

Gemeinde Rechlin

Beschlussvorlage

BV-18-2022-022

öffentlich

Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich des Bauflächenstandortes WA 9 der Gemeinde Rechlin

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 25.04.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Rechlin (Entscheidung)	05.05.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rechlin beschließt:

1. die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für einen nordwestlich und nördlich des Aussichts- und Rodelberges gelegenen Bereich, der im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche WA 9 dargestellt ist.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. 29 „Am kleinen Meer“ der Gemeinde Rechlin.

Der Bereich, für den der Bauungsplan gelten soll, umfasst in der Gemarkung Vietzen, Flur 21, die Flurstücke 135/3 und 135/4 in Gänze und eine Teilfläche des Flurstückes 15/13 und ist im beiliegenden Übersichtsplan durch eine gestrichelte Linie umgrenzt.

Ziel und Zweck der Planung sind:

- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzung der Nutzung des Plangebietes
- die Ordnung der Verkehrserschließung und Erschließung mit Medien der Ver- und Entsorgung,
- die Berücksichtigung umweltschützender Belange durch die Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

2. der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. die Verwaltung wird beauftragt, eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 17 Landesplanungsgesetz bei der zuständigen Raumordnungsbehörde einzuholen.
4. die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit dem Antragsteller/Flächeneigentümer einen Entwurf zu einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch als vertragliche Grundlage zwischen Gemeinde und Antragsteller/Flächeneigentümer auszuarbeiten.

Sachverhalt

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rechlin hat sich die Gemeindevertretung mit der zukünftigen Siedlungsentwicklung auseinandergesetzt und mögliche potenzielle Bauflächen für Wohnbauflächen im Gemeindegebiet dargestellt.

Eine dieser Wohnbauflächen war z. B. die westlich der Müritzstraße und südlich des Wohngebietes „Am Hahnenpohl“ gelegene Fläche „WA 6“, die zusammen mit einem privaten Investor überplant wurde.

Nach der Erschließung durch den Investor konnten inzwischen alle Baugrundstücke an Bauinteressenten veräußert werden und das Wohngebiet „An den Uferwiesen“ ist fast vollständig bebaut.

In dem seit Juli 2011 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist mit der geplanten Wohnbaufläche WA 9 (siehe Anlage) ein weiterer Standort für den zukünftigen Wohnungsbau ausgewiesen worden. Dieses Areal befindet sich nördlich der Waldsiedlung und westlich der „Müritzstraße“ und erstreckt sich um den im Gemeindeeigentum stehenden Aussichts- und Rodelberg herum.

Der neue Eigentümer der Flächen ist an die Gemeinde mit dem Wunsch herangetreten, durch die Überplanung mit einem Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern zu schaffen. Auch das ehemalige Kino soll später wieder einer Nutzung zugeführt werden (siehe Anlage). Eine erste Vorstellung der Planungsabsichten in der Sitzung des Hauptausschusses erfolgte bereits.

Der Gemeinde Rechlin entstehen für die Überplanung des Areals mit einem Bebauungsplan und die Realisierung keine Kosten, diese werden durch den Eigentümer/Investor getragen.

Die Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Eigentümer/Investor wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Im Haushalt vorgesehen?	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, Produktkonto
Ertrag/Einzahlung in €	<input type="checkbox"/>	Überplanmäßige Ausgabe

