

Gemeinde Rechlin

Beschlussvorlage

BV-18-2023-023

öffentlich

Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Boeker Sender" der Gemeinde Rechlin

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 06.04.2023
<i>Bearbeiter:</i> Henryk Mogck	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss Rechlin (Vorberatung)	17.04.2023	N
Gemeindevertretung Rechlin (Entscheidung)		Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rechlin beschließt:

1. die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Boeker Sender“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für die Errichtung und Betreibung einer Ferienhausanlage mit Ferienhäusern, Ferienwohnungen, Gastronomie und touristischer Infrastruktur.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. 30 „Boeker Sender“ der Gemeinde Rechlin.

Der Bereich, für den der vorhabenbezogene Bebauungsplan gelten soll, umfasst in der Gemarkung Boek, Flur 2, die Flurstücke 2/3, 2/4, 4 und 6 und ist in beiliegendem Übersichtsplan durch eine rote Linie umgrenzt.

Ziel und Zweck der Planung sind:

- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet „Erholung/Ferienhäuser“ nach § 10 Baunutzungsverordnung
- die Berücksichtigung umweltschützender Belange

2. der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Boeker Sender“ ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Das nordwestlich des Ortsteils Boek gelegene Areal „Boeker Sender“ war bereits Anfang der 1990er Jahre Gegenstand einer gemeindlichen Planungsüberlegung. Dieser Bereich wurde zu DDR-Zeiten intensiv als Bungalowsiedlung und Ferienlager genutzt. Mit Beschluss vom 07.11.1991 leitete die Gemeinde Rechlin

ein entsprechendes Bauleitplanverfahren ein und beabsichtigte damals, die Flächen zu erwerben. Das Planungsverfahren wurde jedoch dann durch die Gemeinde aufgrund einer anderweitigen Vermögenszuordnung nicht weitergeführt.

Im wirksamen (Teil-)Flächennutzungsplan der Gemeinde Rechlin ist der Bereich „Boeker Sender“ aufgrund der Vorprägung als Sonderbaufläche „Erholung/Ferienhäuser“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde ist seit 2011 wirksam.

Der heutige Flächeneigentümer ist nunmehr an die Gemeinde Rechlin mit dem Wunsch herangetreten, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Areal „Boeker Sender“ das Baurecht für die Errichtung und Betreibung einer kleinen Ferienhausanlage zu schaffen. Weiterhin soll eine Teilfläche für seinen Landwirtschaftsbetrieb als Sondergebiet Landwirtschaft ausgewiesen werden.

In Vorbereitung des angestrebten Bauleitplanverfahrens fand zwischen dem Flächeneigentümer und dem von ihm beauftragten Planungsbüro mit dem Bürgermeister der Gemeinde und Vertretern der Amtsverwaltung am 12.10.2022 ein Gespräch statt. Dabei erfolgte ein Austausch über den Umgang mit dem „Altverfahren“ der Gemeinde aus den frühen 1990er Jahren und die notwendigen Schritte, die vor der förmlichen Einleitung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich sind. Aufgrund der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung vom 22.01.2020 – VIII 360 – VV Meckl.-Vorp. Gl.-Nr. 230 – 4 (AmtsBl. M V 2020, S. 51) „Verfahren über die Anzeige von raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Einzelvorhaben (Anzeige-Erlass)“ wurde die beabsichtigte Bauleitplanung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte mit Schreiben vom 23.12.2022 durch das Amt Röbel-Müritz angezeigt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat die beabsichtigte Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und mit Schreiben vom 23.01.2023 ein Zwischenbescheid mit Hinweis auf die im weiteren Planungsverfahren vorzunehmenden weitergehenden Untersuchungen und Ausarbeitungen erteilt.

Durch den Flächeneigentümer besteht der Wunsch, die Bauleitplanung mit einem „Angebotsbebauungsplan“ herzuleiten. Das von ihm beauftragte Planungsbüro hat diesem Wunsch entsprechend in der beiliegenden Anlage daher auch immer die Formulierung „*Bebauungsplan „Boeker Sender“*“ gewählt.

