

Gemeinde Sietow

Beschlussvorlage

BV-20-2024-007

öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03 "Erweiterung Wohngebiet Sietow Ost" der Gemeinde Sietow

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 23.10.2024
<i>Bearbeiter:</i> Anne Lange	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
-----------------------	---------------------------------	--------------

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sietow beschließt:

1. die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 03 „Erweiterung Wohngebiet Sietow Ost“ der Gemeinde Sietow.
Der Bereich, für den die Satzung gelten soll, umfasst die Flurstücke 54 und 236 der Flur 5, Gemarkung Sietow und ist in der beiliegenden Übersichtskarte durch eine gestrichelte Linie umgrenzt.

Ziel und Zweck der Planung ist:

- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet
 - die Ordnung der verkehrlichen Erschließung sowie der 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 zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
 3. die Verwaltung wird beauftragt, die Planungskosten zu ermitteln und in den Haushalt 2025/26 einzustellen sowie die Planungsleistungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes auszuschreiben.

Sachverhalt

Die Gemeinde Sietow hat mit dem Bebauungsplan Nr. 02 "Wohngebiet Sietow Ost", welcher im September 1994 rechtskräftig wurde, einen Wohnungsbaustandort geschaffen. Mittlerweile sind alle Baugrundstücke durch die Gemeinde veräußert und wurden, bis auf wenige Ausnahmen, bereits bebaut.

Aufgrund stetiger Anfragen nach Baugrundstücken soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03 "Erweiterung Wohngebiet Sietow Ost" das bestehende Wohnungsbauggebiet in nordöstliche Richtung erweitert werden. Neben der Ausweisung von Wohngrundstücken sollen auch altersgerechter Wohnraum/betreutes Wohnen sowie Besucherstellplätze und ein Kinderspielplatz Berücksichtigung finden.

Mit Schreiben vom 10.07.2023 wurde die Planungsidee dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte im Rahmen einer Planungsanzeige angezeigt und wurde in Form eines Zwischenbescheides folgendermaßen beurteilt:

Die angezeigte Planungsabsicht wird als Planungsanzeige ins Raumordnungskataster aufgenommen, ist jedoch in der vorliegenden Form nicht abschließend raumordnerisch beurteilungsfähig.

Für die landesplanerische Prüfung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung aus den Programmsätzen 4.2(2), 4.1(5), 4.1(6) und 4.2(4) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) sind Unterlagen erforderlich, die

- 1. den gemeindlichen Eigenbedarf beziffern und diesen in der Planzeichnung wiedergeben*
- 2. eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit Innenentwicklungspotenzialflächen und Alternativstandorten darstellen*
- 3. in Bezug auf die Wohnform für Senioren in Betreuung/Pflege den gemeindlichen Eigenbedarf beziffern und sicherstellen, dass kein überörtliches Angebot entwickelt wird.*

Die Erläuterung zu den o.g. Programmsätzen sind dem Zwischenbescheid (Anhang 2) des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zu entnehmen.

Die Vergabe der Planungsleistung für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 03 "Erweiterung Wohngebiet Sietow Ost" sowie für die Ausarbeitung/Erfüllung der im Zwischenbescheid ersichtlichen Forderungen des Amtes für Raumordnung und Landschaftsplanung ist auszuschreiben.

Die vorläufig geschätzten Planungskosten für die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens sind im Haushalt 2025/2026 angemeldet.