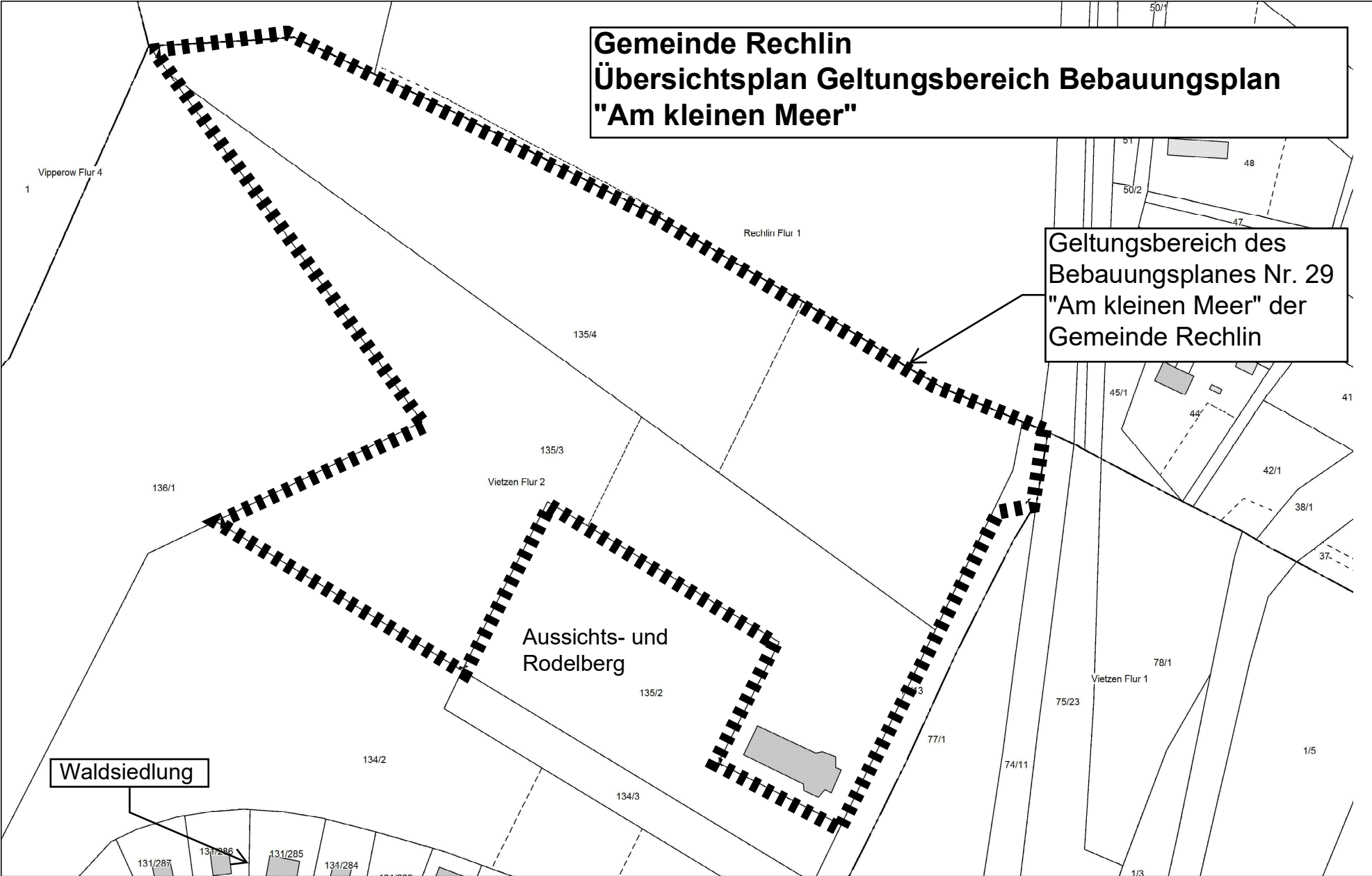
Aufwand/Auszahlung in €	<input type="checkbox"/>	Außerplanmäßige Ausgabe
----------------------------	-------	--------------------------	-------------------------

Anlage/n

1	Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 29 "Am kleinen Meer" der Gemeinde Rechlin (öffentlich)
2	Auszug FNP_Rechlin_Bauflächenübersicht_WA_9 (öffentlich)
3	20220328 Anschreiben - Gemeinde (öffentlich)
4	Projektübersicht Auszug (öffentlich)

**Gemeinde Rechlin
Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan
"Am kleinen Meer"**

Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 29
"Am kleinen Meer" der
Gemeinde Rechlin



