

BV/2024/1576

Beschlussvorlage
öffentlich



Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet am Schleiteich" der Gemeinde Retschow

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 22.10.2024
<i>Bearbeitung:</i> Milena Memmo	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Entscheidung)	18.11.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Es bestehen keine Bedenken bzw. Anregungen seitens des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt- und Landschaftsschutz.

Sachverhalt

Die Gemeinde hat in ihrem wirksamen Flächennutzungsplan Wohnbauflächen östlich der Doberaner Straße dargestellt. Aus der Darstellung kann kein unmittelbares Baurecht abgeleitet werden.

Das städtebauliche Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 ergibt sich aus der Tatsache, dass für das Plangebiet eine geordnete Erschließung und Art und Maß der Bebauung festzulegen sind.

Am 04. April 2024 hat die Gemeindevertretung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 für das Wohngebiet am Schleiteich gefasst. Planungsziele sind die Festsetzung sowohl eines Reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO als auch eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO, um Baurecht für die Errichtung von Eigenheimen zu schaffen sowie die Festsetzung der Erschließung.

Das ca. 2,7 ha große Plangebiet erstreckt sich östlich der Doberaner Straße von der Büdnerreihe bis fast an den Sportplatz im Norden der Ortslage Retschow. Der Plangeltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 16, 50, 51 und 54 sowie das Flurstück 53 Flur 6, Gemarkung Retschow. Der Plangeltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:
im Westen durch die Baumreihe an der Doberaner Straße und teilweise Grünland
im Norden und Osten durch Grünlandfläche,
im Süden durch die Straße Büdnerreihe.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

Keine

Milena Memmo

Von: Jana Schmidt
Gesendet: Freitag, 18. Oktober 2024 12:32
An: Mathias Hermann
Betreff: WG: Frühzeitige Beteiligung Bebauungsplan Nr. 7 Wohngebiet am Schleiteich der Gemeinde Retschow
Anlagen: 241002_RET_B07_Am-Schleiteich_V.pdf; 241002_RET_B07_Am-Schleiteich_V_Begründung.pdf

Von: Bartel, Carolin
Gesendet: Freitag, 18. Oktober 2024 12:29:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rom, Stockholm, Wien
An: Jana Schmidt
Betreff: Frühzeitige Beteiligung Bebauungsplan Nr. 7 Wohngebiet am Schleiteich der Gemeinde Retschow

Gemeinde Retschow

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 *Wohngebiet am Schleiteich*

frühzeitige Beteiligung am Verfahren der Bauleitplanung gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Retschow beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 7 *Wohngebiet am Schleiteich* aufzustellen. Es ist geplant, durch die Festsetzung von reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten Baurecht für die Errichtung von Einfamilienhäusern zu schaffen.

Das ca. 2,7 ha große Plangebiet im Norden der Ortslage Retschow erstreckt sich östlich der Doberaner Straße von der Büdnerreihe bis fast an den alten Sportplatz. Der Plangeltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 16, 50, 51 und 54 sowie das Flurstück 53 Flur 6, Gemarkung Retschow. Der Plangeltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- | | |
|---------------------|---|
| im Westen | durch die Baumreihe an der <i>Doberaner Straße</i> und teilweise Grünland |
| im Norden und Osten | durch Grünlandfläche, |
| im Süden | durch die Straße <i>Büdnerreihe</i> . |

Ich bitte Sie als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 *Wohngebiet am Schleiteich* Stellung zu nehmen sowie um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Unterlagen (Vorentwürfe der Planzeichnung und der Begründung mit vorgeschlagenem Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung und Biotoptypenkartierung) sind im Anhang dieser Mail zu finden.

Die Stellungnahme oder die Mitteilung, dass Belange nicht berührt sind, bitte ich spätestens bis **zum 18.11.2024** abzugeben.

Anlagen: Vorentwürfe von PLZ und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Retschow (Arbeitsstand September 2024)
vorgeschlagener Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung (Anlage der Begründung)
Biotoptypenkartierung

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

C. Bartel
Sachbearbeiterin Bauamt

Amt Bad Doberan-Land
Kammerhof 3
18209 Bad Doberan
Tel.: 038203/701-62
c.bartel@doberan-land.de
www.amt-doberan-land.de

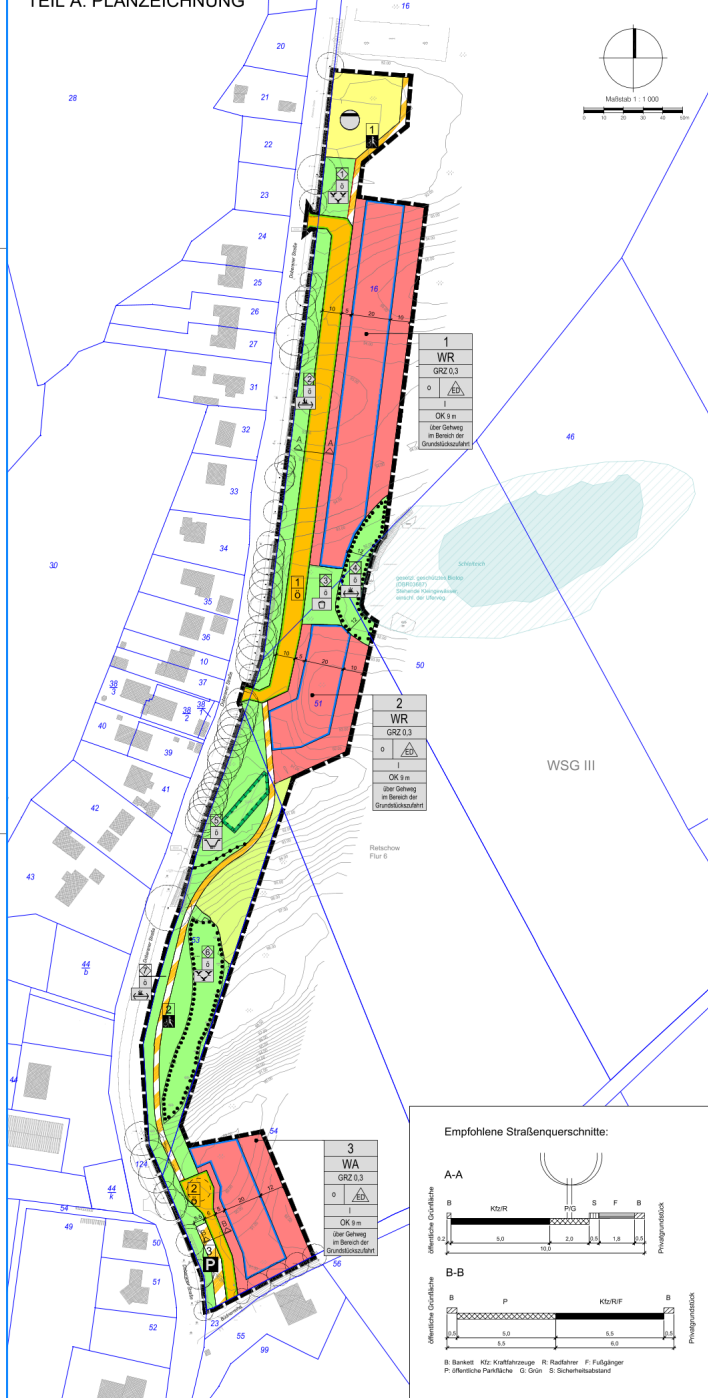
SATZUNG DER GEMEINDE RETSCHOW

über den Bebauungsplan Nr. 7 Wohngebiet am Schleiteich



Auf Grundlage von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2018 (BGBl. 2018 I Nr. 284) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Retzchow am ... 9. Sitzung über den Bebauungsplan Nr. 7 Wohngebiet am Schleiteich, Teile der Flurstücke 16, 50, 51, 53, 54 sowie 23, Flur 6, Gemarkung Retzchow umfasst, bestehend aus der Flurstückung (TEL A) und dem Text (TEIL B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verweisung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauartungsverordnung - BauVO) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178) sowie die Verweisung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerklärung - PlanZ) zum 18. Dezember 1980 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Rechtsgrundlage:
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 3 BauVO)
Reine Wohngebiete (§ 3 BauVO)
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse, ab Höchstmaß
OK 5 m Oberkante Gebäude, ab Höchstmaß
Bauweise, Bautypen, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)
o offene Bauweise
o Einzel- oder Doppelhauser

