

Gemeinde Rechlin

Beschlussvorlage

BV-18-2025-036

öffentlich

Billigung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 29 "Am kleinen Meer" und Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 29.09.2025
<i>Bearbeiter:</i> Henryk Mogck	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Rechlin (Entscheidung)	09.10.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rechlin beschließt:

1. das Flurstück 135/2 der Flur 2 Gemarkung Vietzen wird mit in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 „Am kleinen Meer“ einbezogen.
Die Änderung des Geltungsbereiches ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am kleinen Meer“ der Gemeinde Rechlin (Stand Oktober 2025) mit der dazugehörigen Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am kleinen Meer“ der Gemeinde Rechlin erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung der Unterlagen im Internet.
Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der Unterlagen im Amt Röbel-Müritz. Die Internetseite zur Einsichtnahme in die Unterlagen und die Dauer der Veröffentlichungsfrist sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu unterrichten. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
5. die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wird gem. § 4b BauGB einem Dritten (Planungsbüro) übertragen.

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 05.05.2022 wurde das förmliche Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am kleinen Meer“ der Gemeinde Rechlin förmlich eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich im Müritz-Anzeiger Nr. 13/2022 bekannt gemacht.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde das Flurstück, auf dem sich der Aussichts- und Rodelberg befindet, noch nicht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Dies soll nunmehr erfolgen und die Nutzung als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden.

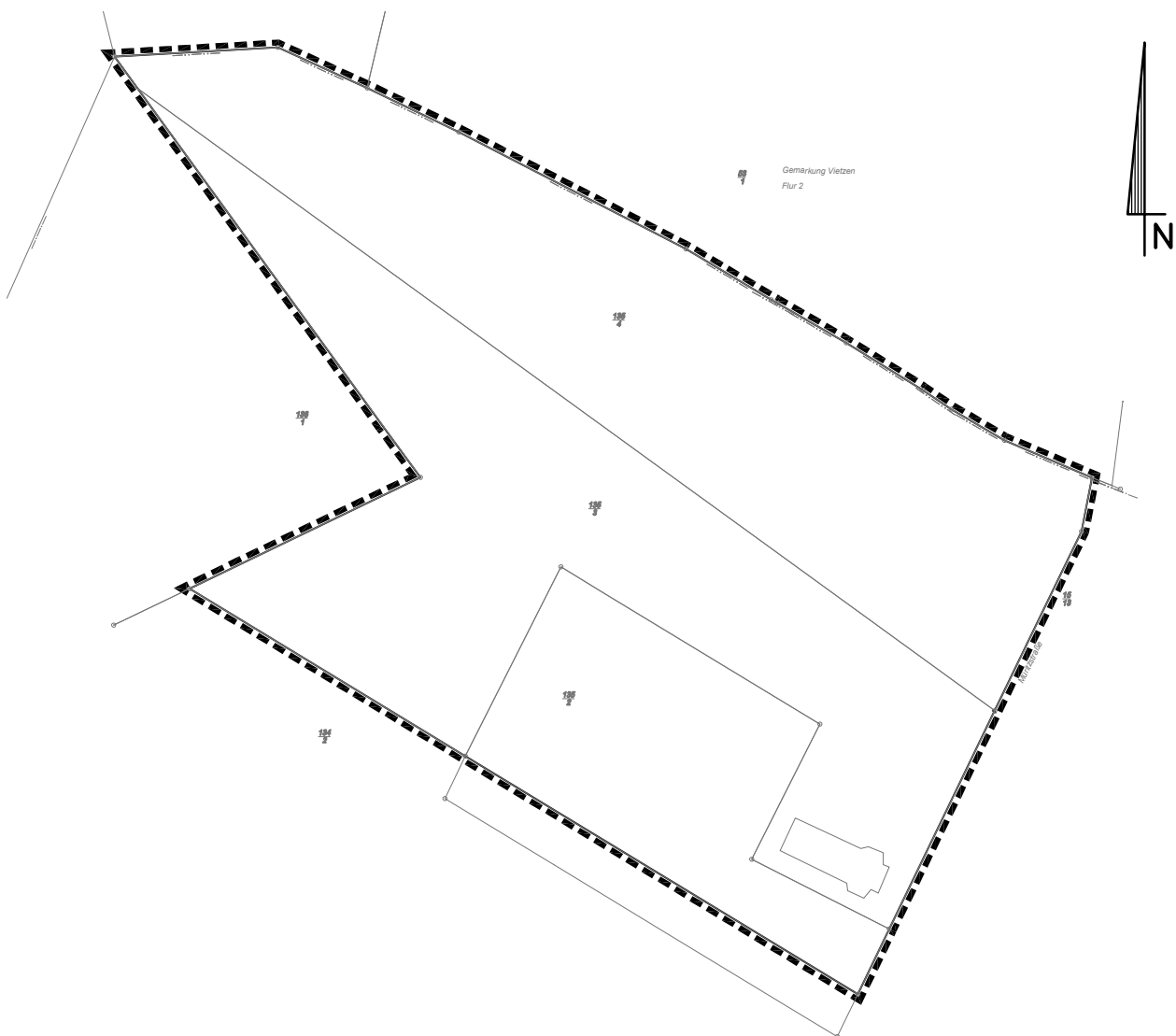
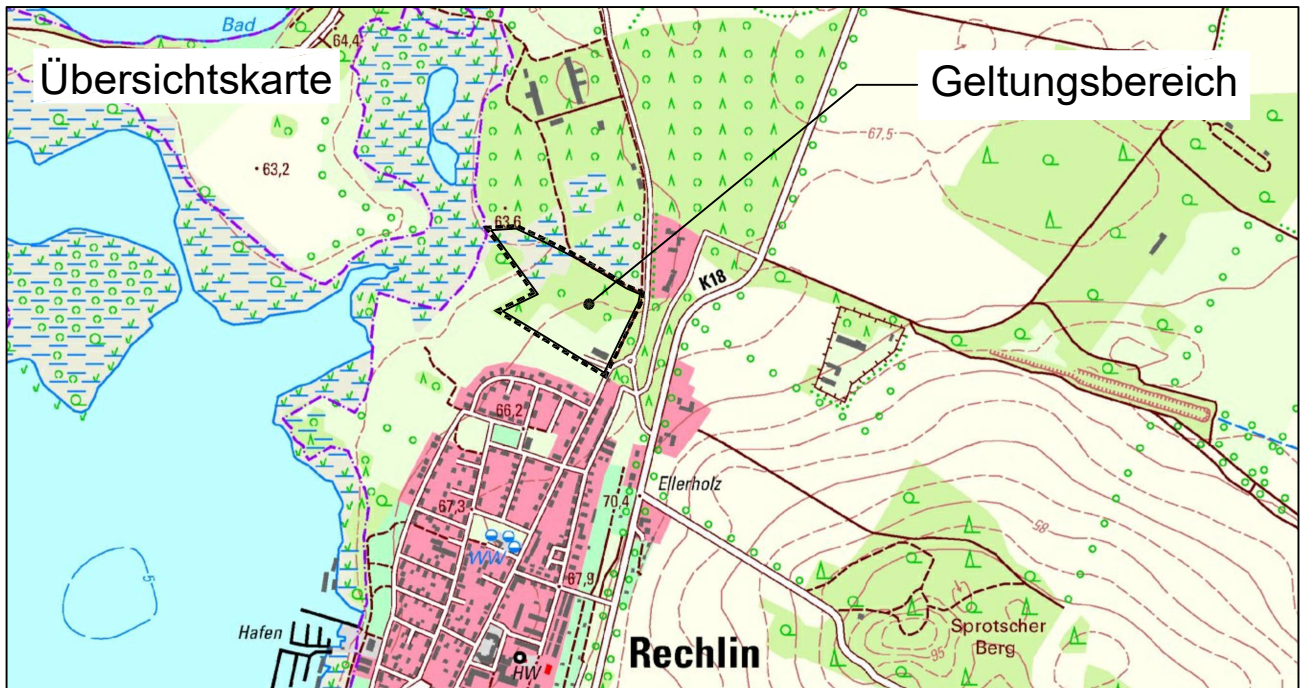
Durch das beauftragte Planungsbüro wurde zwischenzeitliche der Vorentwurf der Planung vorgelegt, um die im Bauleitplanverfahren erforderlichen Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuleiten.