Waldsiedlung

Ortsteil:	Rechlin
Standort und Bezeichnung:	WA 9 – Nördl. „Am Höpen“
vorhandene Nutzung:	Jeweils zur Hälfte Grünland und Dorfgebietsstrukturen, tlw. Ruderalflächen und Gehölzstrukturen, mögliche Altlastenverdachtsflächen
Geplante Darstellung:	Wohnbaufläche
Größe:	7,61
Lagebeschreibung und angrenzende Nutzungen lt. Flächennutzungsplan	
Nördlicher Ortsrand der Ortslage Rechlin, angrenzend Wohnbebauung und freier Landschaftsraum Richtung Müritz, eingebettet befindet sich eine gemeindliche Grünanlage, Folgenutzung ehemaliger baulicher Anlagen der sowj. Streitkräfte, weitgehend abgebrochen	
Bestehende Aussagen der Raumordnung und Landesplanung	
Das RROP trifft für den geplanten Bereich die Festsetzungen „Tourismusentwicklungsraum“ und „Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung“. Ein westlicher Teil des Gebietes befindet sich innerhalb des LSG „Mecklenburger Großseenland“. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des als Verkehrslandeplatz genutzten Flughafens Rechlin-Lärz.	
Verkehrerschließung / Erschließungsaufwand	
Ergänzung des vorhandenen Netzes, wirtschaftliche Erschließung möglich, angemessener Aufwand	
Natur und Landschaft	
Das Plangebiet wird als Bereich mit gravierenden Konflikten (im westlichen Plangebiet) eingeschätzt. Da sich die Fläche innerhalb des Funktionsraumes „Brutvorkommen störungsempfindlicher großer Vogelarten“ befindet, kann es durch die Planung zu Beeinträchtigungen bestehender struktureller oder funktioneller Voraussetzungen für die Lebensstätten der betreffenden Vogelarten kommen. Die Planung beansprucht Landschaftsteilräume sehr hoher Schutzbedürftigkeit. Durch die Planung kommt es zu einem „Näherrücken“ der Ortslage Rechlin an die (Uferbereiche) der Kleinen Müritz. Bedeutende Bereiche der übergeordneten Landschaftsrahmenplanung befinden sich in Randlage zum Plangebiet; das LSG „Mecklenburger Großseenland“ wird angeschnitten. Die vorhandenen Gehölzbestände sollten gesichert werden und es sollte ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenzen gelegt werden. Hier sollten Grünstrukturen geschaffen werden, die gleichermaßen landschaftsbildspezifischen und ökologischen Ansprüchen (Randlage zu den Uferbereichen der Kleinen Müritz) gerecht werden. Darüber hinaus sollten ortstypische Bauweisen aufgegriffen werden. Siehe Anlage Auszug Landschaftsplan	
Siedlungswasser-, Wasserwirtschaft	
Für das anfallende Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung auf den Grundstücken vorgesehen. Detaillierte Untersuchungen hierzu finden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt. Die Abwasserentsorgung erfolgt zur gemeindeeigenen Kläranlage, die ausreichende Kapazität bietet. Erschließung vorhanden, begrenzte Ergänzung	
Altlasten	
Mögliche Altlastenverdachtsflächen, es liegt jedoch keine offizielle Bestätigung vor. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind diese Verdachtsflächen bei der Planung jedoch zu berücksichtigen. Es sind Einzelfunde von Kampfmitteln möglich, daher ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten eine mögliche Kampfmittelbelastung zu überprüfen.	
Immissionen	
Keine unzuträglichen oder unzulässigen Immissionen	
Emissionen	
keine	
Landwirtschaft / Forstwirtschaft	
Aus Sicht der Landwirtschaft verfügbar Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m zur Bebauung zu beachten.	
Zusammenfassende Einschätzung	
Arrondierung der Ortslage, keine städtebaulich relevanten, abwägungserheblichen Probleme ersichtlich, bedarfsgerechte Ausweisung. Es handelt sich hier um die nördliche Abrundung der Ortslage Rechlin. Angesichts der umgebenden Rahmenbedingungen und Nutzungsanforderungen sowie der städtebaulichen Struktur der Ortslage mit: <ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Siedlungsentwicklung nach Westen durch die Müritz und hier nicht mehr vorhandenen Entwicklungsflächen außer WA-6 und WA-7 - Der Begrenzung durch die Kreisstraße im Osten - Der notwendigen Abstände zur Kläranlage und der hier in Bau befindlichen Biogasanlage im Südosten - Der touristischen Entwicklungskonzeption weiter nördlich und einer nicht mehr möglichen weiteren Ausdehnung des Siedlungsbereichs Rechlin-Nord stellen die nunmehr in Ausweisung befindlichen Bauflächen WA-6 bis WA-9 die einzig möglichen Entwicklungsflächen für Rechlin dar. Wie eingangs schon festgestellt, durch den Landkreis, ist die Größenordnung der Ausweisungen als angemessen eingestuft, dieses wird auch vom Amt für Raumordnung bestätigt. Die seitens des Landkreises benannten naturschutzfachlichen Anforderungen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung angemessen berücksichtigt werden; die hier gefundene Abgrenzung muss bei weitem nicht bedeuten, dass die dargestellten Flächen mit künftig überbauten Flächen gleich zu setzen sind. Diese Entscheidung unter Abwägung aller dann einzustellenden Belange und der genannten naturschutzfachlichen Anforderungen muss der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten bleiben. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes muss es ausreichen, auf ggf. vorhandene Konflikte hinzuweisen, mit den sich daraus ergebenden Anforderungen für die Konkretisierung der Planung. Von daher wird an dieser Ausweisung festgehalten; sie ist mit der vorgenannten Begründung städtebaulich geboten und sachgerecht abgewägt.	



