TEIL B – TEXT

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

SONDERGEBIET WOCHENENDHAUSGEBIET (§ 10 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Das Wochenendhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für den zeitweiligen Aufenthalt im Sinne der Freizeiterholung.

1.2 Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ sind nur Wochenendhäuser einschließlich überdachter Terrassen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

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.

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.

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.

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.

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

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

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ ein Vollgeschoss.

3. GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

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.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus auf maximal eine Wohnung begrenzt.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig.
Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Sichtflächen entfällt die Randsignatur.

6. FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Regenwasserableitung werden zur Aufrechterhaltung der vorhandenen Vorflutanlagen festgesetzt.

7. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden in den in der Planzeichnung festgesetzten Breiten zugunsten der Nutzer des Gebietes sowie zugunsten der berührten Ver- und Entsorger festgesetzt. Die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt ebenfalls zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer. Die Nutzung der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit verbunden. Flächen mit Geh- und Leitungsrechten werden zugunsten der Ver- und Entsorger, zugunsten der Nutzer und der Anlieger der Grundstücke sowie zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

II. GRÜNFLÄCHEN, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. BAUDENKMALE/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.

2. ALTLASTEN/ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

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.

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

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.

4. 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.

5. 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.

6. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 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.

7. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

7.1 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.

7.2 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.

8. 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.

9. NACHWEIS DES AUSREICHENDEN SCHALLSCHUTZES

Durch die Schalluntersuchung 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.

10. ABFALLBESEITIGUNG

Zur ordnungsgemäßen Abfallbeseitigung werden Flächen als Bereitstellungsflächen für die Teilbereiche der Satzung festgelegt. Die Bereitstellung hat am Entsorgungstag zu erfolgen. Nach der Entsorgung sind die Bereitstellungsplätze unmittelbar zu beräumen.

11. 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.

12. HINWEISE ZUR REALSISIERUNG DER GRÜNFLÄCHE

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiesenfläche“ sind erst umsetzbar, wenn die entsprechenden eigentumsrechtlichen Regelungen erfolgt sind.
Die Grünflächen dienen zur Abschirmung des Gebietes von der umgrenzenden bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzfläche. Die Festsetzung erfolgt vorsorglich zur Wahrung der Nachbarschaften. Innerhalb der Grünflächen sind die Flächen mit Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten.

13. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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.

14. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

Im Zusammenhang mit der bestandsorientierten Planung wurden die relevanten Gehölze aufgenommen. Grundsätzlich ist der Erhalt der Gehölze vorgesehen. Sofern Rodungen von Gehölzen erforderlich werden, sind die Anforderungen des Baumschutzkompensationserlasses Mecklenburg-Vorpommern einzuhalten. Die Dokumentation der Einzelbäume wird der Plandokumentation beigefügt.

15. SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. Vorhandene Gehölze und flächige Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig.

16. FLÄCHEN FÜR DIE REGENWASSERABLEITUNG WERDEN ZUR AUFRECHTERHALTUNG DER VORHANDENEN VORFLUTANLAGEN FESTGESETZT

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.