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 NEU 20250917 ÜBK mit GB (öffentlich)
2	Planzeichnung B-Plan Nr. 29 Am kleinen Meer (öffentlich)
3	Begründung B-Plan Nr. 29 Am kleinen Meer zur frühzeitigen Beteiligung (öffentlich)
4	Anlage zur Begründung B-Plan Nr. 29 Am kleinen Meer 20251001 Alternativenprüfung_Rechlin (öffentlich)



M: 1:3000



Bebauungsplan Nr. 29
Am kleinen Meer

Satzung der Gemeinde Rechlin

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

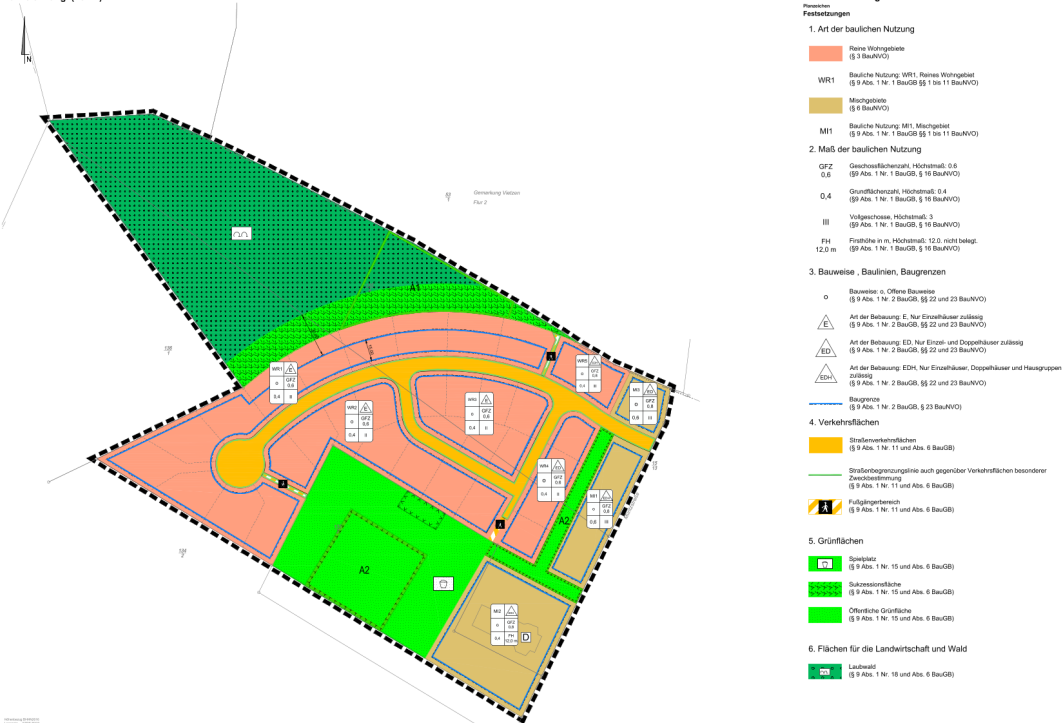
über den Bebauungsplan Nr.29 *Am kleinen Meer*



Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 86 der LBAuO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.29 "Am kleinen Meer", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)



1 : 1000 Zeichenerklärung

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WR1 Reine Wohngebiete WR1, Reine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MI1 Bauliche Nutzung: MI1, Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- GFZ 0,6 Geschossflächenzahl, Höchstmaß: 0,6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)
- III Vollgeschosse, Höchstmaß: 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)
- Fl 12,2 m Flächennutzungsmaß, Höchstmaß: 12,2, nicht belegbar (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Bauweise: o, Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Art der Bebauung: ED, Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Art der Bebauung: EDH, Nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
- Streifenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
- Fußgängerstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)

5. Grünflächen

- Spieleplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)
- Sukzessionsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauNVO)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen, in denen Eingriffe unzulässig sind

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Nachrichtlich Vorgezeichnete Flurstücksgrenze (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
- Baudenkmal

10. Darstellung ohne Normcharakter

- Vormerkte bauliche Anlagen
- Vormerkte Grenzen, Abgrenzungen

Text (Teil B)

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- 1.1 Nutzung als Reine Wohngebiete WR gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen zulässig: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

- gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nachstehend zulässig: § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Liegen und nicht ständige Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe der Lebensmittel- und Bekleidungsindustrie § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie die Bebauungen des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesellschaftliche und sonstige Zwecke § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

- Im Bebauungsgebiet sind auch Handwerksbetriebe erlaubt.
- Die Häuser müssen einen Abstand von 3 m zu Grenzen und anderen Häusern einhalten.
- Wenn die Häuser unter 50m Grundfläche aufweisen, dürfen mehrere Häuser auf einem Grundstück geplant werden.
- Häuser ohne eigene Verbindung zum Erdboden, z.B. durch ein Fundament, so genannte Tiny-Houses, sind erlaubt.

