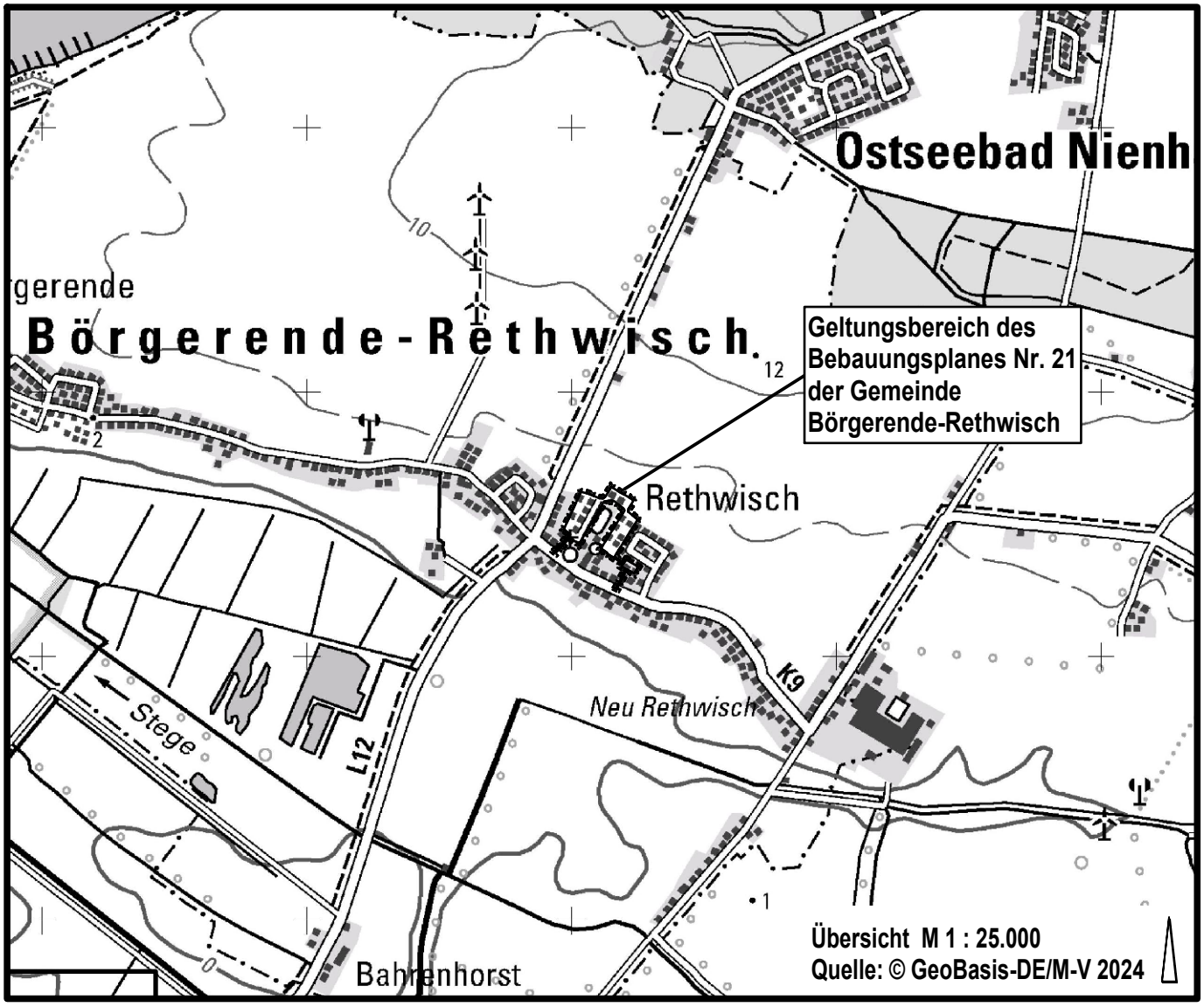
BEGRÜNDUNG

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
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 27. August 2026

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

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

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Städtebaulicher Teil 3

1. Planungsgegenstand 3

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung 3
1.2 Lage und Größe des Plangebietes 4
1.3 Plangrundlage 5
1.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen 5

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen 5

2.1 Übergeordnete Planungen 5
2.2 Flächennutzungsplan 7
2.3 Landschaftsplan 7
2.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte 7

3. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung 7

3.1 Vorhandene Bebauungen und Nutzungen 7
3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation 8
3.3 Technische Infrastruktur 9
3.3.1 Verkehrsinfrastruktur 9
3.3.2 Ver- und Entsorgung 9
3.4 Hochwasserschutz 9
3.5 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet 9

4. Planungsziele 9

4.1 Planungsziele 9
4.2 Planungsalternativen 10

5. Inhalte des Bebauungsplanes 10

5.1 Art der baulichen Nutzung 10
5.2 Maß der baulichen Nutzung 15
5.3 Größe der Baugrundstücke 15
5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 15
5.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 16

6. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote 16

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Grünflächen 16

6.2 Grünflächen 16
6.3 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 16

7. Verkehrliche Erschließung 17

8. Ver- und Entsorgung 17

8.1 Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung 17
8.2 Brandschutz/Löschwasser 19
8.3 Abfallentsorgung 19

9. Immissionsschutz 19

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung 19

10.1 Städtebauliche Auswirkungen 19
10.2 Kosten 20
10.3 Flächenbilanz 20

11. Nachrichtliche Übernahmen 21

11.1 Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale 21
11.2 Gewässerrandstreifen 21

12. Hinweise ohne Normcharakter/Empfehlungen 21

12.1 Bodenschutz 21
12.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft 22
12.3 Altlasten/Altlastverdachtsflächen 22
12.4 Munitionsfunde 22
12.5 Gewässerschutz 23
12.6 Artenschutzrechtliche Belange 23
12.7 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen 23

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht 23

1. Vorbemerkungen 23

TEIL 3 Ausfertigung 24

1. Beschluss über die Begründung 24

2. Arbeitsvermerke 24

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 sind die Anträge der Vereine „Zur Freude e. V." und „Neuer Weg" auf Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die vorhandene Nutzung innerhalb des Plangebietes. Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch unterstützt dieses Anliegen, da für das Gebiet ein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht. Die Gemeinde hat die zulässigen Nutzungen mit den Antragstellern abgestimmt.

Das Plangebiet wird seit vielen Jahren als Gebiet privater Erholungsnutzung genutzt. Die vorhandene Bebauung geht auf eine ursprünglich gemeinschaftlich genutzte Gartenanlage zurück und hat sich im Laufe der Zeit zu einer Wochenendhaussiedlung entwickelt. Die vorhandenen Gebäude und Nutzungsstrukturen entsprechen in weiten Teilen nicht mehr den Anforderungen einer kleingärtnerischen Nutzung im Sinne des Bundeskleingartengesetzes. Eine Rückführung des Gebietes zu einer klassischen Kleingartenanlage ist aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen und der tatsächlichen Nutzung weder städtebaulich sinnvoll noch realistisch umsetzbar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 erfolgt keine grundlegende planerische Neuorientierung für die im Bestand vorhandenen ehemaligen Kleingärten, die mit Gebäuden der privaten Erholungsnutzung bebaut sind. Es handelt sich mit der vorliegenden Planung um die Bestandssicherung einer aus einer Kleingartenanlage entstandenen Wochenendhaussiedlung. Die Bestandssicherung soll über die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet" nach § 10 Abs. 3 BauNVO erfolgen. Die Planung dient der Sicherung des vorhandenen Gebietscharakters, der städtebaulichen Ordnung sowie der Vermeidung einer schleichenden Entwicklung zu einer dauerhaften Wohnnutzung oder einem Ferienhausgebiet.