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungskisse
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche öffentlich
1 Rad- und Gehweg 0) öffentl. Nr. Nummer

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallerzeugung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
Abfallanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallerzeugung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Regenwasserentlastung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Grünflächen
laufende Nr.
naturnah
Abstandsgrün
Regenwassermitte

Flächen für die Landschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Errichtung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB)

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Zweckbestimmung von Grünflächen
Planzeichen ohne Nachtrichter
Flurstücksnummer
Flurstücksnummer
vorhandene hochbauliche Anlage
vorhandene Geländeoberfläche über NHN im DHHN 2016

TEIL B: TEXT

- Planungsrechtliche Festsetzung** (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauVO)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauVO)
 - 1. **Reine Wohngebiete** (§ 3 BauVO) Die ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Betriebsgewerbes werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - 2. **Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauVO) Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - 3. **Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauVO** sind im Planungsbereich unzulässig.
 - 4. **Höhe baulicher Anlagen** Der Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante Gebäude ist die Oberkante der Erdoberfläche im Bereich der jeweiligen Grundstücke.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 16 BauGB)
 - Straßen, Gärten und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Im Planungsbereich sind Spielplätze, Carports und Gärten sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einbauten, Kinderspielplätze, Gewächshäuser und nicht überdeckte Carports sind davon ausgenommen. Nicht überdeckte Spielplätze sind zwischen Gärten und Straßenbegrenzungslinie zulässig.
 - Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - 3.1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 50 m².
 - Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - 4.1. Ein- und zweigeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit begrenzten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss herzustellen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 5.1. **Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) in Bearbeitung
 - ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 66 BauVO M-V)
 - 7.1. **Dachform und -neigung** Für Wohngebäude sind nur Sattel- und Krüppeldachformen mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 38°-50° zulässig.
 - 7.2. **Brandschutz** Die Dächer aller Gebäude sind mit harter Bedeckung herzustellen. Die Verwendung sogenannter weicher Materialien zur Dachbedeckung, wie z.B. Flecht- oder Holzschindel, ist unzulässig.
 - 7.3. **Einbauten** Einbauten entlang der Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Hecken sind als selbstständig oder hinterfangende Einbauten von der Höhenbeschränkung ausgenommen, sofern sie den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen.
 - 7.4. **Altbauverbote** Plätze für bewegliche Altbauverbote auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkäufungen von dreier Sonnenexposition zu schützen.
 - 7.5. **Ordnungsweg nach § 64 Abs. 1 BauVO M-V handelt, ver**
 - Wegebreite 1,20 m mit Seiten- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 38°-50° errichtet;
 - Dächer mit weicher Bedeckung gestattet;
 - Einbauten mit Ausnahme von Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Höhe von mehr als 1,20 m über Oberkante Gelände errichtet;
 - Plätze für Altbauverbote trotz durch Anpflanzungen oder bauliche Verkäufungen von dreier Sonnenexposition zu schützen.
- Das kann mit einem Fußpfad belegt werden.

HINWEISE

- Planungsgrundlage** Als Planungsgrundlage dient der Lage- und Höhenplan der Verneinungspläne Rendau, Baueinheitliche Verneinungen, Retzchow Str. 3 in 1828 Erhusen mit Stand von 01.02.2024. Der Plan ist im Höhenbezugs-DHN2016 und im Lagebezug ETRS89/ETRS314333 erstellt.
- vorbestehende Grundstückszustand** Die Lagerung von wasserführenden Stoffen (u.a. Heizöl) ist gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasserführenden Stoffen (FAS) bei der Umsetzung Wasserabgabe geändert anzusehen. Die Errichtung von Erdwärmesonden ist gemäß § 40 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde genehmigungspflichtig.
- Bodenrechtlicher Schutz** Als Planungslage dient der Lage- und Höhenplan der Verneinungspläne Rendau, Baueinheitliche Verneinungen, Retzchow Str. 3 in 1828 Erhusen mit Stand von 01.02.2024. Der Plan ist im Höhenbezugs-DHN2016 und im Lagebezug ETRS89/ETRS314333 erstellt.

VERFAHRENSVERMERKE

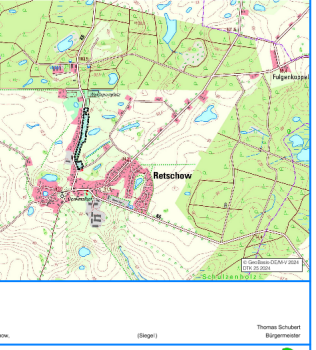
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Retzchow hat auf ihrer Sitzung am 04.04.2024 beschlossen, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 Wohngebiet am Schleiteich zu fassen. Die öffentliche Bekanntmachung ist zum Datum vom ... bis zum ... erfolgt.
 - Die für Raumordnung und Landschaftszustand zuständige Stelle ist gemäß § 17 LuPF M-V beteiligt worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 40 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... unterrichtet worden.
 - Die für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Erwerbsveröffentlichung am ... durchgeführt worden. Die Bekanntmachung des ist öffentlich durch Auslegung vom ... bis zum ... erfolgt.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Retzchow hat auf ihrer Sitzung am ... den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 Wohngebiet am Schleiteich mit dem Entwurf der Begründung und dem Umweltbericht nach § 17 LuPF M-V veröffentlicht. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 Wohngebiet am Schleiteich ist mit dem Entwurf der Begründung, des Umweltberichts sowie dem Umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis zum ... im Internet unter www.amt-dobran-land.de veröffentlicht. Die veröffentlichten Unterlagen haben während der Auslegungsfrist auch im Amt Bad Dobran-Land ausgelegt und waren während der Dienst- und Öffnungszeiten einsehbar. Die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet ist mit dem Hinweis, dass während der Veröffentlichungsfrist ein jedermann Anzeigen zu den Entwürfen elektronisch, per Post oder während der Dienstzeiten im Amt Bad Dobran-Land zur Niederschrift vorgebracht werden und nicht folgebefugte Kopien abzugeben, beschränkt. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, dass die Unterlagen im Amt Bad Dobran-Land während der Dienst- und Öffnungszeiten einsehbar sind. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich auch in das Internet unter www.amt-dobran-land.de eingestellt.
- Retzchow, (Siegel) Thomas Schubert
Bürgermeister
- Retzchow, (Siegel) Thomas Schubert
Bürgermeister
- Retzchow, (Siegel) Thomas Schubert
Bürgermeister
- Retzchow, (Siegel) Thomas Schubert
Bürgermeister
- Retzchow, (Siegel) Thomas Schubert
Bürgermeister