Gemeinde Rechlin
Bürgermeister
Herr Wolf-Dieter Ringguth

Montag, 28. März 2022

Projektbeschreibung B-Plan „Am kleinen Meer“

Sehr geehrter Herr Ringguth, sehr geehrte Damen und Herren,

bitte finden Sie anbei die Projektbeschreibung zum B-Planentwurf „Am kleinen Meer“ in Rechlin. Als privater Investor habe ich das Gelände rund um das ehemalige Casino erworben, um dort ein neues Wohngebiet zu schaffen und die Restaurierung des unter Denkmalschutz stehenden Casinos zu ermöglichen.

Das Gesamtprojekt unterteilt sich in 3 Einzelprojekte wie folgt.

- Im **Teilprojekt T1** sollen 4 moderne Mehrfamilienhäuser (MFH) mit je zwei Vollgeschossen + Staffelgeschöß in der Ausrichtung entlang des bestehenden Radweges entstehen. Es ist vorgesehen, die ca. 20 Wohnungen langfristig zu vermieten. In der Zugangsstraße werden Parkplätze und Abstellräume für die Mieter entstehen und eine gemeinschaftliche Nutzung der Grünflächen soll möglich sein.
- Im **Teilprojekt T2** sollen 35 Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern (EFH) entstehen. Bei der Gestaltung der Grundstücke wird durch verschiedene Grundstückgrößen und Häusertypen auf unterschiedlichste Bedürfnisse der späteren Eigentümer Rücksicht genommen. Neben dem klassischen EFH sollen teilweise auch Doppelhäuser und Tiny-Häuser möglich sein. Die Gestaltung der zukünftigen Bebauung orientiert sich an der für Rechlin ortstypischen Häuserform. Daher sollen hier nur Häuser mit Satteldach in ein- bis zweigeschoßiger Bauweise entstehen. Geplant ist die Zusammenarbeit mit verschiedenen Hausbaupartnern, um so den neuen Bauherren eine einfache Umsetzung anhand von Modelhäusern zu ermöglichen. Eine begleitete Bebauung des Geländes soll für ein harmonisches Gesamtbild sorgen und die Attraktivität des neuen Wohngebietes für die Eigentümer und die Bewohner der Gemeinde dauerhaft sicher stellen.

Der **B-Planentwurf „Am kleinen Meer“** beinhaltet die Teilprojekt T1 und T2. Der Projektname und spätere Straßename „Am kleinen Meer“ stammt vom slawischen Wort „*Morze*“, das so viel wie „kleines Meer“ bedeutet. Seitdem die Slawen die Region um Rechlin besiedelten, hat die Region wiederholt Zeiten von Aufbau und Zerstörung erlebt und in diesem Sinne ist auch das Projekt „Am kleinen Meer“ ein Neuanfang und eine wichtige Erweiterung für die Gemeinde Rechlin.