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Notwendigkeit für die vorhandene Bebauung, die nicht mehr durch das Bundeskleingartengesetz gedeckt ist, Planungssicherheit für den vorhandenen Bestand zu schaffen.
Für das Plangebiet besteht derzeit keine hinreichende planungsrechtliche Grundlage zur langfristigen Sicherung der vorhandenen Nutzung. Die Flächen können nicht dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet werden. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben und die zukünftige Entwicklung des Gebietes lassen sich daher nicht ausreichend steuern. Hieraus ergibt sich das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der Planung ist die Sicherung des historisch gewachsenen Gebietes der privaten Erholungsnutzung sowie die Erhaltung des vorhandenen

Gebietscharakters. Hierfür soll ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. Die Planung dient der Schaffung eindeutiger planungsrechtlicher Rahmenbedingungen für den vorhandenen Bestand und ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung.
Gleichzeitig verfolgt die Gemeinde das Ziel, einer schleichenden Entwicklung zu einer Dauerwohnnutzung oder einem Ferienhausgebiet entgegenzuwirken. Durch die Festsetzung eines Wochenendhausgebietes wird die tatsächliche Nutzung planungsrechtlich gesichert und eine den städtebaulichen Zielsetzungen widersprechende Entwicklung ausgeschlossen.
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich daher nicht um die Vorbereitung einer neuen Siedlungsentwicklung, sondern um eine bestandsorientierte Planung zur Sicherung und Ordnung einer bereits vorhandenen und historisch gewachsenen Nutzung.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Rethwisch in der Gemeinde Börgerende-Rethwisch. 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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 umfasst die Flurstücke 30/54, 30/55, 30/56, 34/1, 34/2, 34/3, 34/4, 34/5, 34/6, 34/7, 34/8, 34/9, 34/10, 34/11, 34/12, 34/13, 34/14, 34/15, 34/16, 34/17, 34/18, 34/19, 34/20, 34/21, 34/22, 34/23, 34/24, 34/25, 34/31, 35/5, 36/3, 37/5, 39/11, 51/1, 51/2, 51/3, 51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14, 51/15, 51/16, 51/17, 51/18, 51/19, 51/20, 51/21, 51/22, 51/23, 51/24, 51/25, 51/26, 51/27, 51/28, 51/29, 51/30, 51/31, 51/32, 51/33, 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/8 der Flur 2 der Gemarkung Rethwisch.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,28 ha.

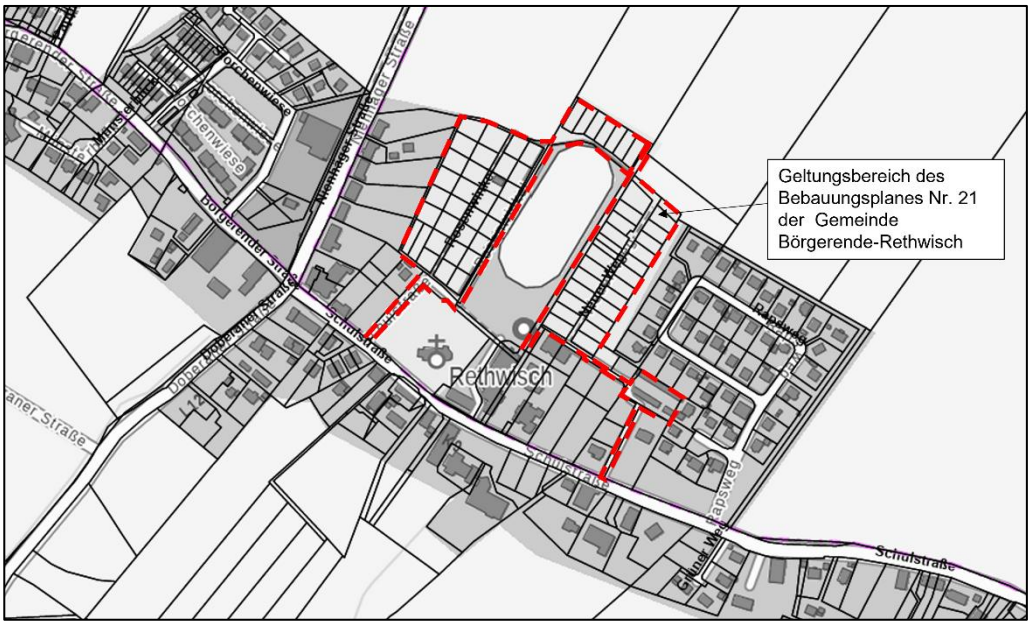


Abb. 1: Übersichtsplan zur Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2023

1.3 Plangrundlage

Die Plangrundlage ist ein Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Kerstin Siwek, Kanalstraße 20, 23970 Wismar, mit dem Lagebezug ETRS89/UTM33 und im Höhenbezugssystem DHHN 2016 vom 04.01.2024. Die konkreten Angaben befinden sich auch auf der Planzeichnung.

1.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Planung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 und Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Mai 2026 (GVOBl. M-V S. 522)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutz-gesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G v. 23.10.2024 (BGBl 2024 I Nr. 323).

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

2.1 Übergeordnete Planungen

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R LVO M-V vom 22. August 2011) und durch das Raumentwicklungsprogramm Region Rostock-Fortschreibung des Kapitels 3.1.2-Stadt-Umland-Raum vom 17. Dezember 2019 ausgeformt. Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Planung von Bedeutung.

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.

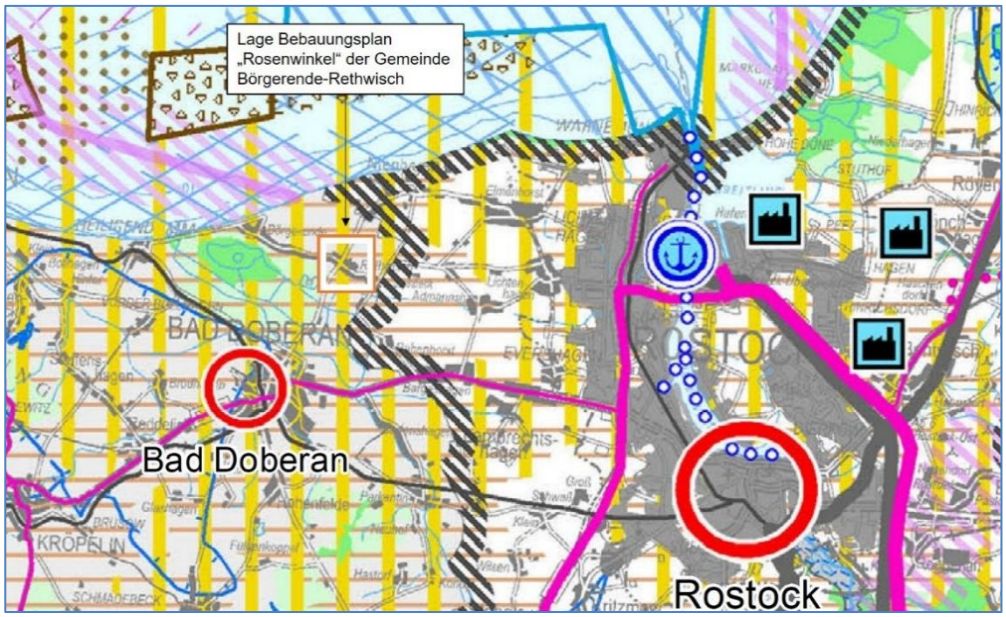


Abb. 2: LEP – Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Gemeinde Börgerende-Rethwisch getroffen:

- Oberzentrum ist die Stadt Hansestadt Rostock und das 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.
- Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum und 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 sowie ein Fernradweg.

