

# 1. ÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG RETSCHOW

Aufgrund des § 34 (4) S. 1 Nr. 1, 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.05.2018 folgende Satzung über die 1. Änderung der Innenbereichssatzung Retschow, betreffend die Ortslage Retschow, erlassen:

## § 1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich

- Gegenstand dieser Änderungssatzung sind nur die in der nebenstehenden Karte rot hervorgehobenen zeichnerischen Festsetzungen und die nachfolgenden Textvorschriften.
- Die in der nebenstehenden Karte (M 1 : 2000) durch rote Balkenlinie abgegrenzten Flächen werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Retschow einbezogen. (§ 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB) Die nebenstehende Karte mit zeichnerischen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Kennzeichnungen ist Bestandteil dieser Änderungssatzung.

## § 2 Festsetzungen für die Einbeziehungsfächen (§ 34 (5) BauGB)

- Auf den in den Innenbereich einbezogenen Flächen sind die fortgeltenden Textfestsetzungen §§ 2 Nr. 1 und Nr. 2 der Innenbereichssatzung Retschow vom 13.06.1996 anzuwenden.  
§ 2 Nr. 1: max. 2 Vollgeschosse; zweites Vollgeschoss als ausgebauter Dachgeschoss  
§ 2 Nr. 2: für Wohngebäude ausschließlich gleichgeneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Mindestdachneigung 42° (§ 9 (1) Nr. 1, (4) BauGB i. V. m. § 86 LBAuO)
- Die zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind von Bebauungen freizuhalten. Auf der Fläche sind standortheimische Laubbäume und Sträucher anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust art- und qualitätsgerecht zu ersetzen.  
Die Bäume sind in einem Abstand von höchstens 20 m in Reihe anzupflanzen. Die Sträucher sind aus den nachfolgend aufgeführten Arten in einer Dichte von mind. 1 Strauch je 2,5 m<sup>2</sup> in einem pyramidalen Struktur Aufbau anzulegen. Mantelgehölze: Bibernelle-Rose, Gewöhnliche Stachelbeere, Echte Himbeere; führende Gehölze: Schlehdorn, Hundsröschen, Wolliger Schneeball, Gemeiner Hasel, Schwarzer Holunder.  
Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: Bäume mind. 2-mal verpflanzt bzw. Containerware / Hochstamm 12 - 14 cm oder Heister 200-250; Sträucher verpflanzt bzw. Containerware / H 60-100 cm.  
Die vg. Maßnahmen werden den nach § 1.2 einbezogenen Flächen zugeordnet. (§ 9 (1a) BauGB)

## Hinweise

- Das Satzungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Retschow. Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzzoneverordnung sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG bzw. § 49 (1) WHG anzuzeigen. Grundwasserabsenkungen bedürfen als Gewässerbenutzung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.
- Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

Umgrenzung von Flächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Retschow einbezogen werden (§ 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB) (Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung - vgl. § 1.1.)

entfallende Festsetzung über Baugrenzen (Beachtung des Einfügungsgebietes gem. § 34 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

entfallende Festsetzung über Grünflächen (Beachtung des Einfügungsgebietes gem. § 34 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festsetzungen für die einbezogenen Flächen (§ 34 (5) BauGB)

Grünflächen hier: Park

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - st. § 2.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 2 NatSchAG M-V)

Fortgeltende Festsetzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach der Innenbereichssatzung Retschow vom 13.06.1996

Fortgeltende Festsetzung nach § 2 (4) der Innenbereichssatzung Retschow vom 13.06.1996 über Anpflanz- und Erhaltungsgebot für ein dreieckiges Laubholzhecke auf einer Breite von 3 m (Fl. 6, Flst. 632) bzw. 5 m (Fl. 5, Flst. 32 - 42).

Fortgeltende Festsetzung über Grünflächen nach der Innenbereichssatzung Retschow vom 13.06.1996

### Zweckbestimmung:

Parkanlage

Friedhof

Fortgeltende Festsetzung nach § 2 Nr. 3, 5 der Innenbereichssatzung Retschow vom 13.06.1996 über ein Anpflanz- und Erhaltungsgebot für ein dreieckiges Laubholzhecke auf einer Breite von 3 m (Fl. 6, Flst. 632) bzw. 5 m (Fl. 5, Flst. 32 - 42).

### III. KENNZEICHNUNGEN

Alllastverdachtsflächen

Abgrenzung von Schutzzonen für die Grund- und Quellwassergewinnung Hier: Schutzzonen III A, III B

Baudenkmal / Baudenkmal mit Denkmalschutzbereich

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

122

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Entwurf der Satzung (1. Änderung) mit der Begründung hat in der Zeit vom 13.07.2016 bis zum 12.08.2016 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Dies wurde durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 21.06.2016 bis zum 06.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass Stellungnahmen abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Der Entwurf der Satzung (1. Änderung) ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 1) durch Beschluss vom 23.02.2017 geändert worden. Daher hat der Entwurf der Satzung (1. Änderung) mit der Begründung in der Zeit vom 28.02.2018 bis zum 27.03.2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 06.02.2018 bis zum 21.02.2018 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Satzungsänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.02.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.02.2017, 17.05.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung wurde am 17.05.2018 von der Gemeindevertretung beschlossen.
- Die Satzung wird hiermit ausgeteilt.
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, an der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 12.07.2018 bis zum 22.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 22.07.2018 in Kraft getreten.