- Schlussendlich soll durch die Einnahmen in den Teilprojekten T1 und T2 die Sanierung des ehemaligen Casinos finanziert werden. Das **Teilprojekt T3** wird daher auch getrennt geplant und soll die Teilprojekte T1 und T2 sinnvoll ergänzen. Durch eine umfassende Sanierung des Casinos soll der Saal als Veranstaltungsfläche wiedererstehen und Geschäftsräume für Gastronomie und Dienstleistungen, u.a. ein Eiscafe, entstehen. Auf der Erweiterungsfläche neben dem Casino soll ein Wirtschaftsgebäude mit Küche und Sanitärräumen errichtet werden. Durch die Sanierung des Casinos erhält die Gemeinde Rechlin nicht nur einen neuen Veranstaltungsraum, sondern auch einen neuen Anlaufpunkt für soziales und kulturelles Leben.

Mit besten Grüßen


Anlage - Projektübersicht

Gesamtprojekt

3 Teilprojekte = 3 Nutzungen

- Vermietung von Wohnungen
- Grundstücke für EFH
- Gastronomie / Kultur

Das Gesamtprojekt teilt sich in 3 Teilprojekte auf, von denen **T1** und **T2** im B-Plan „Am kleinen Meer“ liegen:

- **T1:** Entlang des Fuß- und Radweges sollen **4 MFH** entstehen, mit je 5-6 Wohnungen für die Vermietung, Ausführung mit 2 Vollgeschoßen plus Staffelgeschoß mit Flachdach
- **T2:** Hier sollen **35 Grundstücke** zum Verkauf und für die Bebauung mit EFH entstehen, Ausführung als Satteldach, Giebelausrichtung zur Straße, Grundstücksgrößen von 1.000 qm bis 600 qm, teils DHH zulässig, teils Tiny Häuser zulässig
- **T3:** Das ehemalige **Casino** soll für eine spätere Nutzung z.B. für die Gastronomie und Kultur saniert werden, der Saal soll für Veranstaltungen erhalten bleiben

