

Gemeinde Rechlin

Beschlussvorlage

BV-18-2023-016

öffentlich

Satzungsbeschluss zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Alter Holzplatz" -Textbebauungsplan- der Gemeinde Rechlin

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 13.03.2023
<i>Bearbeiter:</i> Henryk Mogck	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Rechlin (Entscheidung)	30.03.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rechlin beschließt:

1. aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6), in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467) beschließt die Gemeindevertretung Rechlin die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Alter Holzplatz“ - Textbebauungsplan - bestehend aus der Textlichen Festsetzung (Teil B) der 1. Änderung, als Satzung.
2. die Begründung wird gebilligt.
3. die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die Satzung über 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Alter Holzplatz“ - Textbebauungsplan - der Gemeinde Rechlin alsbald ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Alter Holzplatz“ - Textbebauungsplan - mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sachverhalt

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Alter Holzplatz“ - Textbebauungsplan - der Gemeinde Rechlin wurden die nach Baugesetzbuch erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt.

Das Planverfahren kann nunmehr mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss

gebracht werden.

Die Bebauungsplanänderung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Müritz-Anzeiger kann somit die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 zur Rechtskraft gebracht werden.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	☒ Nein	☐ Ja
Im Haushalt vorgesehen?	☐ Nein	☐ Ja, Produktkonto
Ertrag/Einzahlung in €	☐	Überplanmäßige Ausgabe
Aufwand/Auszahlung in €	☐	Außerplanmäßige Ausgabe

Anlage/n

Keine

GEMEINDE RECHLIN – Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23
„Alter Holzplatz“

Textbebauungsplan
(§ 13 a BauGB)
mit Begründung
(§ 2 a und § 9 Abs. 8 BauGB)

Planungsstand: Satzung vom April 2023

Auftraggeber:



Gemeinde Rechlin
vertreten durch das
Amt Röbel-Müritz
Marktplatz 1
17207 Röbel/Müritz

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020
📠 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Ina Hackel
B.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung

Planungsstand:

Satzung April 2023

Inhalt

Teil I - Textbebauungsplan

1	Allgemeines.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Textliche Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 „Alter Holzplatz“	3
4	Textliche Festsetzungen der 1. Änderung	4
5	Rechtsgrundlagen	5
6	Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB).....	5

Teil II - Begründung

7	Planungsanlass und -ziel.....	8
8	Inhalt der 1. Änderung	8
9	Beschleunigtes Verfahren	9
10	Übergeordnete Planungen	10
10.1	Flächennutzungsplan	10
10.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	10
11	Anmerkungen zu den Auswirkungen.....	11
12	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange	11
13	Anlage 1 – räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Alter Holzplatz“	12

Teil I - Textbebauungsplan

1 Allgemeines

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Alter Holzplatz“ als Textbebauungsplan bleiben in dessen Geltungsbereich, mit Ausnahme der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, die übrigen Festsetzungen und Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flurstücke 75/33, 75/34 und 75/35 der Flur 1, Gemarkung Vietzen. Der Planbereich weist eine Größe von ca. 15.500 m² auf. Die Erschließungsstraße mit Wendehammer wurde bereits vollumfänglich hergestellt. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in Anlage 1 dem Textbebauungsplan beigelegt.

3 Textliche Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 „Alter Holzplatz“

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

Das eingeschränkte Gewerbegebiet G_{Ee} und G_{Ee} dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe*
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- Anlagen für sportliche Zwecke.*

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 8 BauNVO werden die folgenden Arten von Gewerbebetrieben nicht zugelassen:

- Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe.*

Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 8 BauNVO werden ausnahmsweise Verkaufsstellen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Gewerbebetrieben stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*

Gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 8 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Gewerbebetriebe, die mit grundwassergefährdenden Stoffen umgehen nicht zulässig. Nicht zulässig ist die Lagerung derartiger Stoffe.*

4 Textliche Festsetzungen der 1. Änderung

Die 1. Änderung des B-Planes bezieht sich auf die textliche Festsetzung 1.1.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe, GEe*) wird zur Erweiterung des Angebots die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Größe von max. 800 m² Verkaufsfläche zugelassen.

Beherbergungsbetriebe werden weiterhin ausgeschlossen, da diese innerhalb eines Gewerbegebietes nicht dienlich sind und in der im Zusammenhang bebauten Ortslage integriert werden sollen.

