

Gemeinde Südmüritz

Beschlussvorlage

BV-30-2024-005

öffentlich

Billigung des Flächennutzungskonzepts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferien- und Touristikpark Müritzblick" Ortsteil Vipperow der Gemeinde Südmüritz

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 13.05.2024
<i>Bearbeiter:</i> Anne Lange	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Südmüritz (Entscheidung)	29.05.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Südmüritz beschließt:

1. die Billigung des Flächennutzungskonzepts mit dazugehörigem Erläuterungsbericht in der Fassung vom Mai 2024
2. das Flächennutzungskonzept ist dem Amt für Raumordnung und Landesplanung auf dem Dienstweg vorzulegen

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 15.05.2023 (BV-30-2023-007) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Südmüritz das förmliche Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den „Ferien- und Touristikpark Müritzblick“ Ortsteil Vipperow der Gemeinde Südmüritz eingeleitet. Am 20.10.2023 wurde die Planungsanzeige für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an das Amt für Raumordnung und Landesplanung gesendet. Laut des Zwischenbescheides vom 16.11.2023 konnte die derzeit angezeigte Planung in der vorliegenden Form nicht abschließend raumordnerisch beurteilt werden.

Bereits im Jahr 2020 wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte die Planungsabsicht zur Aufstellung eines Bebauungsplans angezeigt. Hierzu erfolgte mit Schreiben vom 25.11.2020 eine negative landesplanerische Stellungnahme, da die vom Vorhabenträger beabsichtigte Planung nicht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entsprach.

Anschließend fanden mehrere Gespräche des Vorhabenträgers mit der Gemeinde Südmüritz bzw. dem Amt Röbel/Müritz und auch der obersten Landesplanungsbehörde, dem Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit, statt. Letztere verdeutlichte im Gespräch am 27.06.2022 sowie in ihrem Schreiben vom 06.03.2023, dass sie im Falle eines Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeinde Südmüritz zur Durchführung einer Raumverträglichkeitsprüfung tendiert.

Mit dem Ziel, das Projekt weiter voranzutreiben, wurde nach Beratung in der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Südmüritz am 27.09.2023 eine Arbeitsgruppe

gebildet, welche sich aus 4 Gemeindevertretern, 2 Vertretern des Vorhabenträgers, 2 Mitarbeitern des Planungsbüros sowie 2 Mitarbeitern der Verwaltung zusammensetzt. Im Ergebnis wurde durch das Planungsbüro ein Flächennutzungskonzept erstellt, welches die grundsätzliche Aufteilung der Flächennutzungen im Plangebiet darstellt. Ebenso dient das Flächennutzungskonzept als Grundlage für die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts zum B-Plan, welches als Grundlage für das Raumordnungsverfahren sowie für die Erarbeitung der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie aller dazugehörigen Unterlagen und Gutachten dienen wird.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input checked="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	Flächennutzungskonzept (öffentlich)
2	Erläuterungsbericht (öffentlich)

Flächennutzungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferien- und Touristikpark Müritzblick"

Gemeinde Südmüritz — Ortsteil Vipperow



Dauerwohnen ca. 0,8 ha (ca. 12,7 %) GRZ 0,4 II Vollgeschosse maximal ca. 15 -17 Wohneinheiten Gemäß Amt für Raumordnung und Landesplanung muss die Wohnungsbauentwicklung auf 10 - 15 % vom Bestand beschränkt werden.	Betreutes Wohnen GRZ 0,6 ca. 1,21 ha (ca. 19,1 %)	Ferien- wohnen GRZ 0,4 ca. 1,77 ha (ca. 28,0 %)	Verkehrs- fläche ca. 0,31 ha (ca. 4,9 %)	Wege ca. 0,07 ha (ca. 1,1 %)	Vorhalte-/ Bedarfs- fläche ca. 0,08 ha (ca. 1,3 %)	Grün- flächen ca. 0,12 ha (ca. 1,9 %)	Landschafts- schutzgebiet ca. 1,85 ha (ca. 29,3 %)	Solzower Straße ca. 0,11 ha (ca. 1,7 %)	Fläche Geltungsbereich ca. 6,32 ha (100 %)
---	---	---	---	---	---	--	---	--	---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
– Ferien- und Touristikpark Müritzblick –
der Gemeinde Südmüritz