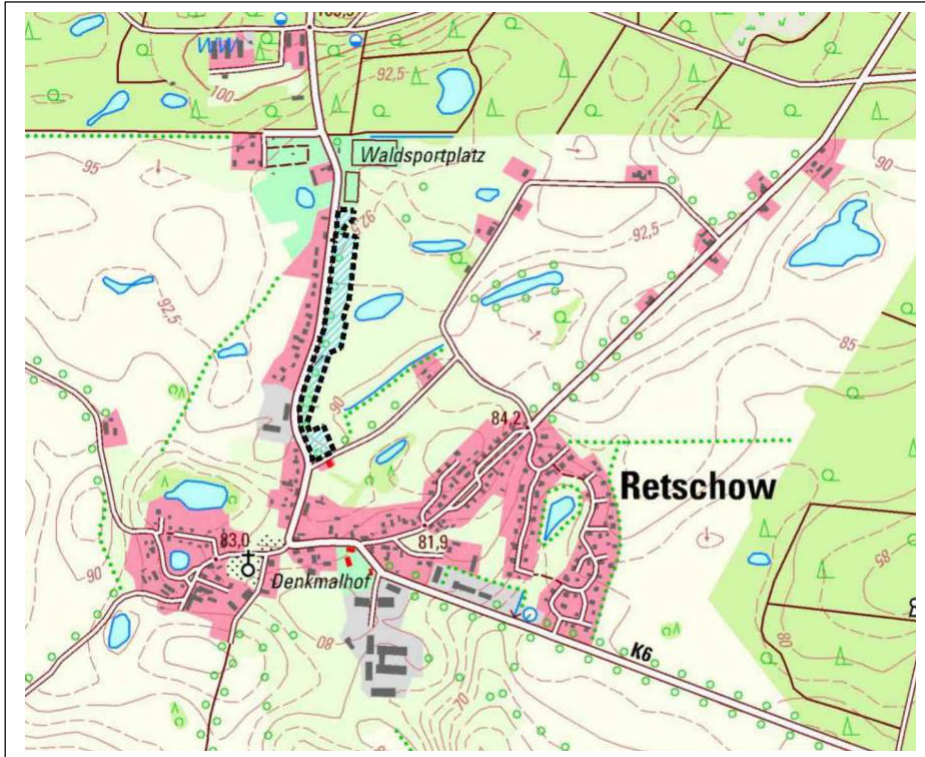
Satzung der Gemeinde Retzchow

Ant Bad Dobran-Land
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern
über den Bebauungsplan Nr. 7
Wohngebiet am Schleiteich
entlang der Dobraner Straße
Teile der Flurstücke 16, 50, 51, 53, 54 sowie 23,
Flur 6, Gemarkung Retzchow umfasst

VORENTWURF

Übersichtsplan 1:10.000





Übersichtsbild (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2024 DTK 25 2024)

GEMEINDE RETSCHOW

Amt Bad Doberan-Land

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 7
Wohngebiet am Schleiteich

Begründung
Vorentwurf

Bearbeitungsstand 1. Oktober 2024

Retschow,

(Siegel)

Thomas Schubert
Bürgermeister

INHALT

1.	Planungsanlass und Geltungsbereich	3
2.	Verfahren	4
2.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	4
2.2.	Übergeordnete Planungen	5
2.3.	Verfahrensablauf	6
3.	Städtebauliche Ausgangssituation	7
4.	Inhalte und Auswirkungen der Planung	8
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB).....	8
4.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB).....	10
4.3.	Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)	11
4.4.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)	11
4.5.	Niederschlagswasserretention (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)	13
4.6.	Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)	13
4.7.	landwirtschaftliche Nutzfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 18a BauGB)	13
4.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).....	13
4.9.	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)	14
4.10.	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB)	14
5.	Technische Infrastruktur	15
5.1	Trink- und Löschwasser	15
5.2	Schmutzwasser	15
5.3	Niederschlagswasser	15
6.	Hinweise	16
7.	Belange des Umweltschutzes	17
8.	Flächenzusammenstellung.....	18

Anlage: Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung, Biotoptypenkartierung (Büro Umwelt & Planung)

Begründung:	Büro für Stadt- und Dorfplanung Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn	18057 Rostock, Warnowufer 59 kk@bsd-rostock.de 0381 37706 44 mobil: 0179. 44 80 457
Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	Umwelt & Planung Dipl.-Ing. Babette Lebahn	19065 Pinnow OT Godern, Am Mühlensee 9 lebahn@umwelt-planung.eu 0172-3800349
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Umwelt & Planung Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer	18239 Satow OT Heiligenhagen, Wokreter Weg 3a schoppmeyer@umwelt-planung.eu 0173-6197001

1. Planungsanlass und Geltungsbereich

Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde hat in ihrem wirksamen Flächennutzungsplan Wohnbauflächen östlich der Doberaner Straße dargestellt. Aus der Darstellung kann kein unmittelbares Baurecht abgeleitet werden.

Das städtebauliche Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 ergibt sich aus der Tatsache, dass für das Plangebiet eine geordnete Erschließung und Art und Maß der Bebauung festzulegen sind.

Am 04. April 2024 hat die Gemeindevertretung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 für das Wohngebiet am Schleiteich gefasst. Planungsziele sind die Festsetzung sowohl eines Reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO als auch eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO, um Baurecht für die Errichtung von Eigenheimen zu schaffen sowie die Festsetzung der Erschließung.

Das ca. 2,7 ha große Plangebiet erstreckt sich östlich der Doberaner Straße von der Büdnerreihe bis fast an den Sportplatz im Norden der Ortslage Retschow. Der Plangeltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 16, 50, 51 und 54 sowie das Flurstück 53 Flur 6, Gemarkung Retschow. Der Plangeltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- | | |
|---------------------|---|
| im Westen | durch die Baumreihe an der <i>Doberaner Straße</i> und teilweise Grünland |
| im Norden und Osten | durch Grünlandfläche, |
| im Süden | durch die Straße <i>Büdnerreihe</i> . |

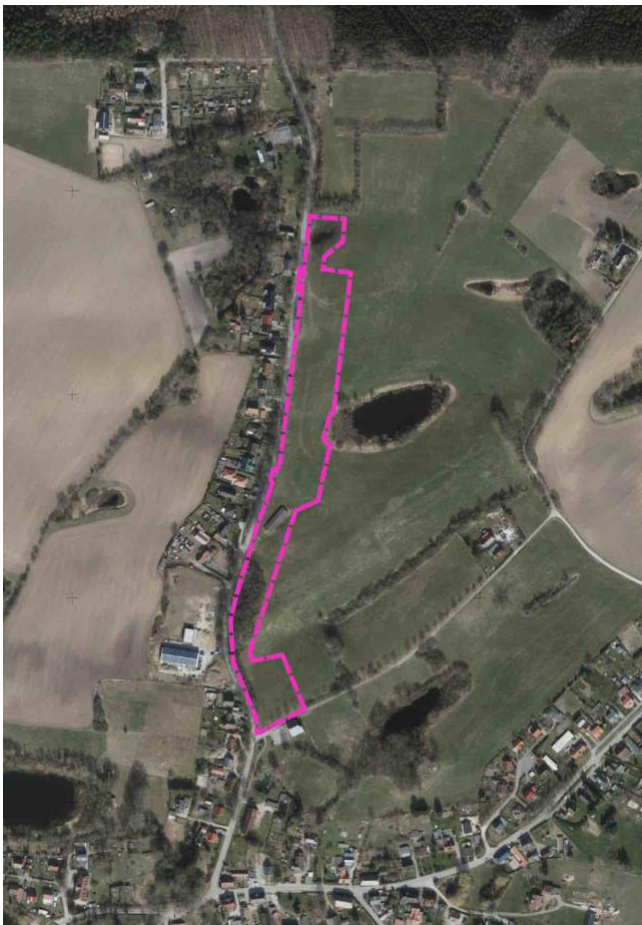


Abbildung 1: Luftbild mit Plangeltungsbereich (Quelle Luftbild GeoPortal MV)