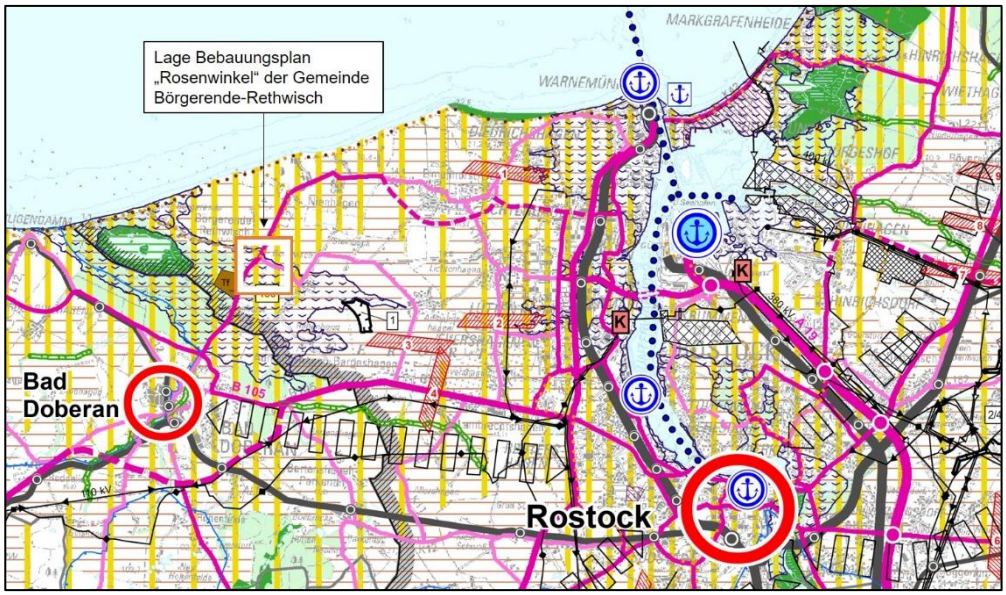


Abb. 3: RREP WM – Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock

2.2 Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Es handelt sich somit nicht um eine grundlegende planerische Neuorientierung, sondern um die Sicherung des vorhandenen Bestandes der Erholungsnutzung innerhalb eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ anstelle der Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärten“. Die Verfahrenswahl wurde mit dem Landkreis Rostock einvernehmlich abgestimmt.

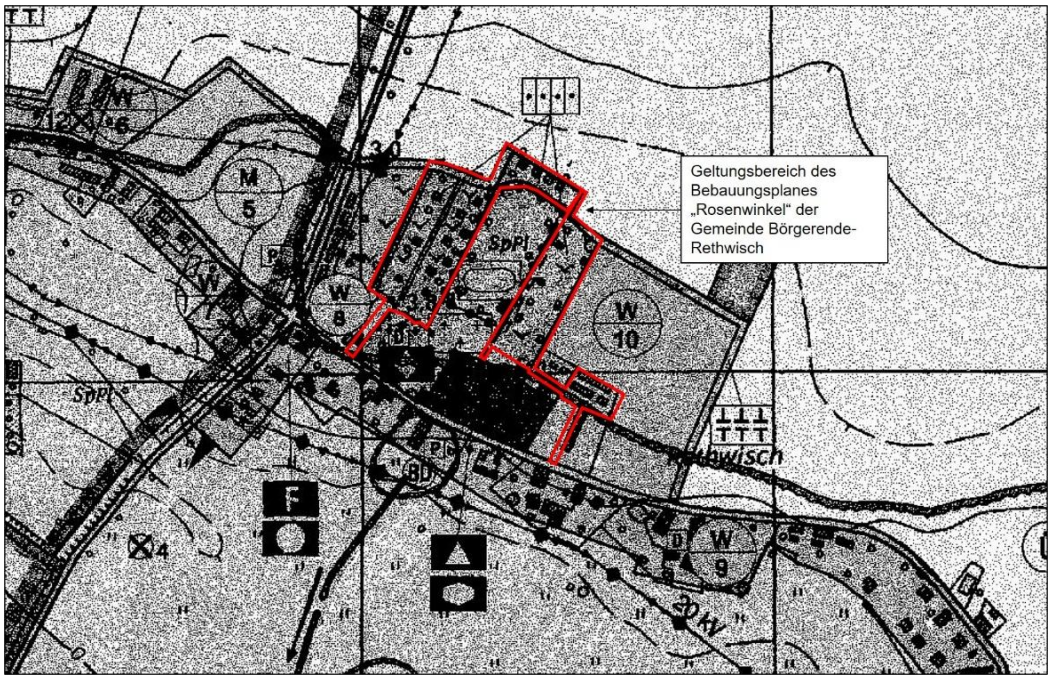


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Börgerende-Rethwisch mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (rot) (Quelle: bauleitplaene-mv.de, Zugriff 21.03.2023 mit eigener Bearbeitung)

2.3 Landschaftsplan

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

2.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb von internationalen und nationalen Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Der Plangeltungsbereich liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

3. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

3.1 Vorhandene Bebauungen und Nutzungen

Es handelt sich um eine in DDR-Zeiten entstandene gemeinschaftliche Gartenanlage, bereits mit den zugehörigen Erschließungswegen, jedoch auf nicht parzellierten Grundstücken. Bei der nachfolgenden Parzellierung der

Grundstücke gab es keine Anforderungen nach Bundesrecht zu beachten, da für die bestehenden Gebäude/Parzellen kein Bebauungsplan vorhanden war und der Nutzungszweck der Fläche ebenso keiner Änderung unterlag. Es handelt sich weiterhin um Parzellen, die der privaten Erholungsnutzung dienen.

Die Parzellen/ Grundstücke (66) sind bebaut mit Gebäuden zur Erholungsnutzung also mit Wochenendhäusern und angebauten Terrassen sowie mit der Erholungsnutzung dienenden Nebenanlagen. Der ruhende Verkehr wird auf gesonderten Gemeinschaftsstellplatzanlagen in Angrenzung an die Erholungsparzellen geregelt. Einige Stellplätze befinden sich innerhalb der innergebietlichen Erschließungswege. Eine Regelung des ruhenden Verkehrs auf den einzelnen Parzellen erfolgt in der Regel nicht.

In direkter Angrenzung an die Wochenendhausparzellen befindet sich der gemeindeeigene Sportplatz, der sowohl für den Schulsport als auch für den Vereinssport, insbesondere Fußball genutzt wird. Westlich und östlich an das Plangebiet befinden sich bebaute Bereiche des Ortsteils Rethwisch mit Wohngebäuden der Dauerwohnnutzung. In südlicher Angrenzung befindet sich der Schulstandort der Gemeinde und die L12 „Nienhäger Straße“. Nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der seit dem 29.01.1999 in Kraft getretenen rechtsverbindlichen Innenbereichssatzung für die Ortslage Rethwisch und ist dort als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten dargestellt.