– Erläuterungsbericht zum Flächennutzungskonzept –

IPO Freiraum und Umwelt GmbH
Ingenieur**P**lanung & **O**rganisation
Storchenwiese 7•17489 Greifswald
i. A. IPO Unternehmensgruppe GmbH

Im Auftrag der
CHRISTBURK Grundbesitz GmbH
Wackenbergstraße 93
13156 Berlin
Tel.: 030 72621940

Amt Röbel-Müritz
Bauamt
Bauleitplanung/Stadtsanierung
Ansprechpartner: Henryck Mogck
Tel.: 039931 80 146

Stand: Mai 2024

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	5
3. Stadträumliche und städtebauliche Einordnung.....	6
3.1. Plangebiet.....	7
3.1. Umgebung	7
II. Erläuterung des Flächennutzungskonzeptes (FNK)	7
1. Allgemein	7
2. Verkehrliche Erschließung	7
3. Nutzungen.....	8
3.1. Ferienwohnen	9
3.2. Betreutes Wohnen	9
3.3. Dauerwohnen	9
3.4. Spielplatz	9
3.5. Vorhalte- / Bedarfsfläche	10
4. Landschaftsschutzgebiet.....	10

Abbildungsverzeichnis

Nr.	Titel	Seite
Abb. 1	Lage des B-Plan-Gebietes im Bereich der kleinen Müritz	4
Abb. 2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ferien- und Touristikpark Müritzblick“	5
Abb. 3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ferien- und Touristikpark Müritzblick“ mit Luftbildhintergrund.....	6
Abb. 4	Flächennutzungskonzept (FNK) zum Bebauungsplan „Ferien- und Touristikpark Müritzblick“	8

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Anlass und Ziel der Planung

Um den Stellenwert der damaligen Gemeinde Vipperow im Tourismusschwerpunktraum der Müritz weiter zu festigen, hat die Gemeinde im Jahr 2008 beschlossen, die in der Ortslage vorhandenen Potentiale zu nutzen und umweltgerecht auszubauen. Mit dem zur Verfügung stehenden Flächenpotential sollte über geeignete Entwicklungsmaßnahmen die räumliche Standortgunst der Gemeinde vor allem in touristischer Hinsicht intensiver als bisher genutzt und qualitativen Ansprüchen stärker Rechnung getragen werden. Ziel war die Erreichung einer nachfrageorientierten touristischen Ausrichtung der Gemeinde sowie eine bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum. Dies sollte in Form einer städtebaulich sinnvollen Ortsstrukturergänzung sowie der Etablierung einer touristischen Entwicklung erreicht werden. Darüber hinaus sollte durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze der Einwohnerrückgang in Vipperow aufgehalten werden.

Die Flächen des Plangebietes stellten im Jahr 2008 eine landwirtschaftliche Baubrache dar, die nur noch teilweise genutzt wurde. Da sich die Landwirtschaft zu dem damaligen Zeitpunkt bereits an einem anderen Standort etabliert hat, eignete sich die Fläche des Plangebietes optimal für Umnutzung bzw. Zuführung neuer Nutzungen und die Realisierung der Planungsziele der Gemeinde.

Zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnen und Erholen an der kleinen Müritz und somit zur Erreichung der gesetzten Ziele wurde durch die Gemeinde Vipperow im Jahr 2006 der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Müritzblick“ gefasst; im Jahr 2009 stagnierte das B-Plan-Verfahren und wurde nicht weiter fortgeführt.

Heute stellt die Fläche des Plangebietes nach wie vor eine landwirtschaftliche Baubrache dar und wird nicht mehr genutzt. Die landwirtschaftlichen Gebäude befinden sich in einem verfallenen Zustand. Eine Neuplanung des Gebietes ist zwingend erforderlich, da das Gebiet einen städtebaulichen und landschaftlichen Missstand im Stadt- und Landschaftsgefüge des Ortes Vipperow darstellt. Es besteht ein verwahrloster Eindruck des Gebietes durch die brachliegende Fläche, die sich in direkter Lage zur kleinen Müritz befindet. Zudem wird das Potenzial der Fläche nach wie vor nicht ausgeschöpft.