2. Verfahren

2.1. Planungsrechtliche Grundlagen

– Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394)

Verordnungen zum BauGB:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

– Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

– Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)

– Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)

– Flächennutzungsplan der Gemeinde Retschow (wirksam seit 18.11.2023)

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Retschow ist im Plangeltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 7 Wohnbaufläche (W4) dargestellt. Damit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

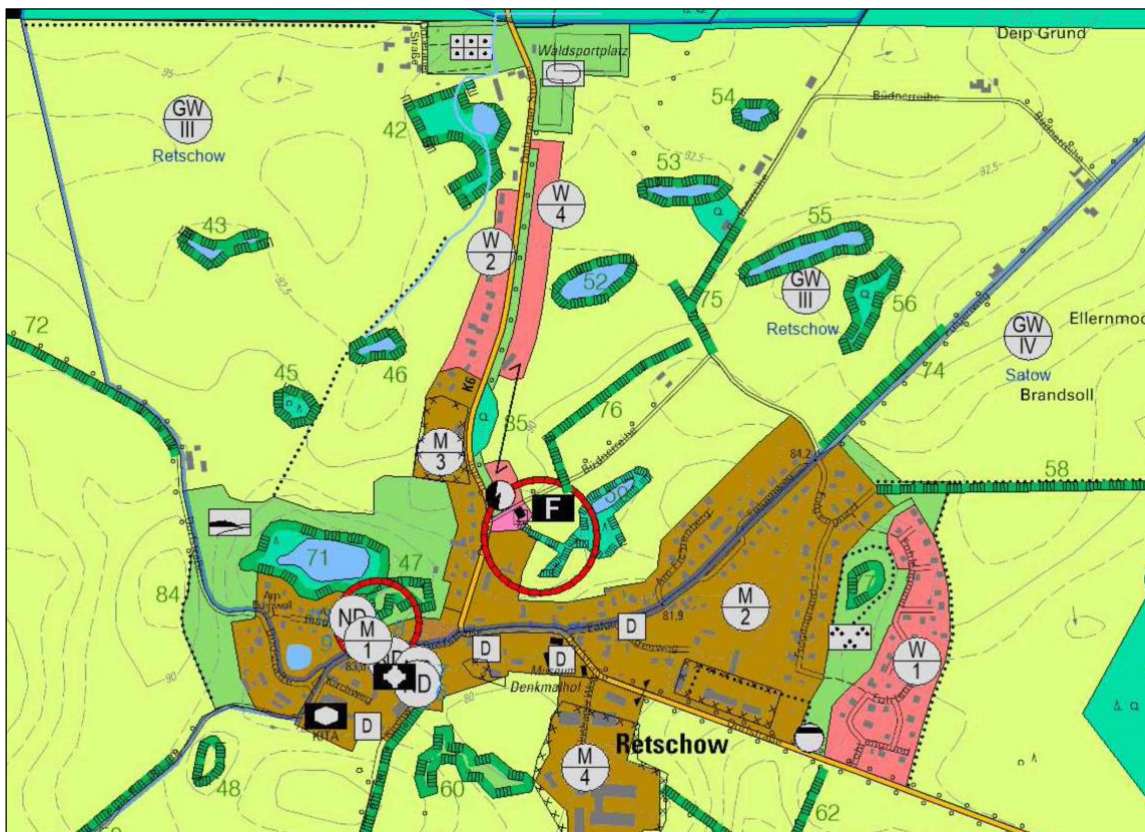


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Retschow (ohne Maßstab)

2.2. Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Erfordernisse der Raumordnung für die Planung ergeben sich aus dem *Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V vom 27. Mai 2016)* und dem daraus entwickelten *Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R, veröffentlicht am 21.08.2011)*

Im *LEP M-V* und dem daraus entwickelten *RREP MM/R* werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung genannt. Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben, Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherheit des Raumes, die in der Abwägung mit besonderem Gewicht zu beachten sind.

Die Gesamtkarte des *LEP M-V* und 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)/(4) aus. D.h., dass sowohl dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und Produktionsstätten als auch der Eignung, Sicherung und Funktion für *Tourismus* und *Erholung* besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

Gemäß *LEP M-V* Programmsatz 4.2 (1) **(Z)** ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren und *LEP M-V* Programmsatz 4.2 (2) **(Z)** legt fest, dass in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken ist, wobei in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen ausnahmsweise abweichende Regelungen unter Berücksichtigung von örtlichen, regionalen und infrastrukturellen Besonderheiten und Nachfragen getroffen werden können.

Das Zentrale-Orte-System gliedert sich laut *LEP M-V* Programmsatz 3.2 in Ober- und Mittelzentren, sowie Grundzentren, die in den jeweiligen Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegt werden. Laut *LEP M-V* Abbildung 6 ist Bad Doberan Mittelzentrum und Rostock Oberzentrum.

Retschow ist im *RREP MM/R*, Tabelle 3.2.2 dem Nahbereich des Mittelzentrums Bad Doberan zugeordnet.

In Kapitel 4.1 *Siedlungsstruktur* des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg (*RREP MM/R*) werden Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung formuliert. Demnach sind u.a.

- die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen auf die Zentralen Orte zu konzentrieren;
- die Neuausweisung von Wohnbauflächen in Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig (Eigenbedarf heißt Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3%) und
- der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Die Begrenzung des Eigenbedarfs auf 3% Zunahme im Wohnungsbestand gründet sich auf die 4. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2008, die für den Alt-Landkreis Bad Doberan von einem leichten Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2030 ausgegangen ist. In der aktuellen Bevölkerungsprognose für den Landkreis Rostock wird ein leichtes Bevölkerungswachstum prognostiziert.

2.3. Verfahrensablauf

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans	04.04.2024
2	Behandlung des Vorentwurfs im Bauausschuss	
3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB	
4	frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs.1 BauGB	
5	Behandlung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
6	Bekanntmachung der Auslegung	
7	Veröffentlichung des Entwurfs im Internet gemäß § 3 Abs.2 BauGB	
8	Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs.2 BauGB	
9	Behandlung in Bau- und Hauptausschuss	
10	Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
11	Anfertigung der Satzungen	
	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung	

3. Städtebauliche Ausgangssituation

Das schmale Plangebiet erstreckt sich östlich der vorhandenen Baumreihe mit alten Linden an der Doberaner Straße auf stark profiliertem Gelände. Der namensgebende Schleiteich ist ein stehendes Kleingewässer einschl. der Ufervegetation und grenzt östlich unmittelbar an den Plangeltungsbereich. Es handelt sich um ein nach § 20 NatSchG M-V geschütztes Biotop. Laut Kataster hat es die Nummer DBR 03687.