Durch die Amtsverwaltung wird jedoch der Gemeindevertretung Rechlin die Empfehlung gegeben, als Planungsinstrument den „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ zu wählen. Anders als bei einem herkömmlichen „Angebots“-Bebauungsplan, der einen planungsrechtlichen Rahmen für die mittel- bis langfristige städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines Teilbereiches des Gemeindegebietes vorgibt, ist in dem hier vorliegenden Fall ein konkretes Vorhaben geplant und die Umsetzung vom Eigentümer beabsichtigt. Zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abzuschließen. Darin werden vertraglich die Fristen für die Umsetzung des Planungsvorhabens geregelt. Sofern aus irgendwelchen nicht vorhersehbaren Gründen der Vorhabenträger das Vorhaben in den vereinbarten Fristen nicht umsetzt, kann die Gemeinde einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschädigungslos aufheben. Dies ist bei einem „Angebots“-Bebauungsplan nicht möglich.

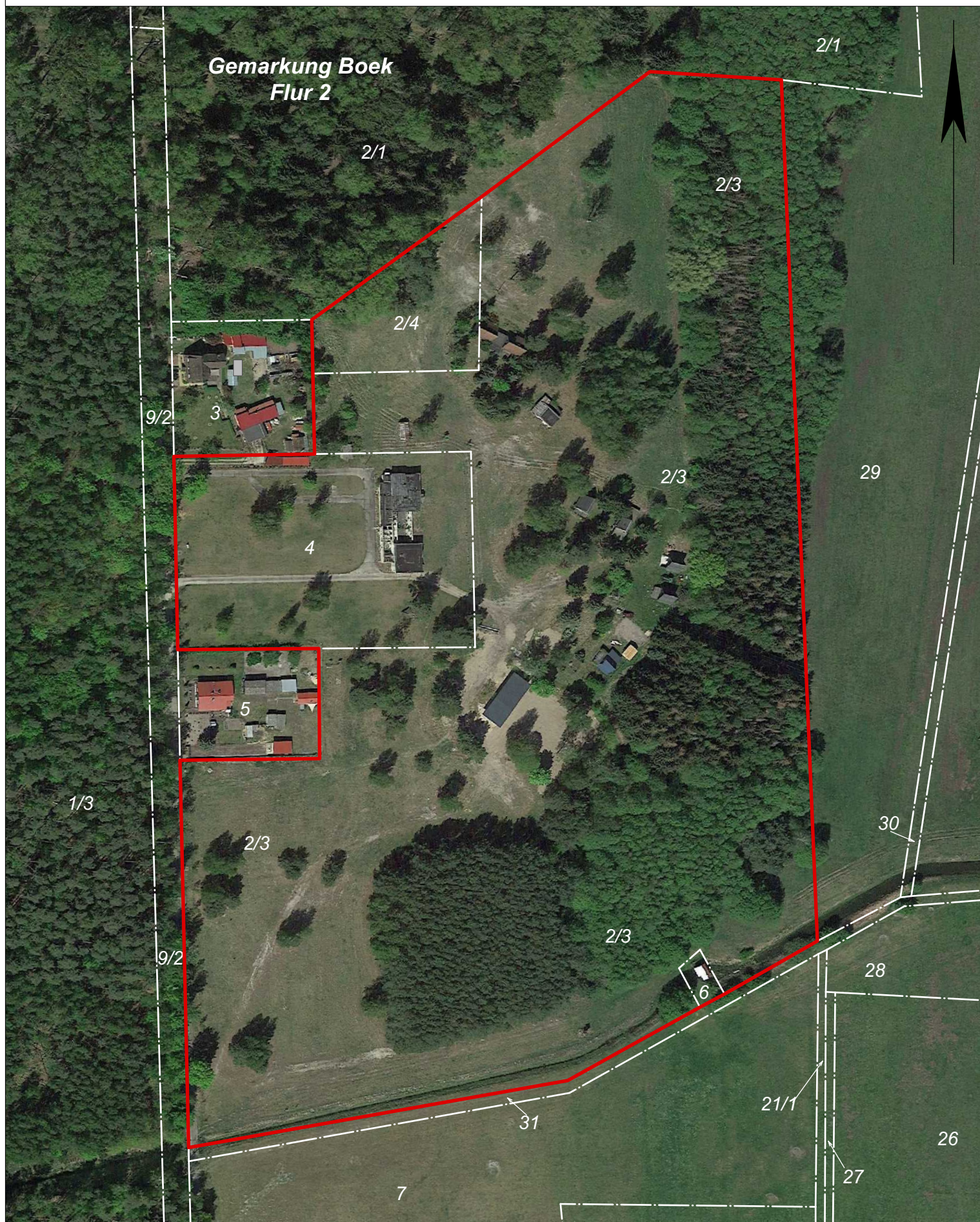
Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