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

1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe und GEe* dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m²

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 8 BauNVO werden die folgenden Arten von Gewerbebetrieben nicht zugelassen:

- Beherbergungsbetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 8 BauNVO werden ausnahmsweise Verkaufsstellen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Gewerbebetrieben stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 8 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten)

ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe* sind Gewerbebetriebe, die mit grundwassergefährdenden Stoffen umgehen nicht zulässig. Nicht zulässig ist die Lagerung derartiger Stoffe.

5 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist das aktuelle Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

und

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

6 Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

1. Die Gemeindevertretung hat am 06.01.2022 den Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Alter Holzplatz“ gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13a BauGB beschleunigt ohne Umweltprüfung durchzuführen.
Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rechlin,

Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Rechlin,

Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 05.05.2022 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Alter Holzplatz“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Rechlin,

Bürgermeister

4. Der Textbebauungsplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Alter Holzplatz“, haben in der Zeit vom 04.07.2022 bis zum 05.08.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich und im Internet ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt „Müritz-Anzeiger“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rechlin,

Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rechlin,

Bürgermeister

6. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Alter Holzplatz“ als Textbebauungsplan wurde am2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Rechlin,

Bürgermeister

7. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Alter Holzplatz“ -Textbebauungsplan-, bestehend aus Teil I- Textbebauungsplan und Teil II – Begründung sowie Anlage 1räumlicher Geltungsbereich, wird hiermit ausgefertigt.

Rechlin,

Bürgermeister

8. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 2023 ortsüblich im Müritz-Anzeiger bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214f

BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist mit Ablauf des 2023 in Kraft getreten.

Rechlin,

Bürgermeister

Teil II - Begründung

7 Planungsanlass und -ziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Alter Holzplatz“ hat die Gemeinde Rechlin Baurecht geschaffen für die Ansiedlung von eingeschränktem Gewerbe am östlichen Ortsrand. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 12.04.2014 rechtskräftig geworden.

Durch den Bebauungsplan wurden die vorhandenen genutzten Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet überplant, um Gewerbebetriebe unterzubringen, die laut Typisierung der BauNVO auch in Mischgebieten und Dorfgebieten zulässig sind. Das beabsichtigte Ziel war die Ausweisung von Flächen für produzierendes Gewerbe.

Dieses Ziel der Gemeinde konnte, trotz intensiver Verkaufsbemühungen, seit Rechtskraft des Bebauungsplanes im April 2014 nicht umgesetzt werden. Bis auf den Verkauf eines Teils der Fläche an das Kaufhaus STOLZ, welches über einen Abweichungsantrag realisiert werden konnte, führte die Schaffung des Baurechts nicht zum gewünschten Erfolg.

Gründe dafür könnten zum einen die in der Breite geringe nutzbare Bebauungsfläche und zum anderen die Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerkes Rechlin sein.

Mit Überplanung dieser Flächen besteht für die Gemeinde die Möglichkeit für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, bei denen derartige Einschränkungen keine Rolle spielen, wie z.B. Einzelhandelsbetriebe.

Diese geplante Einzelhandelsnutzung ist nach den aktuell geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Zur Erreichung des beabsichtigten Planungsziels ist eine Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 erforderlich. Ein von der Gemeinde als Satzung beschlossener und in Kraft gesetzter Bebauungsplan kann nur durch eine Satzung geändert werden.

Somit hat die Gemeindevertretung Rechlin am 06.01.2022 durch Beschluss das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet.

Mit der geplanten 1. Änderung soll die Zulässigkeit der Nutzung für Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsflächenzahl von max. 800 m² in einem vorhandenen eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig werden.

Die Ausnutzung des Gewerbegebietes wird dadurch erhöht und innerhalb des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben geringfügig modifiziert. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende planerische Gesamtkonzept wird jedoch nicht geändert.

Mit der 1. Änderung werden bisher geltendes Planungsrecht somit nur unwesentlich geändert und die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Gemeindevertretung Rechlin hat am 06.01.2022 beschlossen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 als Textbepauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

8 Inhalt der 1. Änderung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in

Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 23 „Alter Holzplatz“ von 2014 aufgenommen worden, die weiterhin ihre Gültigkeit haben.

Die vorliegende 1. Änderung bezieht sich auf die Änderung der ursprünglichen textlichen Festsetzung 1.1 (Textteil B).

Um eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zulassen zu können, bedarf der Bebauungsplan Nr. 23 eine Änderung dieser textlichen Festsetzung.

Für das im Geltungsbereich des B-Planes liegende eingeschränkte Gewerbegebiet soll die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Art der baulichen Nutzung geändert werden. Das Gebiet soll, neben den zulässigen Gewerbebetrieben, auch der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Größe von 800 m² dienen.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Alter Holzplatz“ wird für seinen Geltungsbereich die bisherige textliche Festsetzung Nr. 1.1 (Textteil B) ergänzt.