Die Geländehöhen variieren im Plangebiet zwischen 89 und 99 Meter über NHN (Höhenbezug DHHN2016). Der südliche, an die Büdnerreihe angrenzende Bereich fällt in Richtung Norden sanft in eine kleine Senke ab. Nach der Senke steigt das Gelände nach Norden bis zu einer Kuppe stark an. Die Höhendifferenz liegt hier bei ca. 10 m auf einer Länge von nur 50 m. Nördlich der Kuppe fällt das Gelände zunächst relativ steil wieder ab und verläuft dann in sanften Wellen bis zum nördlichen Plangeltungsbereich. Insgesamt liegt die nördliche Plangebietsgrenze 1 bis 2 Meter höher als die südliche Plangebietsgrenze.

Die Kuppe zwischen den Baugebieten Nr. 2 und 3 ist am westlichen Rand mit Gehölzen bestanden. Es handelt sich um ein Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten, das laut Biotoptypenkartierung¹ nach § 20 NatSchAG M-V geschützt ist. Durch das Forstamt Bad Doberan wurde die Waldeigenschaft der Bestockung überprüft, und festgestellt, dass diese die Eigenschaften für Wald nach § 2 LWaldG M-V nicht erfüllt.

Das Gelände fällt im Bereich des Feldgehölzes abrupt in Richtung der Doberaner Straße ab. Zwischen der außerhalb des Plangeltungsbereichs befindlichen Lindenreihe an der Doberaner Straße und dem Feldgehölz ist eine ebene Fläche zu finden. Die Alleebäume entlang der Doberaner Straße stehen außerhalb des Plangeltungsbereichs.

Im Plangebiet sind überwiegend Grünlandflächen (lt. Biotoptypenkartierung¹ Intensivgrünland auf Mineralstandorten) vorhanden. Die einzige bauliche Anlage ist ein alter, offener Stall südlich von Baugebiet 2. Die Anlage wird nicht mehr als Stall genutzt.

Bei den anstehenden Böden handelt es sich größtenteils um lehmige Sande. Die Bodenwertzahlen variieren im Plangebiet von 24 ganz im Norden bis 47 im Süden.

Im Plangebiet überlagern sich zwei Trinkwasserschutzgebiete der Kategorie III. Es handelt sich um das Schutzgebiet für Oberflächengewässer *Warnow-Rostock* und das Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung *Retschow*.

Gewässer II. Ordnung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nordwestlich vom Plangebiet befindet sich das Gewässer II. Ordnung 1LV19-2/SP. Es verläuft aus dem nördlich liegenden Waldgebiet entlang der vorhandenen Kleingartenanlage auf der westlichen Seite der Doberaner Straße und führt das Wasser des Waldgebietes rund um das Große Blancksohl als auch das der Doberaner Straße in Richtung Süden ab.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

¹ Büro Umwelt & Planung, 07/2024

4. Inhalte und Auswirkungen der Planung

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde plant, die beiden nördlichen Bauflächen im Plangeltungsbereich als *Reines Wohngebiet* gemäß § 3 BauNVO und die südliche Baufläche als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Gemäß § 3 Abs.2 BauNVO sind in reinen Wohngebieten Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, zulässig.

Ausnahmsweise können gemäß § 3 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Unter Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO können Nutzungen, die ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen werden. Die Gemeinde schließt mit der Festsetzung 1.1 die ausnahmsweise zulässigen kleinen Beherbergungsbetriebe aus. Im Plangeltungsbereich legt die Gemeinde den Fokus auf die Wohnfunktion.

Ferienwohnungen sind in *Reinen Wohngebieten* nicht zulässig, da sie gemäß § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören, die in reinen Wohngebieten generell nicht zulässig sind.

Das südliche Baufeld an der Straße Büdnerreihe wird als *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. *Allgemeine Wohngebiete* dienen vorwiegend dem Wohnen. In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in *Allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Anlagen sind auf Grund der sehr begrenzten Fläche weder von der Gemeinde gewünscht noch realisierbar. Aus der geplanten Bebauung ergibt sich kein Bedarf für derartige Anlagen.

Unter Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt:

textliche Festsetzung

1.2 *Allgemeine Wohngebiete*

Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Nicht störende Gewerbebetriebe sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Sie werden im Plangeltungsbereich auch nicht generell ausgeschlossen. Es werden aber mit der Festsetzung 1.3 Ferienwohnungen, die gemäß § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören, unter Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Nach Definition werden Ferienwohnungen einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Verfügung gestellt und sind zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt.

Die Gemeinde möchte dem Dauerwohnen den Vorrang geben, da in diesem Segment der Bedarf vorhanden ist. Darüber hinaus kann es bei Durchmischung von Dauerwohnnutzung und Ferienwohnnutzung zu Nutzungskonflikten kommen, insbesondere bezüglich des nächtlichen Lärms.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Festsetzung 1.3 diesem Problem vorzubeugen:

textliche Festsetzung

1.3 *Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO sind im Plangeltungsbereich unzulässig.*

Maß der baulichen Nutzung

In Anwendung von § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, um so die beabsichtigte Nutzungsdichte zu regeln.

§ 17 BauNVO gibt Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung in den verschiedenen Baugebieten vor. Sowohl für *Reine Wohngebiete* als auch *Allgemeine Wohngebiete* wird als Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl 0,4 vorgegeben. Um eine möglichst lockere Bebauung zu erreichen und die Flächenversiegelung zu begrenzen, bleibt die Gemeinde unterhalb dieses Wertes und setzt im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 fest.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in § 19 BauNVO definiert. Sie bestimmt, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Dabei ist die gesamte auf dem jeweiligen Flurstück liegende, festgesetzte Baugebietsfläche zu berücksichtigen. Gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Eine davon abweichende Regelung wird im Bebauungsplan nicht getroffen. Damit ist im Plangebiet eine Grundflächenzahl von bis zu 0,45 zulässig, wobei unter ausschließlicher Berücksichtigung der Grundfläche der Hauptnutzung eine GRZ von 0,3 eingehalten werden muss.

Bei einer Grundstücksgröße von ca. 600 m² und einer GRZ von 0,3 dürfen bauliche Anlagen der Hauptnutzungen (Wohngebäude inkl. Terrasse) eine Fläche von bis zu 180 m² einnehmen. Mit der zulässigen Überschreitung um bis zu 50% stehen weitere 90 m² für Garagen, Carports, Nebenanlagen oder versiegelte Wegeflächen zur Verfügung.

Bei den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie z.B. Geschossigkeit und Höhe der Gebäude orientiert sich der Bebauungsplan an der näheren Umgebung. Die vorhandene Bebauung auf der westlichen Seite der Doberaner Straße weist überwiegend eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss auf. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Planungswille der Gemeinde ist, dass sich das Plangebiet in die dörfliche, durch viel Grün geprägte Umgebung gut einfügt.

Die zulässige Geschossigkeit wird im Plangebiet auf ein Vollgeschoss beschränkt. Laut § 2 Abs.6 LBauO M-V sind Vollgeschosse *Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.*

Ausgebaute Dachgeschosse, deren für Wohnraum erforderliche Raumhöhe auf nicht mehr als zwei Drittel ihrer Grundfläche vorhanden ist, sind demnach keine Vollgeschosse und im Plangebiet zulässig. Staffelgeschosse sind entsprechend der Definition in § 2 Abs.6 LBauO M-V Vollgeschosse und im Plangebiet nicht zulässig.