1.2 Nutzung als Mischgebiete MI1 gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen zulässig: § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

- Geschäfte und Büroparkplätze § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schenke und Speisewirtschaften sowie § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- sonstige Dienstleistungsbetriebe § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

- gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig: § 1 Abs. 6 BauNVO
- Anlagen für Vergnügungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, § 1 Abs. 6 BauNVO
- Gartenbaubetriebe § 1 Abs. 6 BauNVO
- Tierställe § 1 Abs. 6 BauNVO
- Vergnügungsgelände § 1 Abs. 6 BauNVO

2. Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

- 2.1 Stockhöhe Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straß- bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußbodenebene in der Mitte des Gebäudes 0,50 m nicht überschreiten

2.2 Traufhöhe

- Die max. Traufhöhe darf, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante im aufliegenden Außenwandausschnitt mit der Dachtrauf, bei zweigeschossiger Bauweise 3,00 m, bei zweigeschossiger Bauweise 3,50 m und bei dreigeschossiger Bauweise 3,50 m nicht überschreiten

2.3 Firsthöhe

- Die max. Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußbodens bis Oberkante First, bei ein- und zweigeschossiger Bauweise 5,00 m, bei dreigeschossiger Bauweise 5,50 m nicht überschreiten

3. Stellplätze und Gärten und Nebenanlagen § 12 BauNVO

- 3.1 Oberste Stellplätze und Gärten sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.
- 3.2 Innerhalb des 30 m Waldabstandes sind nur bauliche Anlagen ohne ständigen Aufenthalt von Personen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO

- 4.1 Ausweisung als Naturschutzanlage Lebensunterhalt Naturschutz Zum Ausgleich für den entfallenden Neulandbauumfang wird in dem dafür gekennzeichneten Bereich eine gleichwertige Fläche zur Verfügung gestellt. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A1 werden sonstige Hochwasserflächen angeordnet.

- Erhalt und Anlage Landschaftsbau Innerhalb der festgesetzten Fläche "Wien Ertrag auf dieser Fläche zulässig" ist das vorhandene Landschaftsbau zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A2 werden neue Bereiche mit Landschaftsbau für Zierpflanzen angeordnet.

- 5. Örtliche Bauvorschriften § 1 Abs. 1 Die Hausgärten sind nur als geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 30° auszuführen. Pflaster und Torndächer sind unzulässig. Bei Nebendächern und Dächern von untergeordneten Nebenanlagen sind auch andere Dächer zulässig. Es sind nur anstrichfähige oder braune Dachdeckungen als feste Bedachung zulässig. Fassaden sind nur in den Ausführungen Putz, Klinker, Holz und Glas zulässig.

- Hinweise: Waldabstand Innerhalb des 30 m Waldabstandes sind nur bauliche Anlagen ohne ständigen Aufenthalt von Personen zulässig.

Verfahrensvermerk

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Beschluss vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.29 "Am kleinen Meer", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

- Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem "Müritzerbote" des Amtes Ribnitz-Mükritze und im Internet unter www.amt-ribnitz-muektze.de/LB_BauNVOverfahren am

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 17 Abs. 1 LPlG die Behörde von bestellend worden.

- Die Gemeindevertretung Rechlin hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) sowie der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- Die von der Planung berichteten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- Die Gemeindevertretung Rechlin hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom bis zum im Rathaus des Amtes Ribnitz-Mükritze, Marktplatz 1, 17207 Ribnitz-Mükritze, sowie auf der Internetseite des Amtes Ribnitz-Mükritze, www.amt-ribnitz-muektze.de/LB_BauNVOverfahren während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauNVO öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll schriftlich gemacht werden können und das nicht festgesetzte abgelaufene Belegungsdatum bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des "Müritzerboten" des Amtes Ribnitz-Mükritze und im Internet unter www.amt-ribnitz-muektze.de/LB_BauNVOverfahren öffentlich bekannt gemacht worden.

- Rechts, den, Bürgermeister, der Gemeindevertretung Rechlin hat die vorgeschlagenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung Rechlin als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

- Die Gemeindevertretung Rechlin hat die vorgeschlagenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung Rechlin als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

- Rechts, den, Bürgermeister, der Gemeindevertretung Rechlin hat die vorgeschlagenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung Rechlin als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

- Rechts, den, Bürgermeister, der Gemeindevertretung Rechlin hat die vorgeschlagenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

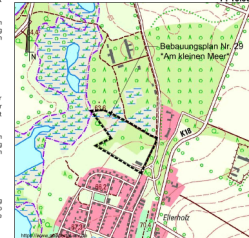
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 "Wismar Reck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) mit der Begründung wird hiermit ausgestellt.

