemeinde Börgerende-Rethwisch sind als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz (RREP-Programmsatz G 5.3 (1)) – gleichzeitig überflutungsgefährdetes Gebiet gemäß Textkarte 5.3 RREP (s. auch Programmsatz G 5.3 (2)) – festgelegt.

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

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung neben den vorstehend genannten vor allem die LEP-Programmsätze 4.1 (1), Bauflächen reduzieren, Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, und Z 4.1 (6), Vermeidung von Zersiedlung, sowie die RREP-Programmsätze Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, und G 4.1 (1), Siedlungsentwicklung, zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

## **3. Beurteilung**

Die angezeigte F-Planänderung bzw. die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Rosenwinkel“ der Gemeinde Börgerende-Rethwisch beziehen sich auf die Bereiche der Vereine „Zur Freude e. V.“ und „Neuer Weg e. V.“, in denen die vorherrschende Nutzung nicht der von Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes entspricht. Vielmehr handelt es sich um Anlagen, in denen der Anteil der kleingärtnerischen Nutzung so stark reduziert wurde, dass sich immer mehr ein Charakter von Wochenendsiedlungen ausgeprägt hat. Sechs der über 60 Parzellen sind als Haupt-/Nebenwohnsitz gemeldet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 und die damit im Zusammenhang stehende Änderung des FNP zielen also vor allem darauf ab, die tatsächliche, den Vorgaben des BKleingG widersprechende, dennoch jahrelang geduldete Nutzung durch Festsetzung eines Sondergebietes „Wochenendhaus“ nach § 10 Abs. 3 BauNVO im Sinne der städtebaulichen Ordnung planungsrechtlich zu regeln und somit Rechtskonformität herzustellen.

Nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange kann für die angezeigten Planungsabsichten dem Grunde nach eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden.

Dafür sprechen insbesondere die Lage der Gemeinde Börgerende-Rethwisch im Tourismusschwerpunktraum und in einem Landschaftsraum, der eine herausragende oder besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung aufweist (RREP-Programmsatz G 5.2 (1), hier: der Küstenbereich zwischen der Halbinsel Wustrow und der Hansestadt Rostock einschließlich der Kühlung), sowie die Herstellung der städtebaulichen Ordnung. Da es sich um eine bestandsorientierte Planung handelt, erfolgt keine Flächenneuanspruchnahme, womit den Anforderungen des LEP an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung entsprochen wird.

Aus raumordnerischer Sicht ist es wichtig, dass die Gemeinde in der verbindlichen Bauleitplanung Tendenzen zum Dauerwohnen an diesem Standort durch entsprechende Festsetzungen – im Wesentlichen der zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser – entgegensteuert. Bspw. könnte hier die in der CWVO M-V<sup>1</sup> benannte Obergrenze für Wochenendhäuser von 40 m<sup>2</sup> Anwendung finden, um einen schleichenden Wechsel vom Wochenendwohnen zum Dauerwohnen auszuschließen.

Wochenendhausgebiete sind, dem Begriff der Erholung nachkommend, auf das zeitweilige Freizeitwohnen ausgerichtet. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts nicht mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines Sondergebietes für die Erholung vereinbar. Festsetzungen zum Bestandsschutz dauerhaft bewohnter Wohngebäude sind erlaubt, sofern *„das gesamte Plangebiet trotz der bestandssichernden Festsetzungen sein Gepräge als Gebiet zu Erholungszwecken wahrt“* (BVerwG, Urteil vom 11.07.2013 – 4 CN 7.12 –, 2. Leitsatz).

Eine allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit neuer Wohngebäude, über den Bestandsschutz vorhandener hinaus, wäre entsprechend den Regelungsinhalten des LEP und des RREP zum Wohnungsbau außerhalb der Zentralen Orte zu beurteilen. Allerdings würde sie ohnehin zu einer Mischnutzung führen, für die die BauNVO keine Grundlage hergibt.

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Rosenwinkel“ der Gemeinde Börgerende-Rethwisch wird im Amt unter der ROK-Nr. **2\_031/23** erfasst; der FNP hat die ROK-Nr. **2\_015/94**.

Sollte Gesprächsbedarf zur Beurteilung der Planung bestehen, stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

gez. Roland Butschkau

nachrichtlich per E-Mail:

Landkreis Rostock  
Amt für Kreisentwicklung  
[bauleitplanung@lkros.de](mailto:bauleitplanung@lkros.de)

---

<sup>1</sup> Verordnung über Camping- und Wochenendplätze vom 9. Januar 1996 (GVOBl. M-V S. 84, zuletzt geändert durch Verordnung vom 7. Dezember 2010, GVOBl. M-V S. 771)