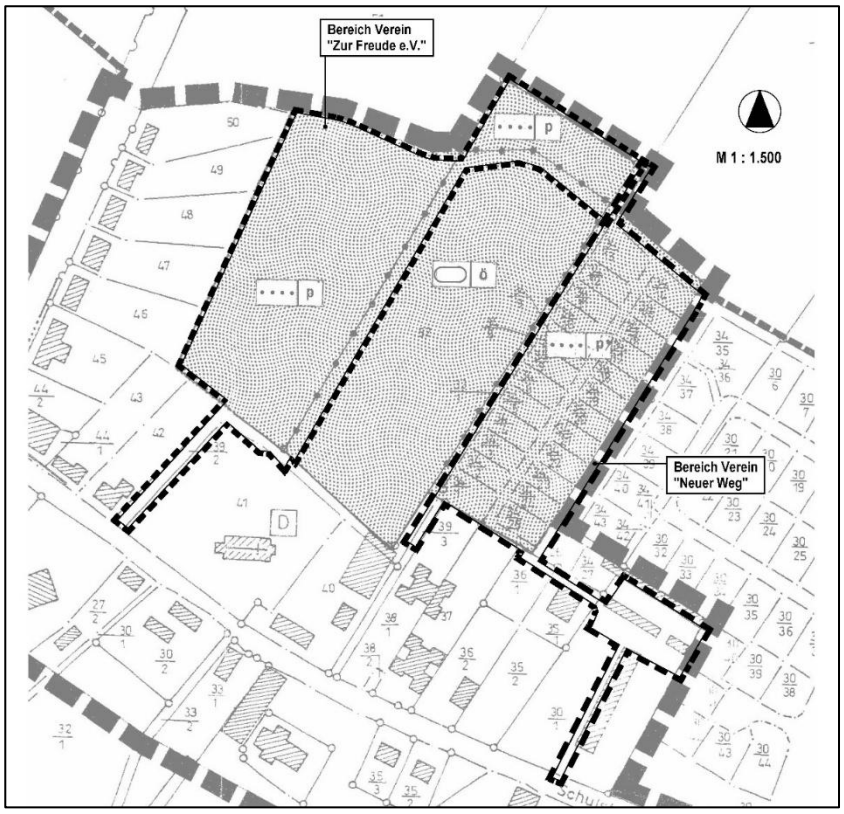


Abb. 5: Ausschnitt aus der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Rethwisch mit Darstellung des Plangebietes (ohne Maßstab)

3.3 Technische Infrastruktur

3.3.1 Verkehrsinfrastruktur
Das Plangebiet ist über innere Erschließungswege an die Nienhäger Straße angebunden. Innergebietlich ist die Erschließung über vereinseigene Wege vorhanden.

3.3.2 Ver- und Entsorgung
Die Belange der Ver- und Entsorgung sind für die im Bestand vorhandene Bebauung geregelt. Eine Nutzung der einzelnen Parzellen ist gegeben.

3.4 Hochwasserschutz

Zu der geplanten Hochwasserschutzmaßnahme liegen noch keine Planungsunterlagen vor. Der Wasser- und Bodenverband erarbeitet in Zusammenarbeit mit der Gemeinde die Hochwasserschutzmaßnahme. Grundlage bildet eine Ausarbeitung der biota — Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH aus 2023 mit dem Titel „Anpassung der Konzeption zum vorbeugenden Hochwasserschutz in Börgerende-Rethwisch“.

3.5 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Vereine „Verein Zur Freude e.V.“ (am Rosenwinkel) und „Verein Neuer Weg“.

4. Planungsziele

4.1 Planungsziele

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung des historisch gewachsenen Gebietes der privaten Erholungsnutzung verbunden mit der überwiegenden Sicherung des vorhandenen baulichen Bestandes. Hierzu soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. Die Planung dient der Sicherung des vorhandenen Gebietscharakters, der städtebaulichen Ordnung sowie der Vermeidung einer schleichenden Entwicklung zu einer dauerhaften Wohnnutzung oder einem Ferienhausgebiet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 erfolgt keine grundlegende planerische Neuorientierung für die im Bestand vorhandenen ehemaligen Kleingärten, die mit Gebäuden der privaten Erholungsnutzung bebaut sind und die zulässigen Gebäudekubaturen einer Bebauung in einem Kleingarten überschreiten. Es handelt sich um eine in DDR-Zeiten entstandene gemeinschaftliche Anlage, bereits mit den zugehörigen Erschließungswegen, jedoch auf nicht parzellierten Grundstücken. Bei der nachfolgenden Parzellierung der Grundstücke gab es keine Anforderungen nach Bundesrecht zu beachten, da für die bestehenden Gebäude/Parzellen kein Bebauungsplan vorhanden war und der Nutzungszweck der Fläche ebenso keiner Änderung unterlag. Es handelt sich nach wie vor und bis heute um Parzellen, die der privaten Erholungsnutzung dienen. Es handelt sich mit der vorliegenden Planung um die Bestandssicherung einer aus einer Kleingartenanlage entstandenen Wochenendhaussiedlung. Die Bestandssicherung soll über die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der

Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ nach § 10 Abs. 3 BauNVO erfolgen.

Die Gemeinde verfolgt mit dieser Planung nicht das Ziel, neue bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Vielmehr soll eine am Bestand orientierte Regelung getroffen werden, die die unterschiedlichen Grundstücksgrößen berücksichtigt und gleichzeitig eine einheitliche Obergrenze für zukünftige Entwicklungen festlegt. Die Planung dient daher sowohl der Bestandssicherung als auch der Vermeidung einer schleichenden Überformung des Gebietes durch größere Baukörper

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes „Wochenendhausgebiet“ kann die Gemeinde den vorhandenen Bestand sichern und einer schleichenden Umnutzung in ein Ferienhausgebiet und der Verfestigung einer Dauerwohnnutzung entgegenwirken. Die planerische Festsetzung eines Wochenendhausgebiets wird unter Berücksichtigung der neueren Rechtsprechung als zielführend angesehen. Die vorhandene Nutzung ist überwiegend auf den zeitweiligen Aufenthalt zu Erholungszwecken ausgerichtet. Die Festsetzung eines Sondergebietes „Wochenendhausgebiet“ trägt dem tatsächlichen Gebietscharakter Rechnung und ermöglicht gleichzeitig die Steuerung zukünftiger Entwicklungen im Sinne der Planungsziele der Gemeinde. Die Festsetzung eines Wochenendhausgebietes ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.2 Planungsalternativen

Aufgrund der vorgenannten Planungsziele bestehen die Planungsalternativen in der Sicherung und Festsetzung einer Kleingartenanlage. Die vorhandenen Gebäudekubaturen überschreiten die in einem Kleingarten zulässige Bebauung nach Bundeskleingartengesetz erheblich. Es handelt sich mit der vorliegenden Planung um die Bestandssicherung einer aus einer Kleingartenanlage entstandenen Wochenendhaussiedlung, sodass die Festsetzung einer Kleingartenanlage, wie im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, für die Gemeinde keine Planungsalternative darstellt. Weitere Planungsmöglichkeiten drängen sich der Gemeinde unter Berücksichtigung der dargestellten Planungsziele nicht auf.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt. Die Festsetzung eines Wochenendhausgebietes dient der planerischen Sicherung der bestehenden Nutzungen sowie der Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen zur Sicherung des baulichen Bestandes.