Übersicht



Gemeinde Rechlin
Amt Röbel-Müritz
Bebauungsplan Nr. x
„Am Kleinen Meer“

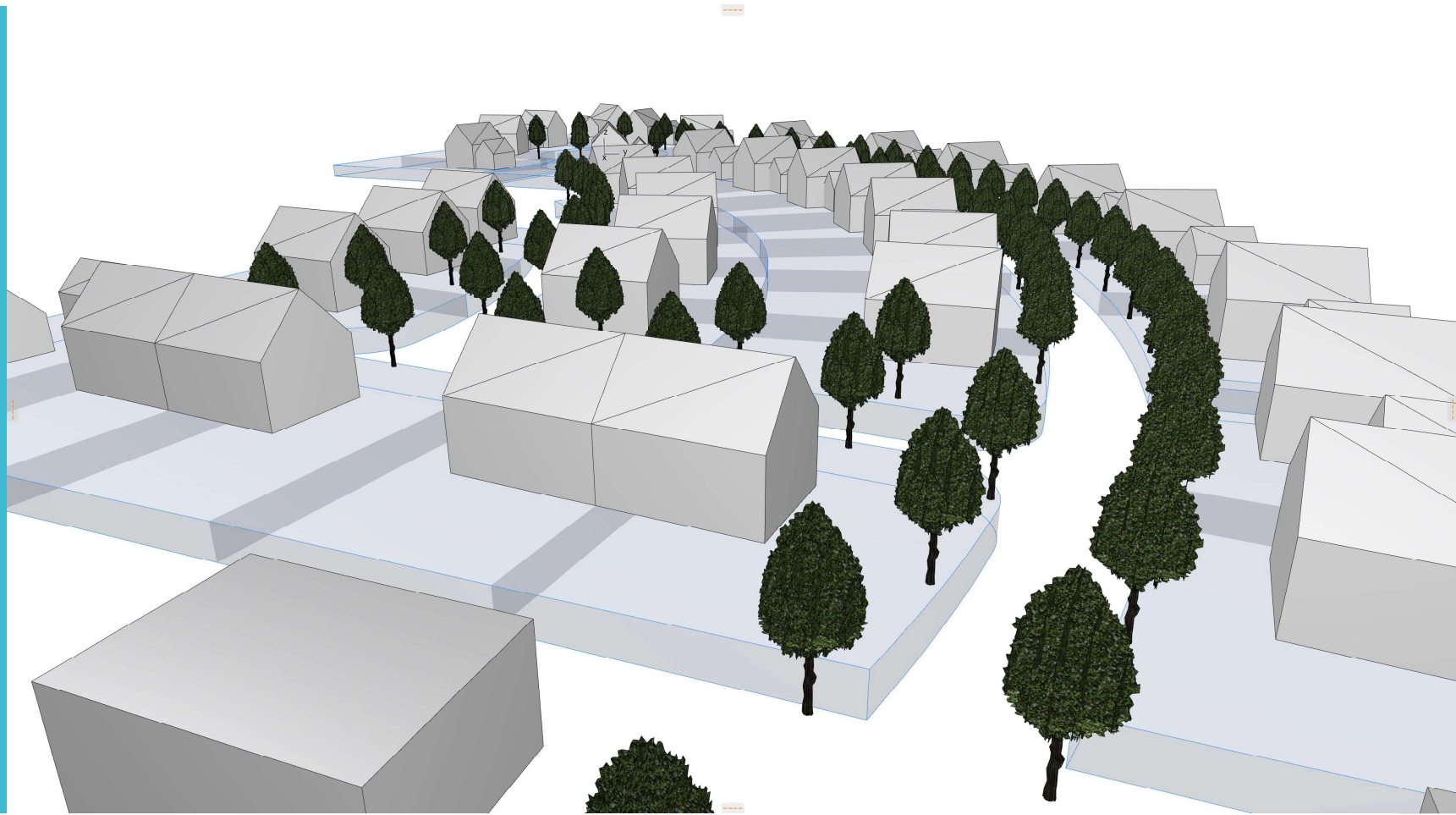
conen + buss
architekten
Walterkranzstrasse 1
D-49046 Osnabrück
+49 (0) 541 200 47 50