Die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften, naturschutzrechtlichen Belange und nachrichtliche Übernahmen sowie die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 23 „Alter Holzplatz“ aus dem Jahr 2014 bleiben bestehen.

Die Satzung zum Ursprungsbebauungsplan wurde am 12.04.2021 im Müritz-Anzeiger Nr. 16/2014 veröffentlicht und kann in der Amtsverwaltung Röbel-Müritz, Bauamt, Marktplatz 2, 17207 Röbel/Müritz eingesehen werden.

9 Beschleunigtes Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Alter Holzplatz“ als Textbebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Es sind alle genannten Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit der 1. Änderung wird der Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie zur Stärkung und Aufrechterhaltung der Versorgung der Bevölkerung in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Bei Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 erfolgt keine zusätzliche Versiegelung gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet

- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete bestehen nicht

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird als Textbebauungsplan und damit ohne Planzeichnung aufgestellt.

10 Übergeordnete Planungen

10.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rechlin hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Mit Ablauf des 2. Juli 2011 hat der Flächennutzungsplan Teilwirksamkeit erlangt.

Der „Alte Holzplatz“ wurde im F-Plan mit Darstellungen als „Gewerbliche Baufläche“ überplant. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde das Baugebiet verbindlich festgesetzt und mit der 1. Änderung wird eine textliche Festsetzung zur Art der Nutzung geändert.

Dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan wird bei der 1. Änderung somit nachgekommen. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 erfolgt nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

10.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15. Juni 2011 nimmt die Gemeinde Rechlin eine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum wahr. Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden; Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen und zur Sicherung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere in den ländlichen Räumen beitragen.

Zum Nahbereich gehören die Gemeinden Rechlin, Vipperow und Lärz. Die Gemeinde Rechlin ist verkehrlich sehr gut angebunden. Die Ortslage Rechlin wird südlich von der B 198 (überregionale Straßenverbindung) tangiert, über die bei Dambeck der Anschluss an die A19 (großräumiges Straßennetz) gegeben ist. Östlich berührt die von der B 198 abzweigende Kreisstraße MÜR 3 die Ortslage Rechlin.

Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes.

Nach Programmsatz 3.1.3 (3) des RREP MS sollen in den Tourismusentwicklungsräumen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potentiale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden.

Mit der 1. Änderung wird innerhalb eines vorhandenen Gewerbegebietes das touristische Angebot geringfügig erweitert; erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

11 Anmerkungen zu den Auswirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt; die Umweltbelange fanden Berücksichtigung.

Das B-Plangebiet liegt im ausreichenden Abstand zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (ca. 600 m westlich). Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes werden nicht erwartet.

Wie bereits unter Punkt 7.0 Planungsanlass/ -ziel formuliert, wird mit der 1. Änderung die zulässige Art der Nutzung in einem vorhandenen eingeschränkten Gewerbegebiet erweitert. Zum Schutz des Grundwassers in der Trinkwasserschutzzone III werden alle Nutzungen ausgeschlossen, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen.

Auf Grund der Inanspruchnahme eines anthropogen vorbelasteten Standortes (ehemaliger Lagerplatz, der im Zusammenhang mit der Bahnlinie genutzt worden ist) weisen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden und Wasser durch Biotopverlust und Versiegelung eine mittlere Erheblichkeit auf.

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 23 werden keine zusätzlichen Bauflächen in Anspruch genommen; geplant ist lediglich eine Nutzungserweiterung innerhalb eines rechtskräftigen B-Plangebietes.

Das Landschaftsbild wurde durch die randliche Eingrünung des Ursprungsplanes neugestaltet. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima / Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind mit der 1. Änderung des B-Planes nicht zu erwarten.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden durch die 1. Änderung nicht beeinflusst.

Das eingeschränkten Gewerbegebiete G_{Ee} und G_{Ee}*, dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es werden weiterhin nur Gewerbebetriebe zugelassen, die laut Typisierung der BauNVO in Mischgebieten und Dorfgebieten zulässig sind. Der zulässige Störgrad der Betriebe ist damit vorgegeben; die laut DIN 18005 für Mischgebiete vorgegebenen Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) sind maßgebend.

12 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange

Ein artenschutzrechtlicher Konflikt kann entstehen, wenn die geplanten Vorhaben bzw. ihre unmittelbaren bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich der durch Aufnahme in den Anhang der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten sich überschneiden.