- Rechts, den, Bürgermeister, der Gemeindevertretung Rechlin hat die vorgeschlagenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung Rechlin als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

- Rechts, den, Bürgermeister, der Gemeindevertretung Rechlin hat die vorgeschlagenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Übersichtskarte



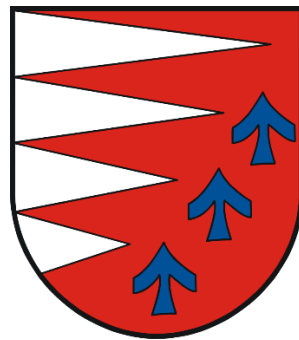
Satzung der Gemeinde Rechlin
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
über den Bebauungsplan Nr. 29 "Am kleinen Meer"

2025/08/12 Nr. 29/2025, Mecklenburgische Seenplatte, 2025/08/12 Nr. 29/2025

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom
03.11.2017 (BGBL. I. S. 3634), zuletzt geändert durch
Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBL. 2025 I Nr. 189)
zur Satzung der

**Gemeinde Rechlin
Amt Röbel-Müritz
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**



über den

**Bebauungsplan Nr. 29
*Am kleinen Meer***

Vorentwurf

Waren (Müritz), Oktober 2025



ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbB

Lloydstraße 3 +49 3991 64090
17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de

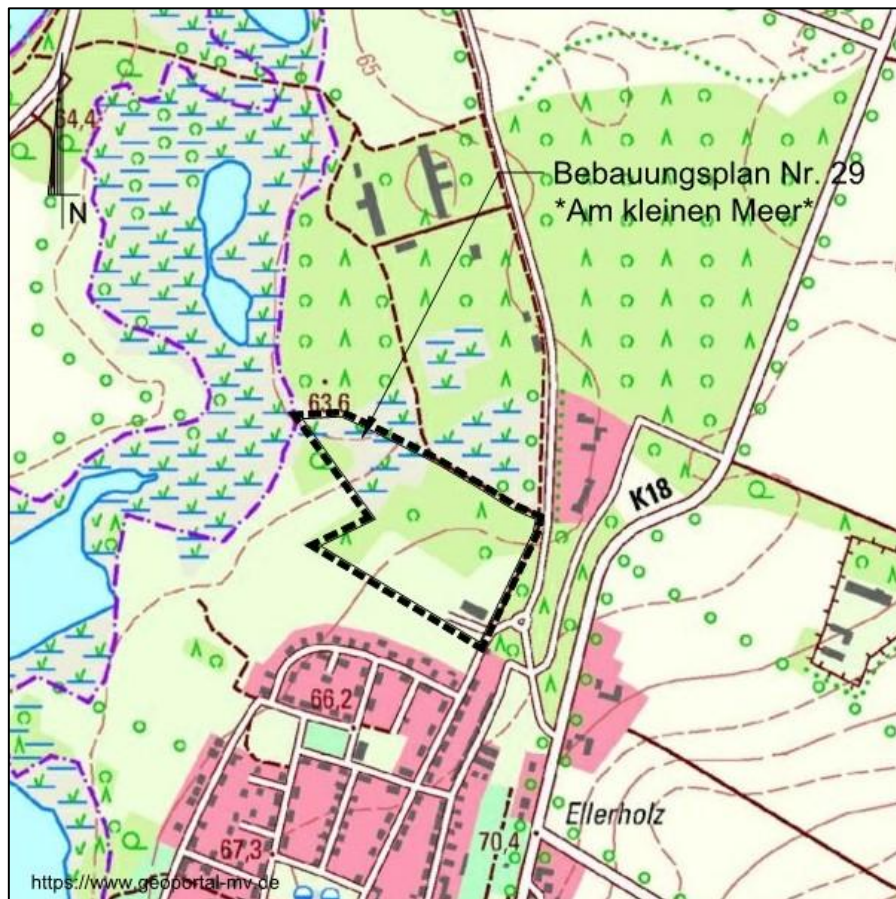
Inhaltsverzeichnis

1	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	3
1.1	Lage des Plangebietes	3
1.2	Ziele des Bebauungsplanes.....	3
1.3	Zweck des Bebauungsplanes	3
1.4	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	4
1.5	Bestehende Nutzung des Plangebietes	5
1.6	Inhalt der Satzung.....	5
1.7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
1.7.1	Erschließung.....	8
1.7.2	Ver- und Entsorgung.....	8
1.7.3	Brandschutz.....	10
1.7.4	Denkmalschutz	10
1.7.5	Altlasten/Kampfmittel/Bodenschutz.....	11
1.7.6	Immissionen	11
1.7.7	Klimaschutz / Klimaanpassung	12
1.7.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	12
1.8	Durchführung der Maßnahme	15
2	Zusammenfassung	15

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Rechlin im Ort Rechlin, auf den Flurstücken 135/2, 135/3, 135/4 in der Flur 2 der Gemarkung Vietzen. Es ist umgeben von Wald und brachliegenden Grünflächen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8 ha.



Übersichtskarte Quelle: www.gaia-mv.de vom 29.03.2023, bearbeitet ign waren GbR

1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet soll zukünftig als reines Wohn- und Mischgebiet mit der entsprechenden Wohnbebauung und notwendigen Nebenanlagen genutzt werden können. Dazu sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, als verbindliche Bauleitplanung, auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

1.3 Zweck des Bebauungsplanes

Die zu überplanende Fläche liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Der Bebauungsplan Nr. 29 'Am kleinen Meer' enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung von Wohngebäuden und die weitere Nutzung des Grundstückes als „Reines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“. Außerdem werden im Rahmen des

Verfahrens die möglichen Auswirkungen des Vorhabens durch die Umweltprüfung festgestellt und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

1.4 Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Eine ehemalige Kasernenfläche soll überplant und einer Nutzung zugeführt werden. Eine bereits bestehende bauliche Anlage im Außenbereich soll umgenutzt und ebenfalls einer Nutzung zugeführt werden.

Die Gemeinde Rechlin besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2011. Im Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet eine Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche dargestellt.

Das Bauleitplanverfahren wird durchgeführt aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634).

Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Weiterhin erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB geben, um den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Mit der zweiten Stufe des Verfahrens wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt und entsprechend der Umweltbericht erstellt.