Sondergebiet Wochenendhausgebiet (§10 Abs. 3 BauNVO)
Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung dient das Wochenendhausgebiet zu Zwecken der Erholung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für den zeitweiligen Aufenthalt im Sinne der

Freizeiterholung. Es sind gemäß der TF 1.2 nur Wochenendhäuser einschließlich überdachter Terrassen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die Zulässigkeit von Wochenendhäusern sowie untergeordneten Nebenanlagen entspricht der tatsächlichen Gebietsstruktur und verhindert eine schleichende Entwicklung hin zu einer dauerhaften Wohnnutzung.

Für die planerische Festsetzung eines Wochenendhausgebietes nach § 10 Abs. 3 BauNVO ist die maximal zulässige Grundfläche ebenso festzusetzen. Hierbei erfolgte eine detaillierte Bestandsermittlung mit Stand vom 31.05.2024 für die einzelnen Parzellen hinsichtlich baulicher Hauptanlage, der dazugehörigen Terrassen sowie der selbständigen Nebengebäude/ Nebenanlagen. Im Ergebnis wurden planerische Festsetzungen getroffen, die den Planungszielen der Gemeinde entsprechen. Aus diesem Grund wurde in der Planzeichnung eine lagegenaue Zuordnung der Parzellen und des vorhandenen baulichen Bestandes getroffen.

Textliche Festsetzung 1.3
Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ sind auf den Baugrundstücken Nr. 7, Nr. 16, Nr. 17, Nr. 19, Nr. 20, Nr. 21, Nr. 22, Nr. 24, Nr. 27, Nr. 28, Nr. 29, Nr. 30, Nr. 34, Nr. 35, Nr. 36, Nr. 37, Nr. 38, Nr. 44, Nr. 45, Nr. 53, Nr. 54, Nr. 56, Nr. 57, Nr. 58, Nr. 59, Nr. 60, Nr. 62, Nr. 63 und Nr. 66 nur Einzelhäuser mit einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 60 m² zulässig. Terrassen bleiben bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche (GR) von maximal 15 m² auf dem Baugrundstück zulässig.

Textliche Festsetzung 1.4
Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ sind auf den Baugrundstücken Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 8, Nr. 9, Nr. 10, Nr. 11, Nr. 12, Nr. 13, Nr. 14, Nr. 15, Nr. 18, Nr. 23, Nr. 25, Nr. 26, Nr. 31, Nr. 32, Nr. 33, Nr. 39, Nr. 40, Nr. 41, Nr. 42, Nr. 43, Nr. 46, Nr. 47, Nr. 48, Nr. 49, Nr. 50, Nr. 51, Nr. 52, Nr. 55, Nr. 61, Nr. 64 und Nr. 65, nur Einzelhäuser mit einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 70 m² zulässig. Terrassen bleiben bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche (GR) von maximal 15 m² auf dem Baugrundstück zulässig.

Begründung
Die Festsetzung unterschiedlicher maximal zulässiger Grundflächen von 60 m² bzw. 70 m² orientiert sich an der vorhandenen Grundstücksstruktur sowie an der historisch gewachsenen Bebauung innerhalb des Plangebietes. Ziel der Gemeinde ist es, den vorhandenen baulichen Bestand weitgehend zu sichern, ohne gleichzeitig zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, die zu einer weiteren baulichen Verdichtung des Gebietes führen könnten.

Der differenzierten Zuordnung der einzelnen Baugrundstücke liegt eine detaillierte und grundstücksgenaue Bestandsermittlung zugrunde. Dabei wurde festgestellt, dass die Grundstücke hinsichtlich ihrer Größe sowie der vorhandenen Bebauungsstruktur Unterschiede aufweisen. Die Gemeinde differenziert deshalb zwischen Grundstücken mit einer Größe von 300 m² bis 350 m² und Grundstücken mit einer Größe von mehr als 350 m². Für die größeren Grundstücke wird eine etwas höhere zulässige Grundfläche

festgesetzt, da diese Grundstücke aufgrund ihrer Fläche ein größeres Gebäude städtebaulich vertragen, ohne dass der offene und durchgrünte Charakter des Gebietes beeinträchtigt wird. Für die kleineren Grundstücke wird die zulässige Grundfläche auf 60 m² begrenzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die vorhandenen Freiflächenanteile erhalten bleiben und keine zusätzliche bauliche Verdichtung in den engen strukturierten Teilbereichen des Wochenendhausgebietes erfolgt. Die Festsetzung dient somit der Wahrung der bestehenden städtebaulichen Struktur und der Erholungsfunktion des Gebietes.

Die Gemeinde unterscheidet hierbei zwischen Grundstücksgrößen von 300 m² bis 350 m² und Grundstücksgrößen von größer als 350 m² für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) für die bauliche Hauptanlage. Zudem berücksichtigt die Gemeinde Terrassen, die zu der Hauptanlage gehören, mit einer Größe von maximal 10 m². In der derzeitigen Rechtsprechung ist es anerkannt, dass diese Terrassen nicht auf die maximal zulässige Grundfläche anzurechnen sind. Diese so getroffene planerische Festsetzung ermöglicht der Gemeinde einen größeren Spielraum zur Umsetzung ihres vordergründigen Planungsziels der Bestandssicherung der baulichen Hauptanlagen.

Darüber hinaus trifft die Gemeinde die Festsetzung, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche (GR) von maximal 15 m² auf dem Baugrundstück zulässig sind. Diese Festsetzung stellt maßgeblich auf die zusätzliche Sicherung der im Bestand vorhandenen Nebenanlagen ab, wobei hier nicht für alle Parzellen (Baugrundstücke) eine vollständige Bestandssicherung ermöglicht werden kann.

Textliche Festsetzung 1.5
Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GR) für Einzelhäuser auf den Baugrundstücken Nr. 1, Nr. 10, Nr. 17, Nr. 19, Nr. 25, Nr. 27, Nr. 31, Nr. 33, Nr. 34, Nr. 35, Nr. 36, Nr. 38, Nr. 41, Nr. 43, Nr. 47, Nr. 49 und Nr. 52 kann bis zu der Grundfläche des vorhandenen und ermittelten Bestandes vom 31.05.2024 ausnahmsweise zugelassen werden. Für Neubauten, Ersatzneubauten oder genehmigungspflichtige Umbauten der vorhandenen Einzelhäuser gelten die textlichen Festsetzungen 1.3 und 1.4.

Begründung
Die Festsetzung dient der Sicherung einzelner im Plangebiet vorhandener Hauptgebäude, deren Grundflächen, die in den textlichen Festsetzungen 1.3 und 1.4 festgesetzten Höchstwerte von 60 m² bzw. 70 m² bereits überschreiten. Grundlage der Festsetzung ist eine grundstücksbezogene Bestandserhebung zum Stichtag 31.05.2024. Diese hat ergeben, dass einzelne Wochenendhäuser aufgrund ihrer historischen Entwicklung größere Grundflächen aufweisen.