Die zulässige Oberkante der Gebäude wird mit maximal 9 m über Gelände definiert, die Traufhöhe darf maximal 4 m über Gelände betragen. Innerhalb dieser Rahmenbedingungen lassen sich ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss realisieren.

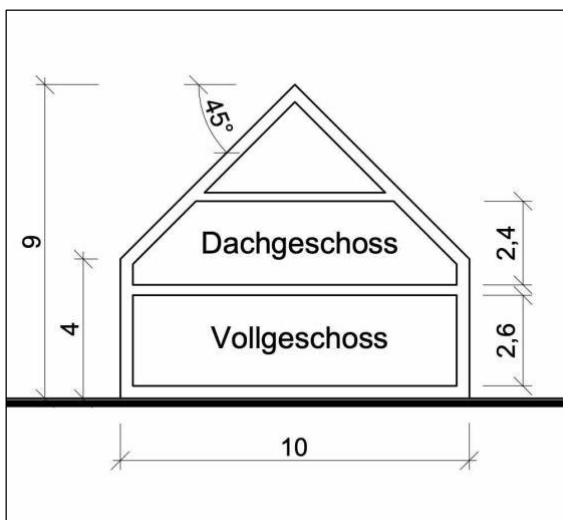


Abbildung 3 Schematische Schnittdarstellung eines zulässigen Gebäudes

Höhenbezugspunkt

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante der Gebäude ist die Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Das regelt die textliche Festsetzung Nr. 1.4. Eine Aussage zum zulässigen Umfang der Auf- und Abtragungen des Geländes wird nicht getroffen. Auf Grund des bewegten Geländes sind Auf- und Abtragungen unvermeidbar, der jeweils erforderliche Umfang ist schwer kalkulierbar. Ein Missbrauch ist auf Grund einzuhaltender Festsetzungen hinsichtlich Geschossigkeit und der geltenden Landesbauordnung nicht zu befürchten.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Entsprechend der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Bebauung an der Doberaner Straße wird innerhalb des Plangeltungsbereichs des B7 die offene Bauweise festgesetzt. Offene Bauweise bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

Die vorhandene Bebauung westlich der Doberaner Straße ist von Einzelhäusern geprägt, Doppelhäuser sind vereinzelt vorhanden. Städtebauliches Ziel im neuen Wohngebiet ist eine dem dörflichen Charakter entsprechende lockere Bebauung mit Einzelhäusern oder auch Doppelhäusern. Hausgruppen, wie z.B. Reihenhäuser werden im Plangebiet ausgeschlossen, indem Einzel- und Doppelhäuser als einzig zulässige Hausformen in der Planzeichnung festgesetzt werden (siehe Nutzungsschablone).

Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen. Sie sind großzügig festgesetzt, um künftigen Bauherren Flexibilität zu geben. Terrassen, die an das Wohnhaus anschließen, zählen zur Hauptnutzung und sind nur innerhalb der Baugrenzen

zulässig. Zur Verkehrsfläche hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m ein. Die überbaubare Fläche hat eine Tiefe von ca. 20 Meter. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 wird geregelt, dass Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Beabsichtigt wird damit, dass zwischen Bebauung und Erschließungsstraße keine hochbaulichen Anlagen, sondern Vorgärten entstehen. Von der Regelung ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.

Zur östlichen Grenze des Plangeltungsbereichs, d.h. zur freien Landschaft, verbleibt ein ca. 10 Meter breiter Streifen, der außerhalb der Baugrenze liegt. Mit der Festsetzung, dass Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, ist beabsichtigt, dass sich die hochbaulichen Anlagen sowohl der Hauptnutzung als auch der Nebennutzungen in einem bestimmten Bereich des Grundstücks konzentrieren. Der Bereich zwischen hinterer Baugrenze und offener Landschaft bleibt dem Hausgarten vorbehalten.

In Baugebiet Nr. 3 ist die südliche Baugrenze so festgesetzt, dass der Kronentraufbereich der vorhandenen Bäume an der Büdnerreihe nicht durch hochbauliche Anlagen beeinträchtigt wird.

Einfriedungen zählen zu den Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das Gleiche gilt für Kinderspielgeräte, Gewächshäuser und nicht überdachte Gartenteiche.

textliche Festsetzung:

2.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Plangeltungsbereich sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einfriedungen, Kinderspielgeräte, Gewächshäuser und nicht überdachte Gartenteiche sind davon ausgenommen.

Nicht überdachte Stellplätze sind zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4.3. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Die Baugebietsfläche (WR und WA) im Plangebiet beträgt insgesamt 11.283 m² und teilt sich auf drei Teilflächen auf:

- Baugebiet 1, Reines Wohngebiet (WR), Fläche 6.070 m²
- Baugebiet 2, Reines Wohngebiet (WR), Fläche 2.683 m²
- Baugebiet 3, Allgemeines Wohngebiet (WA), Fläche 2.682 m²

Um eine lockere Bebauung zu erreichen wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB für die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 550 m² festgesetzt. Damit lassen sich im Baugebiet Nr. 1 bis zu 11 Bauplätze und in den Baugebieten Nr. 2 und 3 jeweils 4 Bauplätze realisieren.

4.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet liegt östlich der Doberaner Straße, im Süden schließt es an die Straße *Büdnerreihe* an. Die Doberaner Straße ist Kreisstraße, die Straßenbaulast liegt beim Landkreis Rostock. Die *Büdnerreihe* ist eine öffentlich gewidmete Straße, die Baulast liegt bei der Gemeinde.

Die Erschließung der Baugebiete 1 und 2 (WR) erfolgt über eine Anliegerstraße, die im Bereich vorhandener Ackerzufahrten an die Doberaner Straße anschließt. Die festgesetzte Verkehrsfläche Nr. 1 hält einen ausreichend großen Abstand zur geschützten Lindenallee an der Doberaner Straße, so dass die Anliegerstraße außerhalb des Kronentraufbereichs liegen wird. Es ist geplant, die Anliegerstraße öffentlich zu widmen.

Das Baugebiet 3 (WA) wird von der südlich liegenden *Büdnerreihe* mit einer Stichstraße erschlossen. Die festgesetzte Verkehrsfläche Nr. 2 sieht am Ende eine Wendefläche mit einem Durchmesser von 7 m vor. Die Größe entspricht dem Flächenbedarf für notwendige Wendemanöver eines dreiaxigen Entsorgungsfahrzeugs. Innerhalb der Wendefläche muss ein generelles Parkverbot gelten.

An die Verkehrsfläche Nr. 2 schließt sich westlich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an. Die Zweckbestimmung wird mit *Parken* festgesetzt. Die Nutzung der Parkflächen wird vorrangig durch Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr erfolgen, die Fläche steht aber auch bei Veranstaltungen der Gemeinde zur Verfügung.