1	Übersichtsplan - Plangeltungsbereich_2023-03-06 (öffentlich)
2	Vorhabensbeschreibung B-Plan Boeker Sender_Vorhabe (öffentlich)
3	Vorhabensbeschreibung Anlage - Plangeltungsbereich (öffentlich)

**Gemeinde Rechlin, OT Boek, Boeker Sender
vorgesehener Plangeltungsbereich (rote Linie)**



Maßstab: 1 : 2.000

DOP (Luftbild): Befliegung Sommer 2020, © GeoBasis-DE/M-V 2023

Datum: 06.03.2023

Gemeinde Rechlin, OT Boek, Boeker Sender

Vorhabenbeschreibung für einen Bebauungsplan „Boeker Sender“

Sachdarstellung

Für den Standort Boeker Sender weist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rechlin als Entwicklungsziel eine Sonderbaufläche „Erholung/Ferienhäuser“ aus.

Die Sonderbaufläche „Erholung/Ferienhäuser“ Boeker Sender setzt sich aus zwei Grundstücken mit Wohnbebauung, einem kleinen landwirtschaftlichen Betriebsstandort (ökologischer Landbau), dem Funkgebäude des Boeker Senders für die Forschungs- und Versuchsanlage Rechlin aus der Zeit zwischen 1930 und 1945 und dem Areal eines ehemaligen Ferienlagers (bis 2017 voll genutzt, Gebäude danach hauptsächlich privat als Ferienhäuser genutzt) zusammen.

Herr [REDACTED] aus [REDACTED] plant auf den Flächen des ehemaligen Ferienlagers mit dem Funkgebäude eine Ferienhausanlage und eine darin eingebundene Umnutzung des Funkgebäudes.

Die Gemeinde Rechlin beabsichtigt mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Boeker Sender die Konkretisierung der Inhalte des Flächennutzungsplanes der Gemeinde in diesem Bereich.

Plangebiet

Das vorgesehene Plangebiet befindet sich im Bereich Boeker Sender und hat eine Größe von rund 8,632 ha (vgl. Anlage mit Kartendarstellung). Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wald,
- im Osten durch Wiesenflächen,
- im Süden durch Wiesenflächen,
- im Westen durch die Straße „Gertrud-von-le-Fort-Allee“.

Der geplante Geltungsbereich umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Boek vollständig die Flurstücke 2/3, 2/4, 4 und 6.

Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll die Art und Weise der Nutzung des Areals als Sondergebiet „Erholung/Ferienhäuser“ geregelt werden.

Es werden folgende **Planungsziele** angestrebt:

- Aufwertung eines Altstandortes der touristischen Nutzung für naturnahe Erholungszwecke,
- Erhalt des historischen Funksendergebäudes (Grundfläche Bestand ca. 579 m²) durch Umbau und angemessene Erweiterung zur Nutzung mit ca. 10 Ferienwohnungen (ca. 20 bis 30 Betten), für Gastronomie und eine Galerie/Ausstellungsfläche,
- dezentrale Errichtung von ca. 17 kleineren Ferienhäusern (ca. 34 bis 50 Betten), die den Umfang der ehemaligen Gebäudeflächen des Ferienlagers (ca. 1.000 m²) nicht überschreiten,
- Errichtung eines Gästepools/Schwimmteiches,
- Errichtung einer zentralen Stellplatzanlage für die Gäste der Ferienhäuser/Ferienwohnungen,

- Errichtung einer zentralen Zuwegung zum landwirtschaftlichen Betriebsstandort,

Das Vorhaben erstreckt sich vollständig auf die Konversionsfläche des ehemaligen Ferienlagers mit dem Funkgebäude.