Aus diesem Grund strebt die heutige Gemeinde Südmüritz (Zusammenschluss der Gemeinden Vipperow und Ludorf und den jeweilig dazugehörigen Ortsteilen zur Gemeinde Südmüritz im Jahr 2019) an, diesen städtebaulichen und landschaftlichen Missstand zu beseitigen und die bereits im Jahr 2008 gesetzten Ziele zu realisieren. Ergänzend zu den im Jahr 2008 gesetzten Zielen sieht die Gemeinde heute die Integration von geeigneten Wohnformen für die ältere Bevölkerung vor. So kann ein Einwohnerrückgang durch Abwanderung der älteren Bevölkerung verhindert werden, indem bequeme und altersgerechte Wohnungen in einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen für die in Vipperow beheimatete Bevölkerung geschaffen werden. Von den einstigen Plänen eines Wasserwanderrastplatzes als Strukturergänzung hat die Gemeinde jedoch aufgrund der Belange des Natura 2000-Schutzgebietssystems bereits vor Jahren Abstand genommen.

Zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Reaktivierung und Entwicklung der Fläche stimmten die Gemeindevertreter am 28.11.2017 in der GVV einer Weiterführung des B-Planes einstimmig zu. Im Jahr 2023 erfolgte dann durch die Gemeinde die Beschlussfassung über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferien- und

Touristikpark Müritzblick“. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es daher, die brachliegende Fläche wieder sinnvoll zu aktivieren, zu gestalten und deren Potenzial auszu-schöpfen. Der Fläche sollen unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes die o. g. Nutzungen zugeführt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist somit die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerschließung eines Wohngebietes und zur Errichtung von Wohnhäusern, Ferienwohnhäusern sowie einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen. Der Bebauungsplan dient damit der Sicherstellung einer nachfrageorientierten Entwicklung des Ferienwohnens am Rande der kleinen Müritz, einer positiven Wohnsiedlungs- und Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Vipperow sowie einer bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnformen für die ältere Bevölkerung.