Es handelt sich hierbei um größere Einzelhäuser, die eine größere Grundfläche als die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen von 60 m² und 70 m² aufweisen. Die Gemeinde stellt hierbei auf die historische Entwicklung des Gebietes ab. Es erfolgt keine grundlegende planerische Neuorientierung für die im Bestand vorhandenen ehemaligen Kleingärten, die mit Gebäuden der privaten Erholungsnutzung bebaut sind. Es handelt sich um eine in DDR-Zeiten entstandene gemeinschaftliche Anlage, bereits mit den zugehörigen Erschließungswegen, jedoch auf nicht parzellierten Grundstücken. Bei der nachfolgenden Parzellierung der Grundstücke gab es keine Anforderungen nach Bundesrecht zu beachten, da für die bestehenden Gebäude/Parzellen

kein Bebauungsplan vorhanden war und der Nutzungszweck der Fläche ebenso keiner Änderung unterlag.

Es handelt sich mit der vorliegenden Planung um die Bestandssicherung einer aus einer Kleingartenanlage entstandenen Wochenendhaussiedlung. Da es sich nicht um die Entwicklung eines neuen Baugebietes, sondern um die planungsrechtliche Ordnung und Sicherung einer bereits vorhandenen Nutzung handelt, hält die Gemeinde eine Berücksichtigung dieser abweichenden Bestandsgebäude für städtebaulich vertretbar. Die Ausnahmefestsetzung beschränkt sich ausschließlich auf die zum Stichtag vorhandenen und erfassten Gebäude. Eine Erweiterung der bestehenden Überschreitungen oder die Errichtung neuer Gebäude oberhalb der festgesetzten Höchstwerte wird hierdurch nicht ermöglicht. Die Festsetzung dient allein der Sicherung des vorhandenen baulichen Bestandes und begründet keinen Anspruch auf zusätzliche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Zur Vermeidung weiterer baulicher Verdichtungen gelten für Neubauten, Ersatzneubauten sowie genehmigungspflichtige Umbauten ausschließlich die in den textlichen Festsetzungen 1.3 und 1.4 festgelegten maximal zulässigen Grundflächen. Damit wird sichergestellt, dass sich die vorhandenen Bestandsüberschreitungen nicht fortsetzen oder vergrößern und die langfristige Entwicklung des Gebietes den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde entspricht.

Es liegen für die Bearbeitung Baugenehmigungen für eine Wochenendhausnutzung vor. Baugenehmigungen für eine Dauerwohnnutzung wurden durch die untere Baugenehmigungsbehörde nicht bekanntgegeben. Eine Bestandsschutzregelung für eine Dauerwohnnutzung aufgrund der DDR-Verordnung über Bevölkerungsbauwerke ist derzeit nicht erkennbar, da der Bestandsschutz durch Umbauten bzw. Anbauten bereits hinfällig geworden sein könnte. Der Gemeinde liegen keine Nachweise vor, dass Dauerwohnnutzungen bauordnungsrechtlich genehmigt wurden. Soweit einzelne Grundstücke tatsächlich dauerhaft bewohnt werden, begründet dies keinen Anspruch auf planerische Festsetzung einer Dauerwohnnutzung. Die vorliegenden Erkenntnisse rechtfertigen daher keine planerische Berücksichtigung einer Dauerwohnnutzung als Regelnutzung innerhalb des Plangebietes. Hier wäre eine einzelfallbezogene Prüfung der Behörde bei Erfordernis und im weiteren Planverfahren durchzuführen.

Die Gemeinde bewertet die Festsetzung als erforderlich, um einen angemessenen Ausgleich zwischen dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und dem Interesse an der Sicherung des historisch gewachsenen baulichen Bestandes herzustellen. Die Regelung stellt daher eine verhältnismäßige und auf den Einzelfall beschränkte Bestandssicherung dar.

Textliche Festsetzung 1.6
Für Nebenanlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der für Nebenanlagen festgesetzten Grundfläche zugelassen werden, soweit die zulässige Grundfläche der Hauptanlage nicht vollständig ausgeschöpft wird und die Summe der Grundflächen aller baulichen Anlagen 85 m² für die Baugrundstücke gemäß textlicher Festsetzung 1.3 und die Summe der

Grundflächen aller baulichen Anlagen 95 m² für die Baugrundstücke gemäß textlicher Festsetzung 1.4 nicht überschreitet.

Begründung
Die Gemeinde hat eine klare Regelung der maximalen Grundfläche (GR) für die Hauptanlagen, für Terrassen und für Nebenanlagen getroffen. Hierbei vertritt die Gemeinde den Ansatz, dass im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zur Sicherung des Bestandes bei Nichtausschöpfung der festgesetzten maximal zulässigen GR eine Anrechnung der Nebenanlagen auf die nicht ausgeschöpfte GR der baulichen Hauptanlagen erfolgen kann. Diese Vorgehensweise ist lediglich zur Sicherung bestehender baulicher Anlagen vorgesehen. Auch die ausnahmsweise Zulässigkeit berücksichtigt nur die Sicherung des Bestandes und wäre für Neubauten, Ersatzneubauten oder genehmigungspflichtige Umbauten der vorhandenen Einzelhäuser nicht anzuwenden.

Die Gemeinde hält grundsätzlich an dem städtebaulichen Ziel fest, die Größe von Nebenanlagen zu begrenzen und eine weitere bauliche Verdichtung des Wochenendhausgebietes zu vermeiden. Hierzu wurde für Nebenanlagen eine eigenständige Obergrenze festgesetzt. Dabei wurde festgestellt, dass auf einzelnen Baugrundstücken Nebenanlagen vorhanden sind, deren Grundflächen die für Nebenanlagen allgemein festgesetzte Höchstgrenze überschreiten. Die Ausnahmeregelung ermöglicht daher eine Berücksichtigung solcher Bestandsfälle im nachgelagerten Genehmigungsverfahren.
Die Ausnahme ist bewusst auf den vorhandenen Bestand beschränkt. Sie eröffnet keine zusätzlichen Baumöglichkeiten für Neubauten, Ersatzneubauten oder Erweiterungen bestehender Anlagen. Insbesondere soll verhindert werden, dass die Regelungen zur Bestandssicherung zu einer Erhöhung der baulichen Dichte oder zu einer Ausweitung der zulässigen Nebenanlagen führen. Die Festsetzung dient daher ausschließlich dem Erhalt des vorhandenen Bestandes und nicht der Schaffung neuer Entwicklungspotenziale sowie dem städtebaulichen Ziel die Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelungen dauerhaft zu wahren.
Die Regelung stellt damit einen angemessenen Ausgleich zwischen den privaten Belangen der Grundstückseigentümer und den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde dar.

Textliche Festsetzung 1.7
Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ sind Garagen unzulässig. Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig.

Begründung
Die Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass der ruhende Verkehr bereits im Bestand überwiegend über gemeinschaftlich genutzte Stellplatzanlagen geregelt wird. Die vorhandenen Gemeinschaftsstellplätze ermöglichen eine geordnete Aufnahme des ruhenden Verkehrs, ohne dass hierfür zusätzliche Flächen innerhalb der Erholungsparzellen in Anspruch genommen werden müssen. Die Konzentration der Stellplätze auf hierfür festgesetzte Flächen entspricht damit dem bestehenden Erschließungskonzept des Gebietes.
Die Festsetzung dient darüber hinaus der Sicherung der inneren Erschließungsstrukturen. Die vorhandenen Wege sind überwiegend für die fußläufige Erschließung sowie für notwendige Ver- und Entsorgungsfahrten

ausgelegt. Durch eine Konzentration des ruhenden Verkehrs auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen wird verhindert, dass zusätzliche Fahrbewegungen innerhalb des Gebietes entstehen oder die Erschließungswege durch parkende Fahrzeuge beeinträchtigt werden. Es wurden einzelne Stellplätze innerhalb der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte berücksichtigt, die bereits im Bestand vorhanden waren.