Rad- und Fußverkehr

Die festgesetzte Verkehrsflächen Nr. 1 bietet mit der festgesetzten Breite von 10 m Platz für einen einseitigen, separaten Fußweg. Für den KFZ- und Radverkehr ist eine Fahrbahn mit einer Breite von 5 m vorgesehen. Parktaschen im Wechsel mit Anpflanzungen (kleinkronige Straßenbäume oder Sträucher) können das Erscheinungsbild der Straße auflockern. Die festgesetzte Verkehrsflächen Nr. 2 ist mit einer Breite von 6,0 m so bemessen, dass eine Mischverkehrsfläche, die sich KfZ-, Rad- und Fußverkehr teilen, entsteht.

Ruhender Verkehr

In § 49 LBauO M-V ist geregelt, dass die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen sind. Die Gemeinde Retschow hat keine Stellplatzsatzung, die die Anzahl der herzustellenden PKW-Stellplätze außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festsetzt. In Anlehnung an vergleichbare Orte ist davon auszugehen, dass bei Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu 2 Wohnungen pro Wohnung 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück herzustellen sind.

Für das Abstellen von Fahrzeugen z.B. von Besuchern, Handwerkern oder Pflegediensten sind in der Erschließungsplanung Stellplätze auf den Verkehrsflächen einzuplanen. Für die öffentliche Verkehrsfläche Nr. 1 wird der Straßenquerschnitt A-A empfohlen, dieser sieht Parkflächen einseitig längs der Fahrbahn vor. Die auf der Planstraße mit dem empfohlenen Querschnitt A-A vorgesehenen Parkflächen längs der Straße müssen entsprechend gekennzeichnet werden. Das kann durch einen flachen Rundbord, eine von der Fahrbahn abweichende Pflasterung, oder eine aufgemalte Linie erfolgen. Details dazu sowie die genaue Anordnung von Stellplätzen auf der öffentlichen Verkehrsfläche werden in der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Zufahrten zu den Grundstücken festgelegt.

An die öffentliche Verkehrsfläche Nr. 2 grenzt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Stellplätze in Senkrechtaufstellung. Ein Bedarf ergibt sich vor allem durch die benachbarte Freiwillige Feuerwehr, die Stellplätze stehen aber auch dem Besucherverkehr des Baugebiets Nr. 3 zur Verfügung. Der empfohlene Straßenquerschnitt B-B sieht dementsprechend keine Parkbuchten vor.

Rad- und Fußweg

Die Gemeinde plant, im Zusammenhang mit der Entwicklung der neuen Wohnbauflächen die verkehrliche Erschließung der Waldsiedlung und der vorhandenen Bebauung westlich der Doberaner Straße hinsichtlich Rad- und Fußgängerverkehr zu verbessern. Die Doberaner Straße ist mit ca. 5,50 m zu schmal für einen separaten Fuß- und Radweg. Eine Verbreiterung der Doberaner Straße kommt auf Grund der vorhandenen Bäume entlang der Straße nicht in Frage. Für den geplanten Rad- und Fußweg wird eine entsprechende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die die Verkehrsflächen Nr. 1 und 2 verbindet. Perspektivisch kann der Radweg nach Norden entlang der Sportplätze bis zur Waldsiedlung verlängert werden.

Auf den Erschließungsstraßen ist vorgesehen, dass sich Radverkehr und KfZ-Verkehr die Fahrbahn teilen. Für Fußgänger ist entlang der Baugebiete 1 und 2 ein separater Fußweg vorgesehen.

4.5. Niederschlagswasserretention (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser ist laut § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich ortsnah zu versickern. Eine Einleitung in ein Gewässer ist nur möglich, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Norden des Plangebiets ist eine Fläche für Niederschlagswasserretention vorgesehen. In diesem etwas tiefer liegenden Bereich ist Moorboden vorhanden. Nach starken Niederschlägen oder im Frühjahr sammelt sich hier regelmäßig Wasser. Durch Aufweitung dieser Fläche kann ein Retentionsraum für das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser geschaffen werden. In der Erschließungsplanung sind die Details zu klären.

(siehe auch Kapitel 5.3)

4.6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die Grünflächen 1, 2 und 7 mit der Zweckbestimmung *Abstandsgrün* bewirken, dass bauliche Nutzungen bzw. Erschließungsflächen mit den damit verbundenen Versiegelungen Abstand zur vorhandenen, geschützten Alleebaumreihe der Doberaner Straße halten.

Die Grünfläche 4 -ebenfalls mit der Zweckbestimmung *Abstandsgrün*- sichert einen Puffer zwischen baulichen Nutzungen und dem geschützten Biotop Nr. DBR03687 (stehendes Kleingewässer einschl. Ufervegetation), das unmittelbar an den Plangeltungsbereich grenzt. Die Fläche ist weitgehend naturnah zu belassen. Ein passendes Pflegeregime wird im weiteren Verfahren festgelegt.

Die Grünfläche Nr. 3 wird mit der Zweckbestimmung *Spielplatz* festgesetzt. Mit der relativ zentralen Lage im Plangebiet ist der Spielplatz gut erreichbar. Die Grünfläche liegt in einer kleinen Senke zwischen den Baugebieten 1 und 2. Um bei starken Niederschlägen oder im Frühjahr für Niederschlagswasserversickerung zur Verfügung zu stehen, ist auf Versiegelung des Spielplatzes weitgehend zu verzichten.

Im Bereich der Grünfläche Nr. 5 befindet sich zurzeit noch eine eingeschossige bauliche Anlage, die vormals landwirtschaftlich genutzt wurde. Geplant ist ein Rückbau der baulichen Anlage. Um den Rückbau als Kompensation anrechnen zu können, wird eine Maßnahme, wie z.B. eine Gehölzpflanzung, festgesetzt werden. Die Details dazu werden im weiteren Verfahren festgelegt. Da es sich bei der Grünfläche Nr. 5 um eine Senke handelt, wird als Zweckbestimmung *Retentionsfläche* festgesetzt.

Grünfläche Nr. 6 umfasst das zu erhaltende Gehölz am Geländebruch nördlich von Baugebiet 1. Für die Gehölzfläche ist ein Erhaltungsgebot mit der Signatur 13.2.2 zeichnerisch festgesetzt.

4.7. landwirtschaftliche Nutzfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 18a BauGB)

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden bislang landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Östlich des geplanten Radwegs zwischen den Baugebieten 2 und 3 soll diese Nutzung auch erhalten bleiben. Die Fläche wird dementsprechend festgesetzt.

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

in Bearbeitung

4.9. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

in Bearbeitung

4.10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB)

Mit dem Ziel, das neue Wohngebiet gestalterisch harmonisch in das Ortsbild der näheren Umgebung einzufügen und um nachbarschaftliche Nutzungsverhältnisse zu regeln, werden folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf Basis von § 86 Abs. 3 LBauO M-V aufgenommen:

textliche Festsetzungen

7.1 Dachform und -neigung

Für Wohngebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 38°-50° zulässig.

7.2 Bedachung

Die Dächer aller Gebäude sind mit harter Bedachung herzustellen. Die Verwendung sogenannter „weicher“ Materialien zur Dacheindeckung, wie z.B. Reet oder Holzschindeln, ist unzulässig.

7.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Hecken sind als selbständige oder hinterpflanzte Einfriedungen von der Höhenbeschränkung ausgenommen, sofern sie den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen.

7.4 Abfallbehälter

Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

Die Vorschrift zur ausschließlichen Verwendung von harter Bedachung resultiert aus der Anforderung an das bereitzustellende Löschwasser. Unter *harter* Bedachung versteht man Dachkonstruktionen, die nach ihrer Bauart und den verwendeten Bauprodukten widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme sind. Dazu gehören auch fachgerecht, mindestens zweilagig verlegte Bitumendachbahnen.