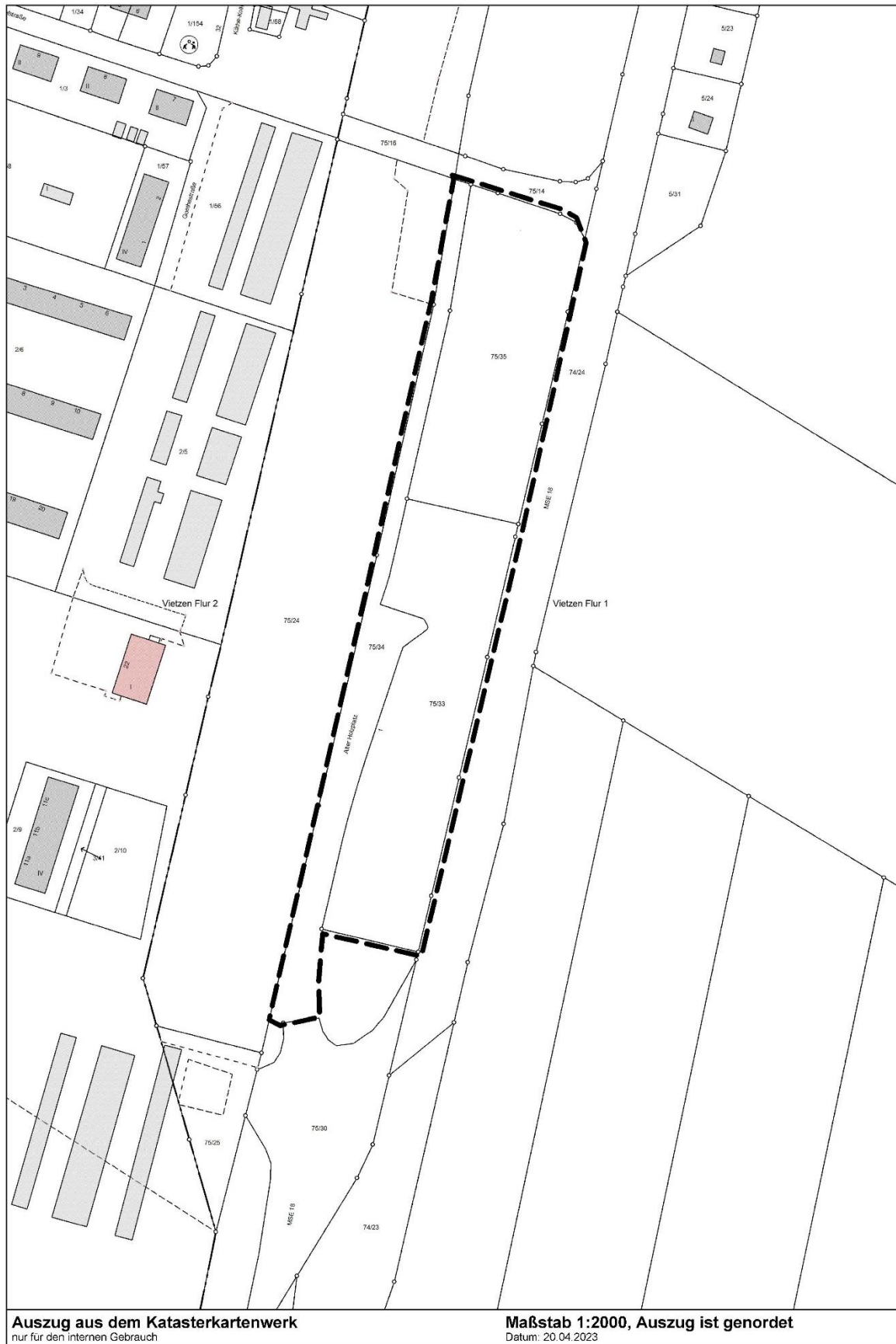
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, lediglich um kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, erweitert.

Es werden keine weiteren Bauflächen in Anspruch genommen.

Die Entstehung eines artenschutzrechtlichen Konflikts ist mit der Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 23 somit nicht zu erwarten.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Rechlin festgestellt, dass die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG nicht erfüllen.

13 Anlage 1 – räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Alter Holzplatz“



Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat der Gemeinde in ihrer Sitzung am 2023 zum Satzungsbeschluss über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Alter Holzplatz“ – Textbebauungsplan vorgelegen.

Rechlin, den

Ringguth
Bürgermeister / Siegel