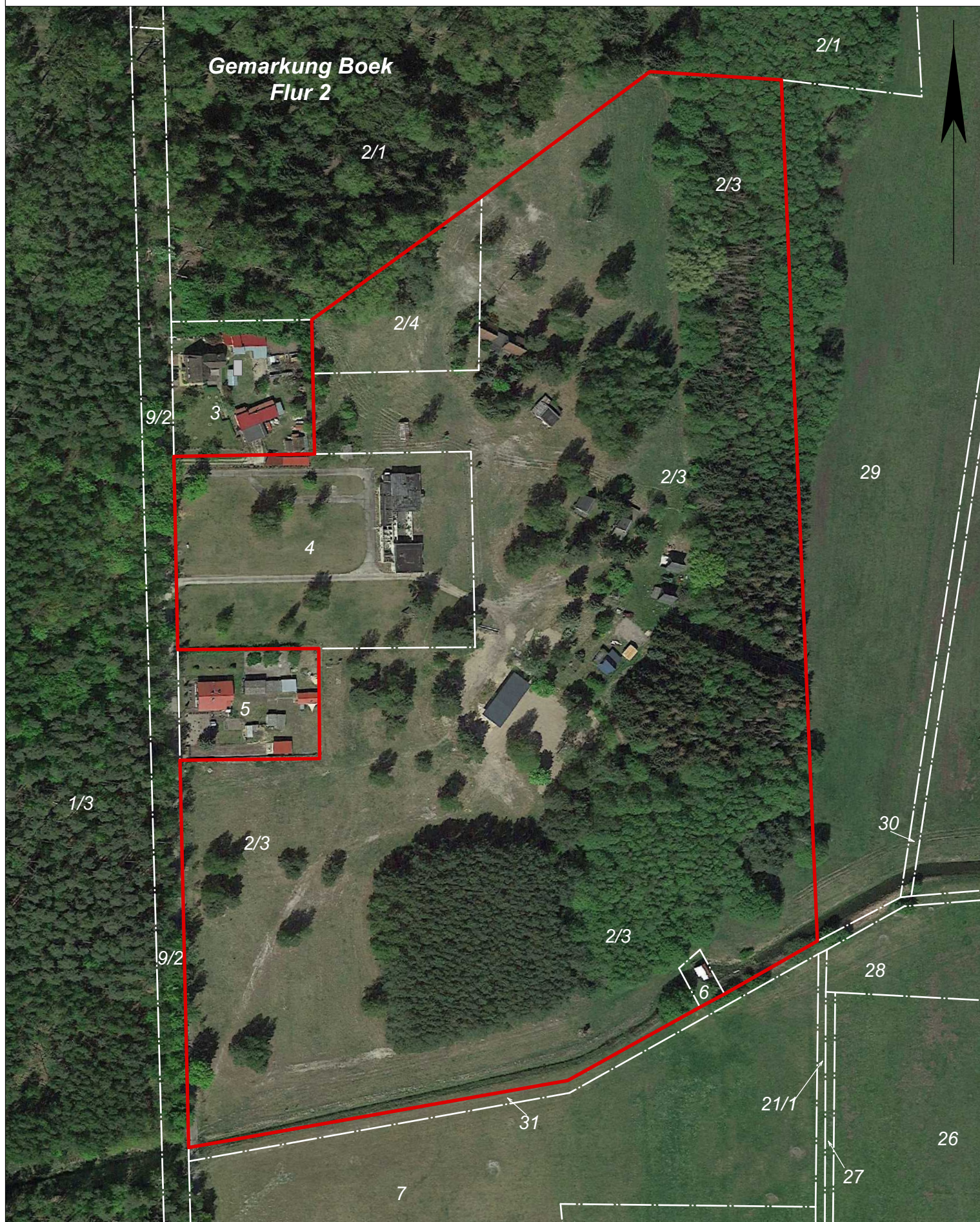
Die Planung für das in Anlage 1 dargestellte Plangebiet erfordert die Einleitung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens, da sich die Flächen bauplanungsrechtlich im Außenbereich befinden. Somit müssen über einen Bebauungsplan planungsrechtliche Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan gemäß Baugesetzbuch in einem zweistufigen Beteiligungsverfahren aufzustellen. Die Öffentlichkeit wird frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert. Nach Erstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes erfolgt eine einmonatige öffentliche Auslegung der Planunterlagen, bei der sich die Öffentlichkeit zur Planung äußern kann.

Anlage(n):

- Lageplan des Plangeltungsbereiches

**Gemeinde Rechlin, OT Boek, Boeker Sender
vorgesehener Plangeltungsbereich (rote Linie)**



Maßstab: 1 : 2.000

DOP (Luftbild): Befliegung Sommer 2020, © GeoBasis-DE/M-V 2023

Datum: 06.03.2023