Retschow, 28.07.2018

B. Grzech  
Bürgermeister



Retschow, 27.07.2018

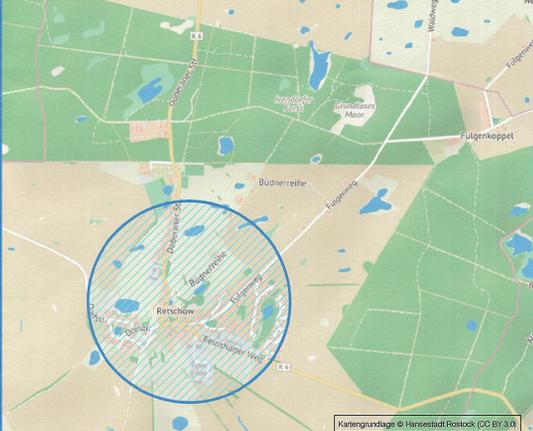
B. Grzech  
Bürgermeister

## Satzung der Gemeinde Retschow

Landkreis Rostock  
über die  
1. Änderung der Innenbereichssatzung Retschow  
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, 3 BauGB

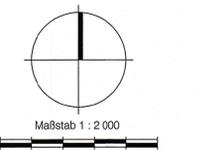
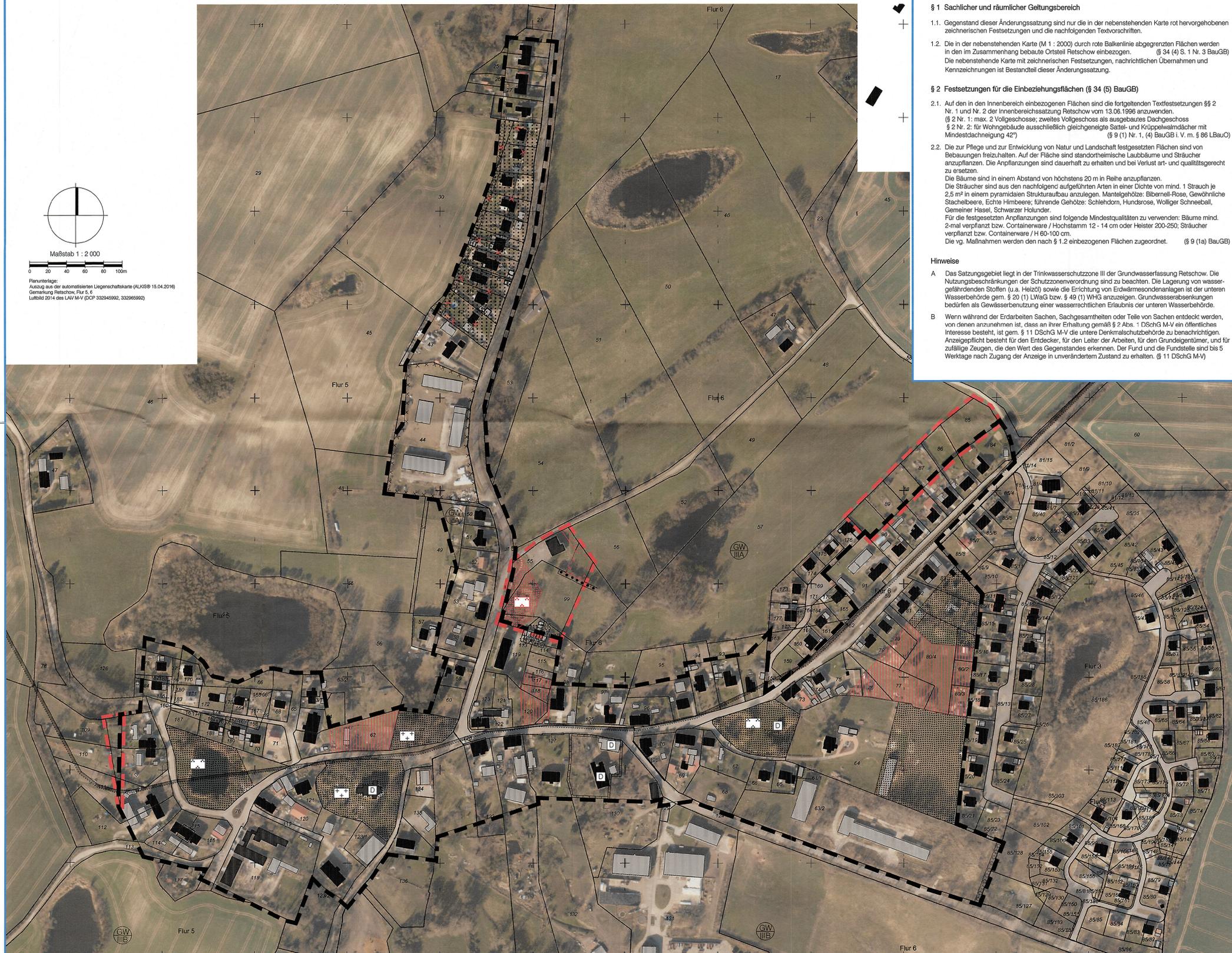
SATZUNG Bearbeitungsstand: 16.05.2018

Übersichtsplan M 1 : 20 000



Retschow, 27.07.2018

B. Grzech  
Bürgermeister



Planunterlagen:  
Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) 18 154 2016  
Gemarkung Retschow, Flur 5 & 6  
Luftbild 2014 des LAV M-V (DCP 332945992, 332965992)