Eine Aussage über die genaue Summe der Planungskosten kann erst nach der Ausschreibung und Vergabe der Planungsleistung getroffen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	☐	Nein	☒	Ja
Im Haushalt vorgesehen?	☐	Nein	☒	Ja, Produktkonto
				51101 56255000
Ertrag/Einzahlung in €				☐ Überplanmäßige Ausgabe
Aufwand/Auszahlung in €	ca. 35,0 T			☐ Außerplanmäßige Ausgabe

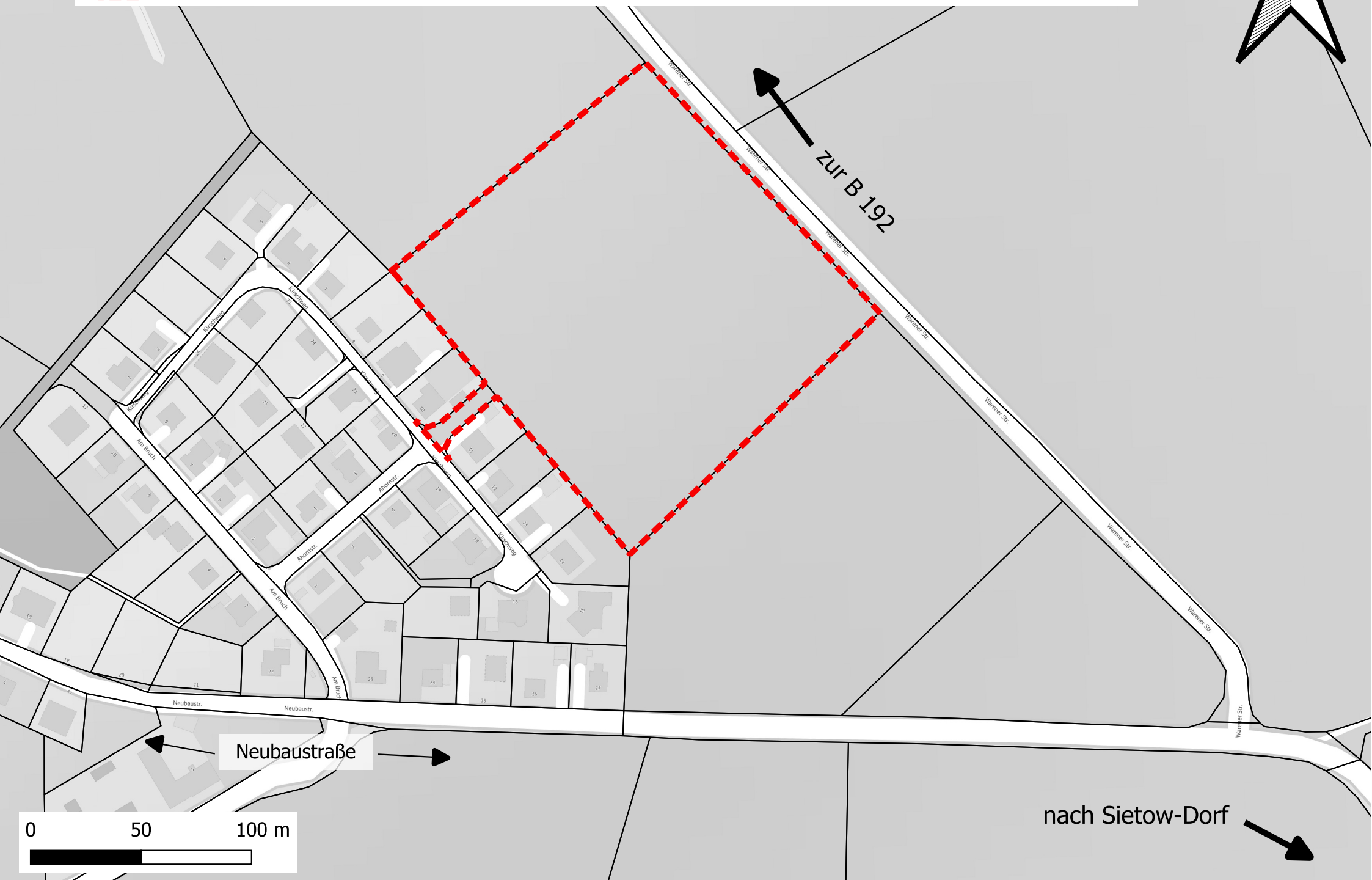
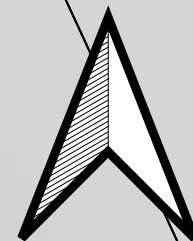
Anlage/n