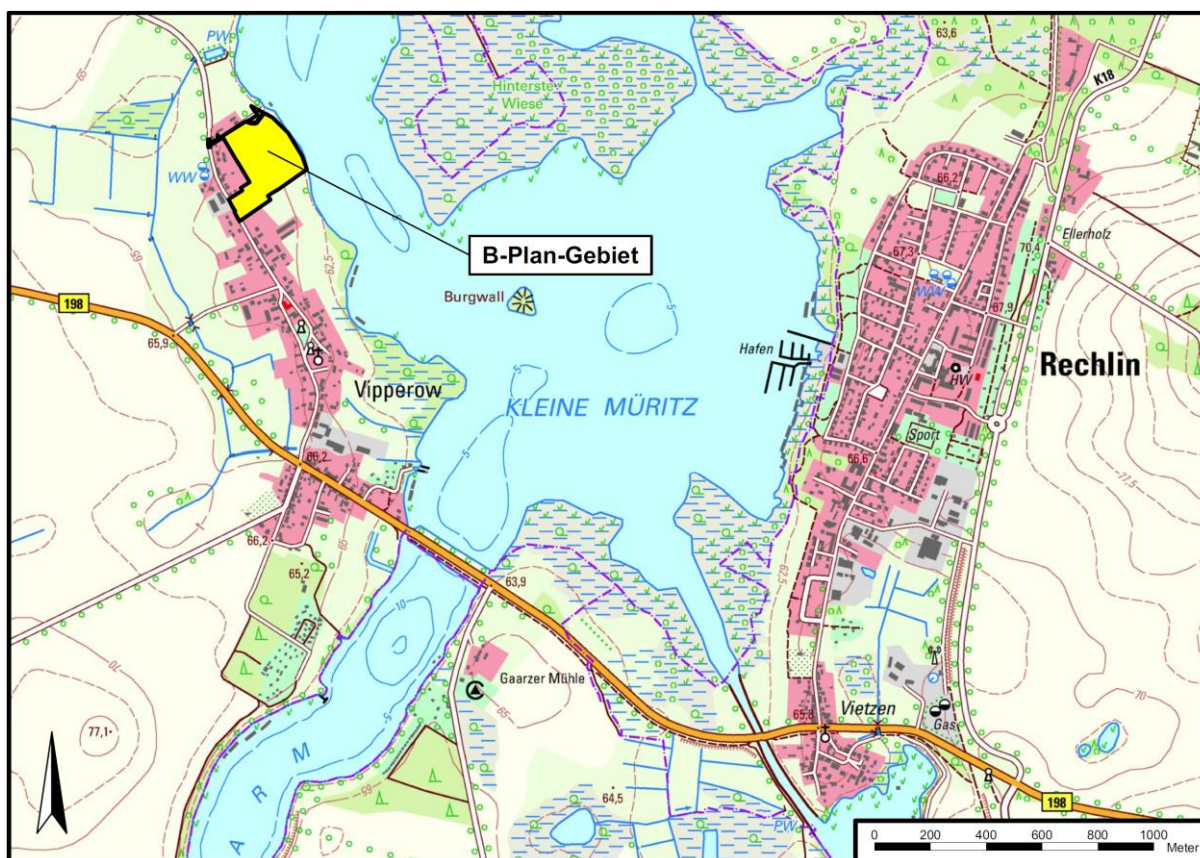


Abbildung 1: Lage des B-Plan-Gebietes im Bereich der kleinen Müritz (Quelle: eigene Darstellung durch IPO, Hintergrund: GeoBasis-DE/M-V 2024)

Folgende Planungsziele bilden das Grundgerüst des Bebauungsplanes:

- Reaktivierung einer Brachfläche und Beseitigung eines städtebaulichen und landschaftlichen Missstandes
- Sicherstellung eines Standortes für eine Ferienwohnanlage in touristisch attraktiver Lage und somit Aufwertung und Stärkung der Tourismusfunktion in der Gemeinde
- Schaffung von Baufeldern für ca. 15 – 17 Wohneinheiten für Dauerwohnen zur Deckung des Wohnbedarfs und somit Schaffung eines ausgewogenen Zusammenspiels von touristischer- und Wohnfunktionen
- Sicherstellung eines Standortes für eine Wohnanlage für Betreutes Wohnen zur Schaffung geeigneter Wohnformen für die ältere Bevölkerung und damit Minimierung der Abwanderung der Bevölkerung der älteren Altersgruppe aus Vipperow

- Schaffung eines Spielplatzangebotes
- Berücksichtigung eines ausgewogenen Maßes zwischen Entsiegelung und Neuversiegelung
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutzes sowie der Landschaftspflege durch Erarbeitung eines Umweltberichts, eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie Nachweis der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt
- Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes „Mecklenburger Großseenland“ sowie der Uferschutzzone der kleinen Müritz
- Berücksichtigung der verkehrlichen Belange mittels Durchführung einer verkehrstechnischen Untersuchung und Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens

2. Räumlicher Geltungsbereich

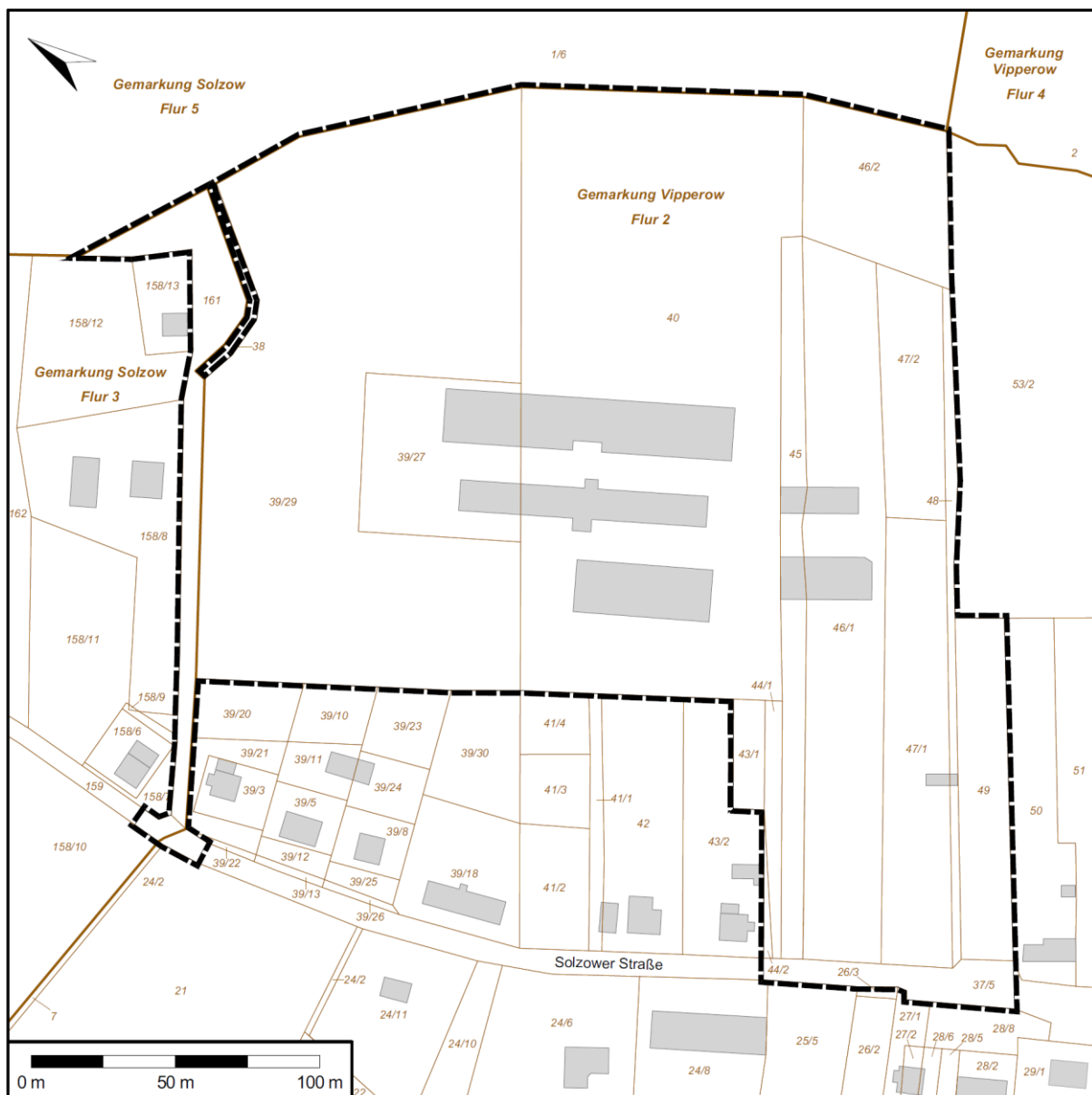


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ferien- und Touristikpark Müritzblick“ (Quelle: eigene Darstellung durch IPO, basierend auf GeoBasis-DE/M-V 2023)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im südöstlichen Bereich der Gemeinde Südmüritz, westlich an der kleinen Müritz, im nördlichen Bereich der Ortslage Vipperow und östlich an der Solzower Straße (siehe Abbildung 1 und 2). Der Geltungsbereich umfasst ca. 6,32 ha.

Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 39/27, 39/29, 40, 43/1, 44/1, 44/2, 45, 46/1, 46/2, 47/1, 47/2, 48, 49, das Teilflurstück 37/5 der Flur 2, Gemarkung Vipperow sowie das Flurstück 161 und Teilflurstück 159 der Flur 3, Gemarkung Solzow.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten:	durch den Uferbereich und das Gewässer der kleinen Müritz
Im Südosten:	durch landwirtschaftliche Flächen
Im Südwesten:	durch Wohngrundstücke
Im Nordwesten:	durch Wohn- und gewerbliche Grundstücke sowie vorhandene Bebauung (siehe Abbildung 3)

3. Stadträumliche und städtebauliche Einordnung



Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ferien- und Touristikpark Müritzblick“ mit Luftbildhintergrund (Quelle: eigene Darstellung durch IPO; Hintergrund: GeoBasis-DE/M-V 2024)

3.1. Plangebiet

Die Flächen des B-Plan-Gebietes liegen größtenteils auf einer landwirtschaftlichen Brachfläche. Zentral im Plangebiet befinden sich die Überreste ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude. Den östlichen und südöstlichen Randbereich stellt die Solzower Straße dar, die das Plangebiet an das öffentliche Straßenverkehrsnetz anbindet. Im nördlichen Randbereich befindet sich ein bestehender Erschließungsweg, der der Erschließung der Anlieger der Flurstücke 158/8, 158/12, 158/13 der Flur 3, Gemarkung Solzow sowie dem sich nördlich des Plangebietes befindenden Bootshauses am Ufer der kleinen Müritz dient.

3.1. Umgebung

Der Ortsteil Vipperow stellt ein Straßendorf dar. Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils, östlich der Haupteerschließungsstraße (auf diesem Straßenabschnitt Solzower Straße). Westlich des B-Plan-Gebietes befindet sich die ostseitige Bebauung der Solzower Straße. Weiter westlich befinden sich die westseitige Bebauung der o. g. Straße und anschließende landwirtschaftliche Nutzflächen.