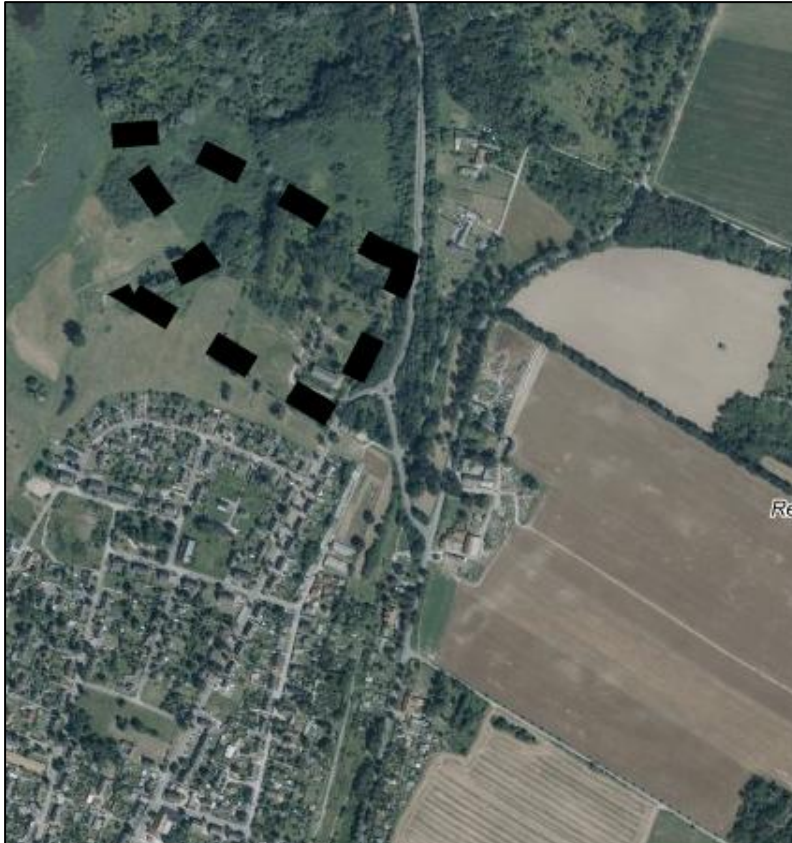
Der bisherige Entwurfsprozess, der zu Beginn eines Verfahrens steht, hat zwei weitere wesentliche Aspekte auf der Grundstücksebene hervorgebracht.

Zum einen ist der „Rodelberg“, festzusetzen als öffentliche Grünfläche Spielplatz, von Bebauung freizuhalten. Zum anderen ist er als Freifläche und faktischer Spielplatz politisch in der Gemeinde verankert, sodass eine Überbauung mutmaßlich nicht demokratisch mehrheitsfähig ist. Zum zweiten sind hier Fördermittel, für den Abbruch der Gebäude der ehemaligen Kaserne Anfang der 1990er Jahre und Beräumung der Fläche sowie zum Flächenerwerb zur Lagerung des Abbruchs eingesetzt worden, die zeitlich noch gebunden sind. Diese subventionsrechtliche Bindung darf nicht durch eine Nutzungsänderung bzw. Überplanung der Fläche gefährdet werden.

Außerdem ist eine Einbeziehung des Nachbargrundstückes 134/2 der Flur 2, Gemarkung Vietzen zwar aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, vor allem, um dem Ziel der Arrondierung Gewicht zu verleihen. Die konkrete Eigentumssituation spricht dem aber als Argument in einer Schwere entgegen, dass dies abwägungsrelevant wäre: Die unklare Aktionsfähigkeit des benachbarten Eigentümers ist als so gering einzuschätzen, dass ein unverhältnismäßiger Verfahrenszeitraum angenommen werden muss, beide Grundstücke im Rahmen eines einzelnen Bauleitplanes städtebaulich zu ordnen. Es ergäbe daher verfahrenstechnisch keinen Sinn, nun eine verbindliche Bauleitplanung für beide Grundstücke zu beginnen, um dann im Laufe des Verfahrens das Plangebiet aufgrund der unterschiedlichen Aktionsfähigkeit beider Eigentümer

das Plangebiet zu teilen – und wieder beim jetzigen Umriss des Plangebiets herauszukommen. Zudem reicht die Darstellung des Flächennutzungsplans als vorbereitende Bauleitplanung aus, zu gegebener Zeit dieses „Mittelstück“ entsprechend, der hier vorgenannten Ziele, zu entwickeln.

1.5 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild Quelle: www.gaia-mv.de vom 29.03.2023, bearbeitet ign waren GbR

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Rand des Ortes Rechlin und umfasst die Flurstücke 135/2, 135/3 und 135/4 der Flur 2 der Gemarkung Vietzen. Zu DDR-Zeiten war hier der Standort des stationierten sowjetischen Militärs. Das ehemalige Militär-Kino/-Casino ist noch erhalten und soll einer Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet wird durch Wald- und Sukzessionsflächen bestimmt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich noch viele, nun überwachsene, versiegelte Grundflächen, die noch von

den ehemaligen Wohngebäuden stammen. Ursprünglich von hochbaulichen, ruinösen Anlagen beräumt wurde das Gelände in den 1990er Jahren.

Außerdem ist ein begrünter Hügel, der als Rodelberg und Aussichtspunkt genutzt wird, im südlichen Geltungsbereich vorhanden.

Im Norden wird das Plangebiet durch Waldflächen begrenzt, die teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreichen. Im Osten und Süden schließt sich die Ortslage Rechlin an. Im Westen wird die Planfläche durch feuchte Wiesen und Brachflächen begrenzt. Das Plangebiet kann aus Süden kommend über die Müritzstraße erschlossen werden.

1.6 Inhalt der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 29 *Am kleinen Meer* schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung eines reinen Wohngebietes und eines Mischgebietes mit entsprechenden baulichen Anlagen zur Wohnbebauung und den

untergeordneten Nebenanlagen. Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von ca. 8 ha. Das Plangebiet beinhaltet folgende Flächen:

Flächenfestsetzung	Fläche in m² (entnommen aus der Zeichnungs-DWG)
Reine Wohngebiete	28.612
Mischgebiete	9.883
Straßenverkehrsflächen	5.348
Fußgängerbereich	209
Spielplatz	7.202
Sukzessionsfläche	5.401
Öffentliche Grünfläche	5.299
Laubwald	18.438
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6.055

Der Planung wurden konzeptionelle Überlegungen zur Flächennutzung, zur Anzahl von Grundstücken und Wohneinheiten, zur Einteilung unterschiedlicher Bebaubarkeiten der Flächen und zur Umnutzung des vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudes zugrunde gelegt. Das Baugebiet soll die Nutzungen eines reinen Wohngebietes und eines Mischgebietes ermöglichen und vereinen.

Das neue Baugebiet soll sich in seinem Umfang und in seiner Gestaltung an die umgebende Bebauung anpassen und gleichzeitig mehrere unterschiedliche Wohnformen und Nutzungen ermöglichen. Die Erschließung erfolgt über eine notwendig ausgebaute Straße mit entsprechendem Begleitgrün.