1	Geltungsbereich B-Plan Nr. 03 "Erweiterung Wohngebiet Sietow Ost" (öffentlich)
2	Zwischenbescheid zur Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplans zur

	Erweiterung des Wohnungsbaustandortes im Ortsteil Sietow, Gemeinde Sietow (öffentlich)
--	---



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03 "Erweiterung Wohngebiet Sietow Ost"



0 50 100 m



Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte



Amt für Raumordnung und Landesplanung · Neustrelitzer Straße 121 · 17033 Neubrandenburg

Amt Röbel-Müritz
Marktplatz 1
17207 Röbel/Müritz

per E-Mail: h.mogck@amt-roebel-mueritz.de

Bearbeiter: Frau Slowikow

Telefon: (0395) 777 551-106

E-mail: julia.slowikow@afrlms.mv-regierung.de

ROK-Reg.-Nr.: 4_079/23

Datum: 24.07.2023

Zwischenbescheid zur Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplans zur Erweiterung des Wohnbaustandortes im Ortsteil Sietow, Gemeinde Sietow

Hier: *Planungsanzeige* gemäß Landesplanungsgesetz vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Bürger- und Gemeindenbeteiligungsgesetzes – BüGembe-
teilG M-V v. 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258) sowie Erlass des Ministeriums für Energie, Infra-
struktur und Digitalisierung M-V (Anzeigeerlass) v. 22. Januar 2020 (Amtsblatt M-V S. 51)

Die angezeigten Planungsabsichten werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der
Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpom-
mern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-
V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische
Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Planungsanzeige durch Amt Röbel-Müritz mit Schreiben vom 10.07.2023
- Umrisskizze des Geltungsbereichs im Luftbild (Anlage 3)
- Übersichtskartenauszüge aus dem Geoportal des Landkreises (Anlage 1 und 2)

1. Planungsziel:

Die Gemeinde Sietow beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Erweiterung der
Wohnbauflächen im Gemeindehauptort Sietow. Der geplante Geltungsbereich befindet sich öst-
lich der Ortslage im Außenbereich und soll nordöstlich an das Wohngebiet aus dem Bebauungs-
plan Nr. 2 „Wohngebiet Sietow Ost“ anschließen. Eine Größenangabe zum Geltungsbereich und
der beabsichtigten Wohnbauflächenanzahl fehlt.

In der Gemeinde lebten im Jahr 2022 insgesamt 633 Einwohner. Seit 2017 ist die Einwohnerzahl
gestiegen, wobei sie seit 2019 relativ stabil ist. Im Jahr 2022 erreichte sie dann fast das Niveau
von 2012.

2. Im Ergebnis der Prüfung der Unterlagen wird Folgendes festgestellt:

2.1 Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Be-
lang:

Gemäß Programmsatz **4.2(2) LEP M-V** ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **(Ziel der Raumordnung)**

Gemäß Programmsatz **4.1(5) LEP M-V** sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur

nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. **(Ziel der Raumordnung)**

Gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Gemäß Programmsatz **4.1(6) LEP M-V** sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden. **(Ziel der Raumordnung)**

Gemäß Programmsatz 4.1(7) LEP M-V sollen Städte und Dörfer in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen.

Gemäß Programmsatz **4.2(4) LEP M-V** sind Standorte für altersgerechte Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen mit überörtlicher Bedeutung die Zentralen Orte. **(Ziel der Raumordnung)**

2.2 Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis:

Der Gemeinde Sietow ist gemäß RREP MS keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, sodass sich die Ausweisung von Wohnbauflächen gemäß dem Ziel der Raumordnung aus Programmsatz 4.2(2) LEP M-V auf den gemeindlichen Eigenbedarf zu beschränken hat. Den Unterlagen ist keine Größenordnung zu entnehmen, die einen Rückschluss auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten zulässt. Ebenso fehlt eine Herleitung des gemeindlichen Eigenbedarfs. Eine raumordnerische Bewertung dieses Ziels der Raumordnung kann daher nicht abschließend erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Wohnbauflächenpotenzial auf den Bedarf der zu erwartenden Nachfrage nach Wohnbauflächen aus der Gemeinde selbst heraus im Sinne einer organischen Siedlungsentwicklung und nur zu einem deutlich untergeordneten Teil durch Zuzug von außen auszurichten ist.