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich vereinzelt Wohnhäuser und gewerblich genutzte Gebäude. Weiter nördlich liegen landwirtschaftliche Flächen. Östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der Uferbereich und anschließend das Gewässer der kleinen Müritz. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen. Weiter südlich liegt der Ortskern des Ortsteils.

II. Erläuterung des Flächennutzungskonzeptes (FNK)

1. Allgemein

In Vorbereitung auf die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes zum Bebauungsplan „Ferien- und Touristikpark Müritzblick“ wurde ein Flächennutzungskonzept erstellt, in dem die grundsätzliche Aufteilung der Flächennutzungen im Plangebiet dargestellt wurde. Auf Grundlage des FNK wird ein städtebauliches Konzept zum B-Plan erarbeitet werden, das als Grundlage für das Raumordnungsverfahren sowie für die Erarbeitung der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie aller dazugehörigen Unterlagen und Gutachten dienen wird.

2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll über eine neu anzulegende Erschließungsstraße (Planstraße A) erschlossen werden. Die Planstraße A soll ausgehend von der Solzower Straße im Süden, im Bereich der Flurstücke 48 und 49 der Flur 2, Gemarkung Vipperow in das Plangebiet hineinführen und ca. 100 m in Richtung Nordosten, entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufen, bis sie nach zwei Knicken ihre Richtung nach Nordwesten ändern und den nördlichen/nordwestlichen Bereich des Plangebietes erschließen wird (siehe Abbildung 4 / Anlage).

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich der unter Punkt 3.1. bereits genannte Erschließungsweg, der die Solzower Straße mit dem Bootshaus an der kleinen Müritz verbindet. Diese Verbindung stellt einen ca. 2,50 – 3,00 m breiten versiegelten Weg dar, der von den Anliegern zur Erschließung ihrer Grundstücke sowie des Bootshauses genutzt wird. Auf Grund der geringen Breite des Weges ist hier kein ordnungsgemäßer Zweibahnverkehr möglich. Im Falle von Begegnungsverkehr müssen die Fahrzeuge auf den parallel verlaufenden Grünstreifen oder andere von baulichen Anlagen und Bepflanzung freie Bereiche entlang der

Verbindung ausweichen, um aneinander vorbeifahren zu können. Auf Grund der Tatsache, dass der Weg lediglich drei Grundstücke und das Bootshaus erschließt und die Verkehrsmengen deswegen sehr gering sind, stellt der durch die Anlieger entstehende Begegnungsverkehr ein für diese schmale Fahrbahn verträgliches Maß dar.

Auf Grund der geringen Breite des Flurstücks 161, auf dem sich der Weg befindet, ist ein Ausbau des Weges zu einer Zweibahnstraße nicht möglich.

Zur Sicherstellung einer Erschließung des B-Plan-Gebietes wird die südliche Zufahrt auf das Grundstück genutzt und eine Stichstraßenerschließung mit einem Wendehammer mit den Abmessungen 17,00 m x 17,00 m im nördlichen Bereich des B-Plan-Gebietes eingeplant. Am Wendehammer wird es einen Übergang für Radfahrer und Fußgänger geben. Für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr wird die Durchfahrt ebenfalls ermöglicht.