Durch den Bebauungsplan könnten maximal 35 Wohnbaugrundstücke im reinen Wohngebiet zur Verfügung gestellt werden. Die Aufteilung und Größe der Grundstücke wird im Bebauungsplan nur dargestellt aber nicht festgesetzt und ist rechtlich nicht bindend. Hier wird zunächst eine Wohneinheit je Grundstück angenommen.

Im Bereich des Mischgebietes, entlang der bestehenden Straße, sollen Mehrfamilienhäuser als weitere nachgefragte Variante zur Wohnnutzung entstehen. Hier besteht dann aber auch die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung, z.B. für Kleingewerbe oder Gewerbe zur Versorgung des Wohngebietes sowie für die ärztliche oder therapeutische Versorgung oder auch altersgerechtes Wohnen oder Pflegewohnen.

Auch das ehemalige Kino/Casino ist dem Bereich des Mischgebietes zugeordnet. Das Gebäude soll instandgesetzt und wieder in Nutzung genommen werden. Ein Konzept für die zukünftige Nutzung liegt noch nicht vor. Das ist auch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, da es sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Dennoch gehen die

ersten Überlegungen dahin, eine öffentliche bzw. teilweise öffentliche Nutzung für das denkmalgeschützte Gebäude zu realisieren.

Der an das Baugebiet angrenzende Wald wird wieder als Waldfläche festgesetzt. Die festzusetzenden Grünflächen dienen als Flächen der Naherholung, der Verringerung der Versiegelung und zum Artenschutz teilweise als Ausgleichsmaßnahmen.

Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 **Am kleinen Meer** wird in Festlegung der zukünftigen Nutzung als ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO und ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Es sollen die Möglichkeiten unterschiedlicher Wohnformen, wie Einzelhäuser und Doppelhäuser aber auch Mehrfamilienhäuser in Verbindung mit öffentlicher Nutzung zur allgemeinen Versorgung gegeben werden. Zum Beispiel können in größeren Gebäuden im Mischgebiet auch die ärztliche Versorgung, Pflege oder kleinere Gewerbe untergebracht werden.

In Bereichen des Wohngebietes sollen auch Kleinstwohnungen, wie Tiny-Häuser zulässig sein. In Anlehnung an die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes als Wohngebiete und mit der Entwicklungsabsicht der Gemeinde vor allem Wohnstandorte zur Verfügung stellen zu können, soll die Nutzung auf ein reines Wohngebiet beschränkt werden.

Folgende Arten von Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bewohnern des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Mischgebiet sind neben Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten werden aufgrund der geringen Größe der Mischgebiete und des mit dieser Nutzung zusammenhängenden Kundenverkehrs ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche wird für das reine Wohngebiet, angepasst an die ortsübliche Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit im geplanten Mischgebiet auch die Unterbringung von Nutzungen für die Versorgung der Allgemeinheit untergebracht werden können und der Flächenanteil für das Mischgebiet geringer ausfällt, wird hier die Grundfläche mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Es ist eine offene Bauweise für die Gebäude zulässig. Die First- und Traufhöhen werden für die Wohngebiete und Mischgebiete in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse differenziert festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

In Anlehnung an die umgebende Bebauung, die vorwiegend aus Einfamilienhäusern und Doppelhäusern besteht, werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, um ein einheitliches Bild der Bebauung in diesem Bereich der Ortslage zu gewährleisten.

Die Umgebungsbebauung wird vor allem durch Einfamilien- und Doppelhäuser mit geneigten anthrazitfarbenen oder braunen Dächern und einer rötlichen, braunen oder rötlichbraunen Klinkerfassade geprägt. Entsprechend werden die örtlichen Bauvorschriften getroffen.

Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Minstdachneigung von 30° auszuführen. Pultdächer und Tonnendächer sind unzulässig. Bei Nebendächern und Dächern von untergeordneten Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

Es sind nur anthrazitfarbene oder braune Dacheindeckungen als feste Bedachung zulässig. Weiche Bedachungen sind aus Brandschutzgründen ausgeschlossen. Fassaden sind nur in den Ausführungen Putz, Klinker, Holz und Glas zulässig.

1.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.7.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Müritzstraße“ zu erreichen. Durch die bestehende Zuwegung ist das Grundstück erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die Anlage neuer Erschließungsstraßen

Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Haltestelle „Alte Post“ im Netz des öffentlichen Personennahverkehrs liegt an der Müritzstraße, im Ort Rechlin.

1.7.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes kann über den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung erfolgen.

Abwasser

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserentsorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger der Gemeinde zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde vorzunehmen.

Regenwasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird zur Förderung der Grundwasserneubildung breitflächig auf den Grundstücken versickert, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen und die technischen Voraussetzungen gegeben sind.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne, Mulden usw.) erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Das Antragsformular ist auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.

Energie

Die Energieversorgung des Gebietes kann durch den Anschluss oder die Erweiterung bereits vorhandener Versorgungsleitungen gesichert werden. Es besteht ebenso die Möglichkeit der Energieversorgung über private Photovoltaikanlagen oder andere Möglichkeiten der Erzeugung erneuerbarer Energie.

Gas

Eine zentrale Gasversorgung des Ortes ist nicht bekannt.

Sollte eine Ölheizung vorgesehen sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.

Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich, das mit Prüfung und Bearbeitung mindestens 2 Monate in Anspruch nimmt. Dies ist bei der Antragstellung zu beachten.

Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.

Telekommunikation

Der Ort Rechlin ist mit Telekommunikationsleitungen der Telekom ausgestattet. Das Plangebiet kann an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall der Gemeinde Rechlin wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt. Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)) oder, soweit eine Verwertung nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

1.7.3 Brandschutz

Die Gemeinde Rechlin verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten bzw. andere noch abzustimmende Löschwasservorrichtungen.

1.7.4 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Geltungsbereich befindet sich das ehemalige Casino, auch genutzt als Kino, Theater oder Kulturhaus, als denkmalgeschütztes Gebäude.