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung sind die Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. Nur wenn dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen (vgl. Programmsätze 4.1(5) LEP M-V i.V.m. 4.1(2) RREP MS).

Die Gemeinde führt an, keine anderen verfügbaren Flächen zur Ausweisung eines Wohngebietes zu haben. Für eine raumordnerische Einschätzung, ob bei vorliegender Planungsabsicht vom Gebot der vorrangigen Innenentwicklung abgewichen werden kann, müssen die Planungsunterlagen hinsichtlich einer nachvollziehbaren Auseinandersetzung mit der Thematik von Innenpotentialflächen ergänzt werden. Dazu müssen die Potenziale der Innenentwicklung dokumentiert und bewertet werden.

In Bezug auf die Beurteilung des hier relevanten Ziels der Raumordnung aus Programm 4.1(6) LEP M-V sind die Unterlagen ebenfalls zu ergänzen. Aufgrund der skizzierten Lage und Größe des Geltungsbereichs ist eine Zersiedlung der Landschaft in Form einer unstrukturierten, in den siedlungsfreien Raum gerichteten und damit nicht kompakten, Siedlungsentwicklung zu befürchten. Eine Auseinandersetzung mit Alternativstandorten wird hier aus raumordnerischer Sicht als notwendig erachtet. Dafür sind alle unbebauten Flächen unabhängig vom Eigentumsstatus, die

in Anbindung an die bebaute Ortslage liegen, auf ihre städtebauliche Eignung zur Wohnbauflächenentwicklung hin zu prüfen (Alternativenprüfung).

Gleichzeitig sollten bei der Bewertung der Alternativstandorte auch die städtebaulichen Aspekte gemäß Programmsatz 4.1(7) LEP M-V in Bezug auf die Struktur und Gestalt der dörflichen Entwicklung hinreichend berücksichtigt werden.

Da die Gemeinde neben allgemeinen Wohnbauflächen auch Flächen für altersgerechtes Wohnen sowie betreutes Wohnen/Tagespflege beabsichtigt, wird auf das Ziel der Raumordnung aus Programmsatz 4.2(4) LEP M-V hingewiesen. Die Gemeinde Sietow besitzt keine zentralörtliche Funktion, weshalb lediglich ein seniorengerechtes Angebot für den Eigenbedarf, also die gemeindeeigene Bevölkerung, geplant werden darf.

3. Zwischenbescheid:

Die angezeigte Planungsabsicht wird als Planungsanzeige ins Raumordnungskataster aufgenommen, ist jedoch in der vorliegenden Form **nicht abschließend raumordnerisch beurteilungsfähig**.

Für die landesplanerische Prüfung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung aus den Programmsätzen 4.2(2), 4.1(5), 4.1(6) und 4.2(4) LEP M-V sind Unterlagen erforderlich, die

1. den gemeindlichen Eigenbedarf beziffern und diesen in der Planzeichnung wiedergeben
2. eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit Innenentwicklungspotenzialflächen und Alternativstandorten darstellen
3. in Bezug auf die Wohnform für Senioren in Betreuung/Pflege den gemeindlichen Eigenbedarf beziffern und sicherstellen, dass kein überörtliches Angebot entwickelt wird.



Peter Seifert
Stellvertreter des Leiters

nachrichtlich:

- Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt, Sachgebiet Kreisplanung; per E-Mail
- Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus u. Arbeit M-V, Abt. 5, Ref. 550