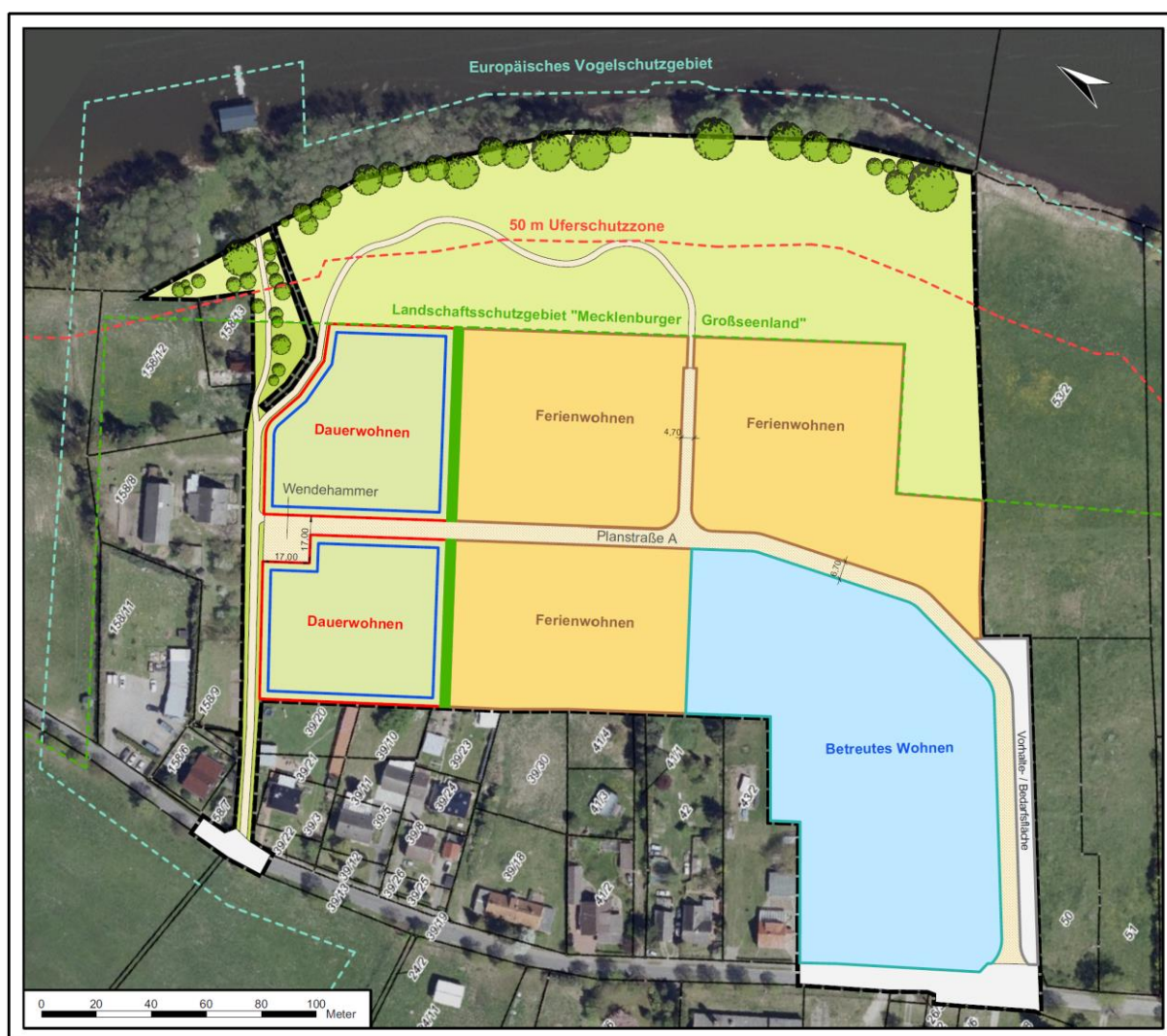


Abbildung 4: Flächennutzungskonzept (FNK) zum Bebauungsplan „Ferien- und Touristikpark Müritzblick“
(Quelle: IPO, basierend auf einem Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (Stand: Februar 2024), Hintergrund: GeoBasis-DE/M-V 2024)

3. Nutzungen

Die wichtigsten Planungsziele bestehen darin im Plangebiet Wohnnutzungen unterschiedlicher Formen unterzubringen. Vorgesehen ist die Unterbringung von Ferienwohnen, Betreutem Wohnen und Dauerwohnen.

3.1. Ferienwohnen

Wie aus dem Titel des Bebauungsplanes „Ferien- und Touristikpark Müritzblick“ zu entnehmen ist, ist Ferienwohnen das primäre Planungsziel des Planvorhabens. Auf Grund der attraktiven Lage an der kleinen Müritz, die zusammen mit der Müritz ein beliebtes Urlaubsziel in der Mecklenburgischen Seenplatte darstellt, eignen sich die Flächen des B-Plan-Gebietes optimal für die Ansiedlung eines Ferienparks. Es ist vorgesehen, die Ferienwohnhäuser größtenteils östlich der Erschließungsstraße und möglichst nah an der kleinen Müritz mit Blick auf das Gewässer zu errichten. Die 50 m-breite Uferschutzzone wurde bei der Planung berücksichtigt.

Die Flächen für das Ferienwohnen werden durch die Planstraße A sowie über eine von der Planstraße A abzweigende Stichstraße erschlossen. Die weitere innere Erschließung soll über neu anzulegende Wege und Zufahrten auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Die geplanten Bereiche des Ferienwohnens umfassen ca. 28 % der Gesamtfläche des B-Plan-Gebietes.