Auf dem Gelände waren von 1945 bis 1993 sowjetische Truppen der Luftwaffe stationiert. Das Casino ist das letzte noch erhaltende Gebäude aus dieser Zeit. Das zweigeschossige langgestreckte Gebäude mit dem neoklassizistischen Portikus mit vier Säulen stammt etwa aus dem Jahr 1950. Das Casino mit dem breiten Zugang zum Saal, der linken und rechten Treppe zu Fluren und dem Balkon über dem Eingang sowie zu den Galerien des Saals wurde durch Mauern verschlossen und steht seit 1993 leer.

Das Gebäude soll, wenn möglich, unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden.

1.7.5 Altlasten/Kampfmittel/Bodenschutz

Altlasten sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Die Vorschriften des BBodSchG mit der BBodSchV, sowie die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall M 20 (LAGA) sind einzuhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt oder Bodenaushub ist durch zugelassene Unternehmen Umschlagstationen zuzuführen. Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und dem StALU Mecklenburgische Seenplatte zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen.

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

1.7.6 Immissionen

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt. Durch die zukünftige Nutzung als Wohngebiet und Mischgebiet sind keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Immissionen auf dem Grundstück oder durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

1.7.7 Klimaschutz / Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Rechlin und ist von einzelnen Wohnbauten, Waldflächen und offenen Grünflächen umgeben.

Zur Realisierung der Bauleitplanung wäre eine Waldumwandlung notwendig, da das Plangebiet zum großen Teil auf einer Sukzessionsfläche einer ehemaligen Militärfläche liegt. Durch den Verlust der Freifläche und der Errichtung von Baukörpern wird sich das örtliche Kleinklima minimal verändern. Durch die dann notwendige Aufforstung an anderer Stelle werden die Auswirkungen des Vorhabens gemindert. Das unbelastete Niederschlagswasser wird nach Möglichkeit breitflächig auf den Grundstücken versickert. Hierdurch wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei.

Die Nähe der „Kleinen Mütitz“ wirkt klimaregulierend.

1.7.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- **Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

- **Nationalparke**

Nationalparke sind nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Es sind keine Landschaftsschutzgebiete im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Biosphärenreservate**

Biosphärenreservate sind nicht betroffen.

- **Naturparke**

Es sind keine Naturparke betroffen.

- **Naturdenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Naturdenkmale im Planbereich und der näheren Umgebung.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen folgende gesetzlich geschützte Biotope in der Nähe oder

innerhalb des Plangebietes.

MUE 10036 - Feldgehölz; Obstbaum; lückiger Bestand/ lückenhaft

Das Biotop liegt ca. 150 m südöstlich des Plangebietes und wird durch mehrere Straßen, unter anderem durch die Müritzstraße, vom Plangebiet getrennt. Durch die schon bestehende Vorbelastung durch die Lage innerorts und die Entfernung ist durch die zukünftige Nutzung im Plangebiet nicht mit wesentlichen, zusätzlichen Auswirkungen auf das geschützte Biotop zu rechnen.

MUE10037 – Röhrichtbestände und Riede, Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; Großseggenried; verbuscht; Weide

Das Biotop liegt am nördlichen Rand der geplanten Wohnbauflächen und berührt die teilweise. Der größte Teil des geschützten Biotops liegt in einer, von der Landesforst, als Wald deklarierten Fläche und bleibt durch die Festsetzung als Wald erhalten.

MUE10051 - Gebüsch/ Strauchgruppe; Weide; Überhälter

Das Biotop liegt außerhalb an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes und wird durch die Müritzstraße vom Plangebiet getrennt. Durch die schon bestehende Vorbelastung durch die Straße und die Lage, der dem Plangebiet abgewandten Straßenseite Lage, ist durch die zukünftige Nutzung im Plangebiet nicht mit wesentlichen, zusätzlichen Auswirkungen auf das geschützte Biotop zu rechnen.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Das Plangebiet liegt in keinem Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

- **Trinkwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Es handelt sich um kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung.

- **Wald**

In frühzeitiger Abstimmung mit der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Mirow wurde festgestellt, dass Waldflächen in der Planung berücksichtigt werden müssen. In Vorortterminen wurde die Waldgrenze bestimmt. Innerhalb des Plangebietes handelt es sich vorrangig um jungen Sukzessionswald. Durch die Mitarbeiter der Landesforstanstalt wurde festgestellt, dass bei Umsetzung der Planung eine Waldumwandlung erforderlich werden würde. In Vorbereitung auf die Auseinandersetzung mit dem Thema Wald und einem möglichen Antrag auf Waldumwandlung wurde bereits im Sommer 2024 eine Alternativenprüfung unter Berücksichtigung der Anforderungen zur Genehmigung einer Waldumwandlung erarbeitet. Diese stellt die Absicht und den Entwicklungswillen der Gemeinde, den Grund für die Entscheidung der Planfläche sowie die Bedeutung der Waldumwandlung und Planung für die Allgemeinheit dar.

Die bereits vorliegende Alternativenprüfung wurde unter Berücksichtigung der Hinweise der Landesforstanstalt zur Alternativenprüfung, vom November 2024, überarbeitet und wird der Begründung zum Vorentwurf beigelegt.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan werden Maßnahmen getroffen, um die notwendige Waldumwandlung auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Dazu zählt die zulässige Bautiefe im Außenring des geplanten Wohngebietes so zu beschränken, dass die zukünftigen Hauptgebäude entlang der Erschließungsstraße errichtet werden müssen, so weit wie möglich im Abstand zum Wald. Zusätzlich soll eine textliche Festsetzung die Nutzung des 30 m-Waldabstandes für Nebenanlagen und Gebäude, mit nicht ständigem Aufenthalt von Personen, regeln. Die notwendige Ausnahmegenehmigung dazu ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens einzuholen. Im Rahmen der Erstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes werden die festzusetzenden Straßenquerschnitte überprüft. Ggf. werden die Straßenquerschnitte in ihrer Breite durch Entfall von Alleebäumen und Nutzung gemischter Verkehrsflächen reduziert. Durch diese gestalterischen Maßnahmen wird sich ebenfalls die Flächenbeanspruchung reduzieren, was wiederum die notwendige Waldumwandlung reduziert.