Mit der Höhenbeschränkung der Einfriedungen entlang der Straße

In der örtlichen Bauvorschrift 7.5 wird für das Zuwiderhandeln gegen die Vorschriften 7.1-7.4 ein Bußgeld angedroht, um entsprechend § 84 LBauO M-V ein Rechtsmittel zur Durchsetzung der Vorschriften in der Hand zu haben:

7.5 *Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 LBauO M-V handelt, wer*

- Wohngebäude nicht mit Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 38°-50° errichtet;*
 - Dächer mit weicher Bedachung ausstattet.*
 - Einfriedungen mit Ausnahme von Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Höhe von mehr als 1,20 m über Oberkante Gelände errichtet;*
 - Plätze für Abfallbehälter nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung schützt;*
- Dies kann mit einem Bußgeld belegt werden.*

5. Technische Infrastruktur

Alle Medien sind in der Doberaner Straße vorhanden.

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden diese gebeten, sich zu äußern, inwiefern die vorhandenen Anlagen erweitert werden können, um die neuen Baugebiete anzuschließen.

Die geplanten Verkehrsfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs werden nach Fertigstellung öffentlich gewidmet. Das stellt sicher, dass alle Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Raum liegen.

5.1 Trink- und Löschwasser

in Bearbeitung

5.2 Schmutzwasser

in Bearbeitung

5.3 Niederschlagswasser

Verkehrsflächen

Niederschlagswasser ist laut § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich ortsnah zu versickern. Die im Plangebiet vorgesehenen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenwasserretention sowie die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung *Regenwasser* sind für das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser vorgesehen. Größenordnung, Gestaltung und Ableitung in die Vorflut sind im Verfahren bzw. in der Erschließungsplanung zu klären.

Baugrundstücke

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor Ort zu versickern.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 und einer zulässigen Überschreitung um 50% sichert, dass mehr als die Hälfte der Grundstücksflächen unversiegelt bleibt. Die Böden im Plangebiet sind vorwiegend lehmiger Sand bzw. sandiger Lehm. Diese Böden bieten eine mittlere Versickerungsfähigkeit.

Eine Möglichkeit der Regenwasserbewirtschaftung sind Dachbegrünungen. Begrünte Dächer können den Abfluss von Niederschlagswasser verzögern, durch Verdunstung muss ein Teil des Niederschlags gar nicht abgeführt werden. Außerdem bieten Gründächer Lebensraum und Nahrungsquelle für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Festgesetzt werden Gründächer für Nebengebäude, Garagen und Carports, da für Wohngebäude im Plangebiet eine Mindestdachneigung von 38° gefordert und damit eine Dachbegrünung schwer realisierbar ist.

textliche Festsetzung

- 4.1 *Eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.*
-

6. Hinweise

Gewässerschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung.

Das Gewässer II. Ordnung 1LV19-2/SP ist mittelbar betroffen. Es verläuft aus dem nördlich liegenden Waldgebiet entlang der vorhandenen Kleingartenanlage auf der westlichen Seite der Doberaner Straße und führt das Wasser des Waldgebietes rund um das Große Blancksoll sowie das auf der Doberaner Straße anfallende Niederschlagswasser in Richtung Süden ab. Das Gewässer ist als Vorflut für aus dem Plangebiet kommendes Niederschlagswasser durch die Planung betroffen.

Um die Vorflut nur in der Größenordnung des natürlichen Abflusses in Anspruch zu nehmen, ist vorgesehen, innerhalb des Plangebiets Grünflächen bzw. eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung *Regenwasser* so auszubilden, dass das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser vorwiegend vor Ort versickern oder verdunsten kann. Art und Umfang der Ableitung überschüssigen Oberflächenwassers in die Vorflut muss im Verfahren bzw. in der Erschließungsplanung geklärt werden.

Bezüglich des vorbeugenden Gewässerschutzes wird folgender Hinweis B in die Satzung aufgenommen.

B vorbeugender Gewässerschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) ist gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Die Errichtung von Erdwärmesonden ist gemäß § 49 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen notwendig sein, stellen diese eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Denkmalschutz

Das Plangebiet ist unbebaute Grünlandfläche, Baudenkmale sind nicht vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auch Bodendenkmale im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Ein entsprechender Hinweis wird in die Satzung aufgenommen (Hinweis C).

7. Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 15 BNatSchG eine sachgerechte Abwägung über die Frage von Eingriff und Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds zu erfolgen. Dies bedeutet, dass die aus der Umsetzung der Planung sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind und Maßnahmen zu deren Vermeidung oder Minderung festgelegt werden müssen. Für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe sind Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festzusetzen.

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch die Bebauung und Versiegelung bisher teil- und unversiegelter Flächen und den Verlust von Flächen durch Umnutzung. Eine Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund der Zielstellung in aller Regel nicht möglich.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurden durch das Büro Umwelt & Planung eine flächendeckende Biotoptypenkartierung des Plangebietes und seiner Wirkzonen gemäß Anlage 5 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ vorgenommen. Es erfolgte eine Abgrenzung und Überprüfung von nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen und Gehölzen. Mit Ausnahme des Feldgehölzes an der Geländeabbruchkante zwischen den Baugebieten 2 und 3 liegen gesetzlich geschützte Biotope außerhalb des Plangeltungsbereichs.

Im Rahmen des zu erarbeitenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Erfassungen der Fledermäuse und Amphibienvorkommen sowie eine Präsenzkartierung der Brutvögel im Geltungsbereich und dessen direkten Umfeldes.

Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages dienen als Grundlage für den Umweltbericht.

Durch das Büro Umwelt & Planung wurde ein Vorschlag zum Untersuchungsrahmen hinsichtlich der Umweltprüfung unterbreitet (siehe Anlage). Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, sich zum Untersuchungsrahmen zu äußern und ggf. erforderliche Ergänzungen zu benennen.

8. Flächenzusammenstellung

lfd. Nr.	Nutzung	Fläche
Baugebiete		
1	Reines Wohngebiet	6.070 m ²
	GRZ 0,3	1.821 m ²
	mit zulässiger Überschreitung der GRZ	2.732 m ²
2	Reines Wohngebiet	2.683 m ²
	GRZ 0,3	805 m ²
	mit zulässiger Überschreitung der GRZ	1.207 m ²
3	Allgemeines Wohngebiet	2.682 m ²
	GRZ 0,3	805 m ²
	mit zulässiger Überschreitung der GRZ	1.207 m ²
Verkehrsflächen		
1	Erschließungsstraße	2.625 m ²
2	Erschließungsstraße	525 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
1	Rad- und Fußweg	254 m ²
2	Rad- und Fußweg	789 m ²
3	Parkplatz	235 m ²
Versorgungsfläche		
	Regenwasser	1.332 m ²
Grünflächen		
1	naturnah	454 m ²
2	Abstandsgrün	1.721 m ²
3	Spielplatz	492 m ²
4	Abstandsgrün (Puffer zum Biotop)	861 m ²
5	Regenwasserretention	1.660 m ²
6	naturnah	2.380 m ²
7	Abstandsgrün	1.287 m ²
Fläche für die Landwirtschaft		1.162 m ²
Plangeltungsbereich gesamt		27.212 m²