Diese werden durch die Festsetzung nicht neu begründet, sondern sind im Rahmen der jeweils bestehenden rechtlichen Situation gesondert zu beurteilen. Diese unterliegen dem Bestandsschutz, da gemäß der textlichen Festsetzung 1.6 Garagen und Stellplätze auf den einzelnen Parzellen unzulässig sind. Die Gemeinde verfolgt mit der Festsetzung ausschließlich das Ziel, zusätzliche Garagen und Stellplatzanlagen zukünftig auszuschließen und die städtebauliche Struktur des Gebietes dauerhaft zu erhalten

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Beschränkung auf ein Vollgeschoss entspricht dem vorhandenen Bestand und dem Erscheinungsbild des Gebietes. Die Festsetzung dient der Erhaltung des kleinteiligen Maßstabs der Bebauung und sichert die Erholungsfunktion des Gebietes.

5.3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Textliche Festsetzung 3
Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 300 m² aufweisen. Für Neubauten, Ersatzneubauten oder genehmigungspflichtige Umbauten der auf den Grundstücken Nr. 7 (Flurstück 51/2) und Nr. 27 (Flurstück 51/28) vorhandenen Gebäude kann ausnahmsweise eine Unterschreitung der Größe der Baugrundstücke um bis zu 10 m² zugelassen werden.

Begründung
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgesetzt, um die maximal zulässige Grundfläche des Wochenendhausgebietes umzusetzen. Bei der Bestandsermittlung wurde dargestellt, dass bei zwei Grundstücken die festgesetzte Mindestgröße geringfügig unterschritten werden darf. Diese Festsetzung dient ausschließlich dem Planungsziel der Gemeinde.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO)

Im Sondergebiet Wochenendhausgebiet sind Stellplätze nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Gemeinschaftsstellplätze befinden sich auf Flächen, die den Parzellen der Erholungsnutzung vorgelagert sind. Zudem wurden einzelne Stellplätze innerhalb der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte berücksichtigt.

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

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden im Bebauungsplan bestimmte Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht für die Allgemeinheit zu belasten sind. Grund ist die Notwendigkeit der Sicherung der Erreichbarkeit der einzelnen Parzellen. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bindet die einzelnen Parzellen an die öffentlichen Erschließungsstraßen an. Die Befahrbarkeit ist bedingt.

Die Festsetzung der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit lässt die Führung von Versorgungsleitungen/ Versorgungsanlagen zu und somit wären die Ver- und Entsorger in die Lage versetzt, die notwendigen Leitungsverlegungen und Leitungsunterhaltungen durchzuführen.

6. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Grünflächen

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden keine Maßnahmen festgesetzt und nicht vorgesehen, da es sich um eine bestandsorientierte Planung handelt. Im Vergleich zur heute und derzeit vorhandenen und bereits geregelten Bebauung und Nutzung auf den Grundstücken werden sich lediglich marginale Änderungen und gegebenenfalls sogar Reduzierungen der überbauten Flächen ergeben.

6.2 Grünflächen

Private Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung „Wiesenfläche“ festgesetzt. Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiesenfläche sind vorhandene Gehölze dauerhaft zu erhalten.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiesenfläche“ sind erst umsetzbar, wenn die entsprechenden eigentumsrechtlichen Regelungen erfolgt sind. Die Grünflächen dienen der Ausbildung eines Übergangsbereiches zwischen Wochenendhausgebiet und angrenzender Landwirtschaft sowie der Sicherung vorhandener Gehölzstrukturen. Die Festsetzung erfolgt vorsorglich zur Wahrung der Nachbarschaften. Innerhalb der Grünflächen sind die Flächen mit Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten.

6.3 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit Erhaltungsgeboten umgrenzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

Im Zusammenhang mit der bestandsorientierten Planung wurden die relevanten Gehölze aufgenommen. Grundsätzlich ist der Erhalt der Gehölze vorgesehen. Vorhandene Gehölze und flächige Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig.

Sofern Rodungen von Gehölzen erforderlich werden, sind die Anforderungen des Baumschutzkompensationserlasses Mecklenburg-Vorpommern einzuhalten. Die Dokumentation der Einzelbäume wird im Umweltbericht dargestellt.

7. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße L 12 „Nienhäger Straße“. Von dort wird das Gebiet über bestehende Zufahrten erschlossen. Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz ist damit gesichert.

Die innere Erschließung des Wochenendhausgebietes erfolgt über bereits vorhandene private Gemeinschaftswege, die historisch mit der Entwicklung der ehemaligen Gartenanlage entstanden sind. Diese Wege dienen der Erreichbarkeit der einzelnen Parzellen sowie der Sicherung notwendiger Ver- und Entsorgungsfunktionen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Erschließung werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

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. Die Befahrbarkeit bleibt auf notwendige Fahrten beschränkt. Hierzu zählen insbesondere Fahrten der Ver- und Entsorgungsträger, der Rettungs- und Einsatzkräfte sowie erforderliche Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten an technischen Anlagen. Eine allgemeine Erschließung aller Baugrundstücke durch den motorisierten Individualverkehr ist aufgrund der vorhandenen Gebietsstruktur nicht vorgesehen.

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.

Die Gemeinde bewertet die vorhandene Erschließung für die festgesetzte Nutzung als ausreichend. Mit der Planung erfolgt keine Intensivierung der Nutzung und keine Erweiterung des Gebiets. Zusätzliche Anforderungen an die äußere Verkehrsinfrastruktur werden daher nicht ausgelöst. Vielmehr dient die Planung der Sicherung und Ordnung einer bereits vorhandenen und erschlossenen Nutzung.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist vom öffentlichen Bauraum aus mit den Medien Trinkwasser und Schmutzwasser erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt abgehend

von den öffentlichen Anlagen über private Ver- und Entsorgungsleitungen in gemeinschaftlichen Wegen.

Wasserversorgung
Anlagen der Wasserversorgung werden durch den Zweckverband KÜHLUNG in Abhängigkeit der Prüfung des Einzelfalls in Eigentum und Bewirtschaftung übernommen. Die Übernahme und Bewirtschaftung von Anlagen der Wasserversorgung durch den ZVK in den Privatwegen des Plangebietes erfolgt nicht.[1]

Schmutzwasserentsorgung
Der Zweckverband KÜHLUNG (ZVK) übernimmt die innerhalb des Gebiets vorhandenen privaten Abwasseranlagen und -leitungen nicht. Betrieb, Unterhaltung, Erneuerung, Dichtheit, Zugänglichkeit und Haftung verbleiben damit bei den jeweiligen Eigentümern bzw. den Vereinen, soweit keine abweichende vertragliche Regelung getroffen wird. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern nur die planungsrechtliche Trasse, nicht die technische oder wirtschaftliche Übernahme. Dezentrale, nicht gesicherte oder ungeklärte Ableitungen sind auszuschließen. Der Zweckverband KÜHLUNG übernimmt keine Anlagen der Abwasserableitung in Privatwegen in Eigentum und Bewirtschaftung.[2]

Niederschlagswasserbeseitigung
Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt weiterhin wie im Bestand vorhanden. Zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten werden mit der Planung, wenn überhaupt, nur marginal eröffnet. Eine Änderung der Niederschlagswasserbeseitigung ist somit nicht vorgesehen und die Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Parzellen wird wie im Bestand beibehalten.

Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu bewirtschaften. Fehlanschlüsse und Fremdwasserzutritte sind zu vermeiden. Soweit vorhandene Leitungen gemeinsam oder unklar geführt werden, ist vor Satzungsbeschluss eine technische Bestandsklärung erforderlich.[3]

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist wie bisher durch die Aufnahme des Oberflächenwassers auf den Grundstücken vorgesehen. Vorhandene Ableitungswege sollen weiterhin genutzt werden. In zukünftigen Antragsverfahren sind die Nachweise zur geordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu erbringen. Die Nachweise zur geordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind in Vereinbarung mit den Anforderungen des ZVK und des Wasser- und Bodenverbandes Hellbach-Conventer Niederung bis zum Satzungsbeschluss zu regeln.

[1] Zweckverband KÜHLING, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 22.09.2025
[2] Zweckverband KÜHLING, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 22.09.2025
[3] Zweckverband KÜHLING, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 22.09.2025

8.2 Brandschutz/Löschwasser

Im Brandschutzkonzept wird für die Gemeinde Börgerende-Rethwisch dargestellt, dass die Löschwasserversorgung überwiegend sichergestellt ist. Durch die von der Gemeinde beauftragten Brandschutzplaner wurde empfohlen, ein detailliertes Löschwasserkonzept aufzustellen. Aufgrund der bestehenden Bebauung wäre die Löschwasserversorgung ohnehin bereits sicherzustellen.

8.3 Abfallentsorgung

Zur ordnungsgemäßen Abfallbeseitigung werden Flächen als Bereitstellungsflächen für die Teilbereiche der Satzung festgelegt. Für die Abfallentsorgung sollen Flächen im Bereich der Vereinsgelände genutzt werden. Für den Bereich Verein „Zur Freude e.V." 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 Müllbehälterstandplätze sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Bereitstellung hat am Entsorgungstag zu erfolgen. Nach der Entsorgung sind die Bereitstellungsplätze unmittelbar zu beräumen.

9. Immissionsschutz

Zur Bewertung der Auswirkungen der Schule und des Sportplatzes wird eine Schalluntersuchung erstellt, um hier die Bewertung der Bestandssituation vornehmen zu können. Durch die Schalluntersuchung von Genest und Partner, 01.04.2026, Gutachten Nr. 043Q5 SIP wurde der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes erbracht. Die Nachbarschaft der Wochenendhaussiedlung gegenüber dem Sportplatz und der benachbarten Sportanlage ist gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) gegeben.
Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung ergibt sich, dass die festgesetzte Nutzung als Wochenendhausgebiet keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt ist. Besondere Schutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die im Bestand vorhandene Rinderanlage befindet sich näher an schutzbedürftigen Nutzungen als das Plangebiet selbst. Insofern kann die Gemeinde davon ausgehen, dass beim genehmigten und bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb keine Immissionskonflikte auftreten und die Belange des Agrarbetriebes nicht berührt werden.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Planung erfolgt eine Sicherung der bereits zu DDR-Zeiten entstandenen Bebauung, um Spannungen in der Nutzung auszuschließen und Behördenkonflikte durch eine Regelung der Art der baulichen 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. 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. Insgesamt dient die Planung der Sicherung des vorhandenen Bestandes und des Gebietscharakters sowie der Vermeidung einer schleichenden Entwicklung zu einer dauerhaften Wohnnutzung oder einem Ferienhausgebiet.

10.2 Kosten

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes überplanten Flächen befinden sich im Eigentum der Vereine „Zur Freude e.V." im Rosenwinkel und „Neuer Weg", sodass die anfallenden Kosten durch den Vorhabenträger übernommen werden.

Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch hat im Rahmen der Beschlussfassung zum Entwurf klargestellt, dass die Erfüllung von derzeit noch unbekannten potenziellen Forderungen der Behörden und Ämter sowie alle später im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 21 entstehenden Forderungen, unabhängig von deren Rechtsgrundlage, ausschließlich zu Lasten und Kosten der Kleingartenvereine „Zur Freude e.V. und „Neuer Weg e.V." gehen. Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch wird auch in Zukunft keinerlei Erschließungskosten oder andere Ausbaubeiträge, unabhängig von deren Rechtsgrundlage, für den Bebauungsplan Nr. 21 übernehmen. Ebenso schuldet die Gemeinde Börgerende-Rethwisch weder gegenwärtig noch in Zukunft keinerlei Straßenausbau oder Ausgleichsmaßnahmen, die für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 21 erforderlich sind oder werden.

10.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt eine Größe von ca. 3,28 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	**Flächengröße [m²]**	
Baugebietsflächen		**29.221**
▪ Sondergebiet Wochenendhausgebiet	29.221	
▪ davon Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	4.465	
Verkehrsflächen		**1.130**
▪ Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	1.130	
Grünflächen		**1.321**
▪ private Grünfläche Zweckbestimmung Wiese	1.321	
Flächen für Ver- und Entsorgung		**1.153**
▪ Regenwassermulde	1.153	
Gesamtfläche des Plangebietes		**32.825**

11. Nachrichtliche Übernahmen

11.1 Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale vorhanden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

11.2 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,00 m ab der Böschungsoberkante im Außenbereich einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen ist von Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

Begründung:
Der in der Planzeichnung dargestellte Gewässerrandstreifen befindet sich innerhalb einer festgesetzten Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung. Der vorgesehene Gewässerrandstreifen von 5,00 m ab Böschungsoberkante ist grundsätzlich von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Bestehende Anlagen innerhalb des Streifens sind bestandsbezogen zu dokumentieren. Neue bauliche Anlagen, Zaunanlagen oder sonstige Unterhaltungshindernisse sind unzulässig. Die Zuwegung für Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer ist zu gewährleisten. Die hydraulische Funktion, Unterhaltung und Erreichbarkeit des Gewässers II. Ordnung dürfen nicht beeinträchtigt werden.

12. Hinweise ohne Normcharakter/Empfehlungen

12.1 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Landrat des Landkreises Rostock, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine

Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen könnten, nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten so weit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wiederhergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

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

12.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

12.3 Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.

12.4 Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten.

12.5 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuelle vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen/umzuverlegen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu. Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u. a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert zu beantragen.

12.6 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen darf die Beseitigung bzw. maßgebliche Pflege von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen.
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Begründung
Die Maßnahmen zum Artenschutz sind zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zwingend umzusetzen bzw. die sich daraus ergebenden Handlungspflichten sind einzuhalten. Der Umfang der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wurde gutachterlich bewertet und vorgeschlagen.

12.7 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch verzichtet auf Festsetzungen für örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden nicht festgelegt. Einfriedungen sind als heckenartige Einfriedungen zu erhalten. Auch auf eine gesonderte Gestaltungssatzung für die Gestaltung der einzelnen Parzellen wird verzichtet.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Vorbemerkungen

Der Umweltbericht wird als gesondertes Dokument dieser Begründung beigefügt. Er wird entsprechend Bestandteil dieser Begründung.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 für den Bereich Rosenwinkel bei der Schule im Ortsteil Rethwisch der Gemeinde Börgerende-Rethwisch wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am ……..gebilligt.

Börgerende-Rethwisch den, …….. (Siegel)

……
Horst Hagemeister
Bürgermeister
der Gemeinde Börgerende-Rethwisch

2. Arbeitsvermerke

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

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de