3.2. Betreutes Wohnen

Zur Schaffung von geeigneten Wohnformen für die älter werdende Bevölkerung mit Betreuungsbedarf soll im B-Plan-Gebiet eine Wohnanlage für Betreutes Wohnen entstehen. Die Wohnanlage soll von der Solzower Straße und der Planstraße A erschlossen werden. Um zu verhindern, dass die Wohnanlage durch eine Straße getrennt wird, wurde das Betreute Wohnen vollständig auf der westlichen Seite der Erschließungsstraße angeordnet. Dadurch und durch die Errichtung eines zusammenhängenden Gebäudekomplexes kann eine kompakte, praktische und funktionsgerechte Wohnanlage für betreuungsbedürftige Menschen geschaffen werden. Zur Schaffung attraktiver Freiräume für die Bewohner der Anlage sollen gärtnerisch gestaltete Höfe mit Wegeflächen, Sitzplätzen und anderen gestalterischen Elementen integriert werden. Die geplante Ausweisung für Betreutes Wohnen umfasst rund 19 % der Fläche des Plangebietes.

3.3. Dauerwohnen

Zur Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde nach Wohnungen soll im Plangebiet Dauerwohnen integriert werden. Zur Vermeidung von störendem Tourismusverkehr in der Nähe der Wohnhäuser ist vorgesehen, das Dauerwohnen im nördlichen Bereich des Plangebietes, am Ende der Erschließungsstraße unterzubringen. Des Weiteren soll das Dauerwohnen durch einen von Nord-Ost nach Süd-West verlaufenden Grünstreifen räumlich und funktional vom Ferienwohnen getrennt werden. Darüber hinaus kann durch Bepflanzung der Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine attraktive Grünachse geschaffen werden.

Die Gebäudestrukturen sollen sich in das Ortsbild einpassen.

Gemäß Amt für Raumordnung und Landesplanung muss die Wohnbauflächenentwicklung im Ortsteil Vipperow auf 10 – 15 % vom Bestand auf einen Zeitraum von 10 Jahren beschränkt werden. Die Planung sieht die Errichtung von maximal 15 – 17 Wohneinheiten vor. Somit entspricht die Planung den Zielen und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Bereiche für das Dauerwohnen umfassen etwa 13 % der Fläche des Geltungsbereiches.

3.4. Spielplatz

Zur Schaffung eines Spielangebotes für Kinder der Dauerwohn- und Ferienwohnanlage soll im Plangebiet ein gemeinschaftlicher Spielplatz integriert werden. Da spielende Kinder in der Regel Lärm erzeugen sowie zur Verhinderung, dass die Kinder der Urlauber zum Spielen in

das geplante ruhige Wohngebiet gehen, ist geplant, die Spielplatzfläche im Bereich des Ferienwohnens unterzubringen. Für den Spielplatz ist eine ausreichend große Spielplatzfläche mit Spielgeräten und einem harmonisch abgestimmten Freianlagenkonzept vorzusehen.

3.5. Vorhalte- / Bedarfsfläche

Parallel zur Erschließungsstraße sollen auf Höhe des betreuten Wohnens nach der Quartiereinfahrt bei Bedarf Stellplätze, eine Transformatorenstation für Elektrizität oder andere, den geplanten Wohnnutzungen dienende Nutzungen untergebracht werden.

4. Landschaftsschutzgebiet

Das B-Plan-Gebiet befindet sich zum Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mecklenburger Großseenland“. Unter Berücksichtigung der Uferschutzzone und des Landschaftsschutzgebietes werden im Nutzungskonzept nur rund 70 % des Geltungsbereiches überplant.

Quellenverzeichnis

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **LBauO M-V:** Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V, S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).
- **BImSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274; BGBl. I Nr. 4 vom 02.02.2021 S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
- **ROG:** Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 88) mit Wirkung vom 28.09.2023
- **BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I Nr. 49 vom 13.12.2022 S. 2240).
- **NatSchAG M-V:** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V Nr. 4 vom 26.02.2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **LNatG M-V:** Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S.1), seit dem 15. August 2002 geltende Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 136), in Kraft am 27. April 2006.
- **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Müritzblick“** (erstellt durch Dipl.-Ing. Beate Wagner – Architektin für Stadtplanung)
- **GeoBasis-DE/M-V 2023 und 2024**
- **Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem mit Stand vom Februar 2024**