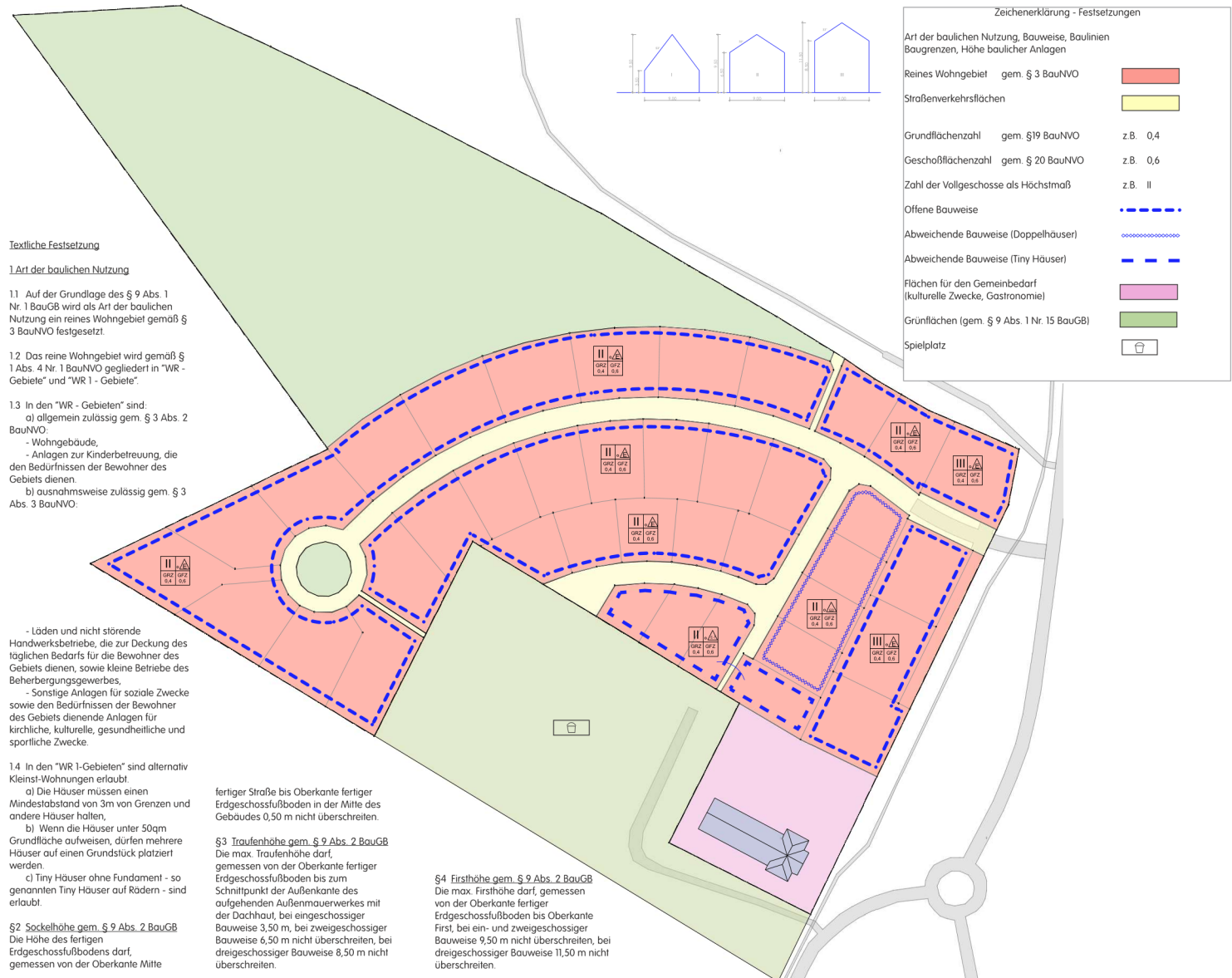
Status
-Vorentwurf-
13.09.2021

Bebauungsplan
1:1000
B-Plan
Nr. xxx
21-Waldprojek

Anordnung der Häuser



B-Plan Entwurf



Textliche Festsetzung

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

1.2 Das reine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO gegliedert in "WR - Gebiete" und "WR 1 - Gebiete".

1.3 In den "WR - Gebieten" sind:
a) allgemein zulässig gem. § 3 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen
- b) ausnahmsweise zulässig gem. § 3 Abs. 3 BauNVO:

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

1.4 In den "WR 1-Gebieten" sind alternativ Kleinst-Wohnungen erlaubt.

- a) Die Häuser müssen einen Mindestabstand von 3m von Grenzen und andere Häuser halten,
- b) Wenn die Häuser unter 50qm Grundfläche aufweisen, dürfen mehrere Häuser auf einen Grundstück platziert werden.
- c) Tiny Häuser ohne Fundament - so genannten Tiny Häuser auf Rädern - sind erlaubt.

§2 Sockelhöhe gem. § 9 Abs. 2 BauGB
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte

fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes 0,50 m nicht überschreiten.

§3 Traufenhöhe gem. § 9 Abs. 2 BauGB
Die max. Traufenhöhe darf, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut, bei eingeschossiger Bauweise 3,50 m, bei zweigeschossiger Bauweise 6,50 m nicht überschreiten, bei dreigeschossiger Bauweise 8,50 m nicht überschreiten.

§4 Firsthöhe gem. § 9 Abs. 2 BauGB
Die max. Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis Oberkante First, bei ein- und zweigeschossiger Bauweise 9,50 m nicht überschreiten, bei dreigeschossiger Bauweise 11,50 m nicht überschreiten.



Zeichenerklärung - Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien		Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Reines Wohngebiet	gem. § 3 BauNVO		
Straßenverkehrsflächen			
Grundflächenzahl	gem. §19 BauNVO	z.B. 0,4	
Geschößflächenzahl	gem. § 20 BauNVO	z.B. 0,6	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		z.B. II	
Offene Bauweise			
Abweichende Bauweise (Doppelhäuser)			
Abweichende Bauweise (Tiny Häuser)			
Flächen für den Gemeinbedarf (kulturelle Zwecke, Gastronomie)			
Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)			
Spielplatz			