Entsprechend des Vorentwurfs zum Bebauungsplan und den digitalen Daten der Landesforstanstalt zur Waldgrenze beträgt die zurzeit angenommene Waldumwandlungsfläche ca. 2,7 ha in unterschiedlichen Qualitäten des Waldstadiums.

- **Geschützte Arten**

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs.1 BNatSchG, Absatz 5 (Satz 1 bis 5) mit Art. 5 VS-RL und 12 bzw. 13 FFH-RL sowie zur Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß §23 NatSchAG M-V ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens. Dabei werden die Verbotstatbestände für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie für alle europäischen Vogelarten ermittelt.

Es wurde bereits im Jahr 2022 ein Kartierbericht für die zu untersuchenden Tierarten erarbeitet, der folgende artenschutzrechtliche Hinweise zur Vermeidung der Verbotstatbestände sowie potenzielle Ersatzmaßnahmen aufzeigt:

Anlage Lebensraumhabitat Neuntöter

Zum Ausgleich für den entfallenden Neuntöterlebensraum wird in dem dafür gekennzeichneten Bereich eine gleichwertige Fläche zur Verfügung gestellt. Innerhalb der festgesetzten "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A1" werden dornige Heckensträucher angepflanzt.

Erhalt und Anlage Zauneidechsenhabitat

Innerhalb der festgesetzten "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A2" ist das vorhandene Zauneidechsenhabitat zu erhalten und werden neue Bereiche mit Lesesteinhaufen für Zauneidechsen eingerichtet.

1.8 Durchführung der Maßnahme

Der Vorhabenträger ist der Eigentümer des Grundstückes. Im städtebaulichen Vertrag wird die Durchführung der Planung, sowie die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen geregelt.

2 Zusammenfassung

Die Gemeinde Rechlin möchte in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer die ehemalige bebaute militärische Fläche einer Nachnutzung zuführen, die Umnutzung eines ehemaligen Kinos/Casinos und die Entwicklung von Wohnbauflächen realisieren.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2011) wird diese Entwicklungsabsicht als Wohnbaufläche bereits dargestellt. Zum Zweck der Schaffung des Baurechts wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8 ha. Ziel der Planung ist es, die Nachnutzung eines ehemals bebauten Grundstückes und eines vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudes zu realisieren. Dabei sollen verschiedene Möglichkeiten von Wohnformen und Nutzungen berücksichtigt werden. Die unabwendbaren Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf die Umwelt sind so weit zu mindern, zu verringern und auszugleichen, dass keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Hier stehen vor allem der Umgang mit dem Waldbestand, der Sukzessionsfläche und der Artenschutz im Vordergrund.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung behandelt und in im Umweltbericht dargestellt. Die Kompensation erfolgt über Maßnahmen im Bebauungsplan auf der Grundlage der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (wird im Zuge des Verfahrens erstellt) und / oder Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises. Artenschutzrechtliche Belange werden aufgrund des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens im Bebauungsplan berücksichtigt.

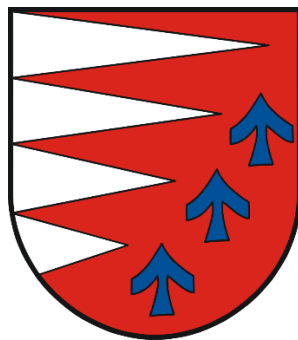
Gemeinde Rechlin

Amt Röbel-Müritz

Landkreis Mecklenburgische
Seenplatte

ALTERNATIVENPRÜFUNG

in Vorbereitung der Prüfung zur Möglichkeit der Waldumwandlung



über den

Bebauungsplan Nr. 29
Am kleinen Meer

Bearbeitet:

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbH
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



Waren (Müritz), den 05.07.2024

Inhalt

1.Ausgangssituation	3
2.Planungsrechtliche Situation	4
3.Darstellung des Planungsgeschehens (Übergeordnete und benachbarte Planungen)	5
3.1. Flächennutzungsplan.....	6
3.2. Raumordnung	5
3.3. Bauleitplanung	6
4.Stadtentwicklungsgeschehen: wirtschaftliche und demographische Entwicklung	9
5.Alternativenprüfung	11
5.1. Darstellung und Erläuterung des Zwecks und der Notwendigkeit der Umwandlung ..	11

1. Ausgangssituation

Rechlin ist eine Gemeinde im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte in Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde wird vom Amt Röbel-Müritz verwaltet. Rechlin sowie der Ortsteil Boek sind seit Sommer 2010 staatlich anerkannte Erholungsorte und Rechlin bildet für seine Umgebung ein Grundzentrum. Zu der Gemeinde gehören neben dem Hauptort Rechlin die Ortsteile Amalienhof, Boek, Boeker Mühle, Kotzow, Rechlin Nord, Retzow, Vietzen, Zartwitz und Zartwitzer Hütte. Seit 1991 wurde der historische Ortskern im Rahmen der Städtebauförderung gründlich saniert; das Ortsbild hat sich stark verbessert.

Derzeit gibt es im Ort Rechlin insgesamt ca. 749 Wohngebäude. Darunter sind 637 Einfamilienhäuser, 51 Zweifamilienhäuser und 61 Mehrfamilienhäuser. Sie ist über die Bundesstraße 198 mit der Bundesautobahn 19 (Berlin–Rostock) sowie den in der Nähe gelegenen Städten Neustrelitz und Mirow verbunden. Ergänzt wird diese Anbindung durch einen Regionalflugplatz und zwei Marinas; die ÖPNV-Anbindung erfolgt per Bus. Auf dem Flugplatz Müritz Airpark in Lärz wird alljährlich das populäre Fusion Festival veranstaltet.

Neben den touristischen Einrichtungen befinden sich die größten Arbeitgeber im Ortsteil Rechlin Nord: Ein Folienhersteller, ein Bundeswehrdepot und ein Charterunternehmen mit angeschlossener Werft. Im Gewerbegebiet im Süden Rechlins haben sich Unternehmen angesiedelt, die hauptsächlich im Bereich der Marinetechnik tätig sind. Aufgrund des kontinuierlichen Bevölkerungswachstums und der Nachfrage nach Wohnraum, gerade im Segment des Geschosswohnungsbaus bzw. Mehrfamilienhauses in der Region ist es für die Entwicklung der Gemeinde unerlässlich, zusätzlichen Wohnraum bereitzustellen.

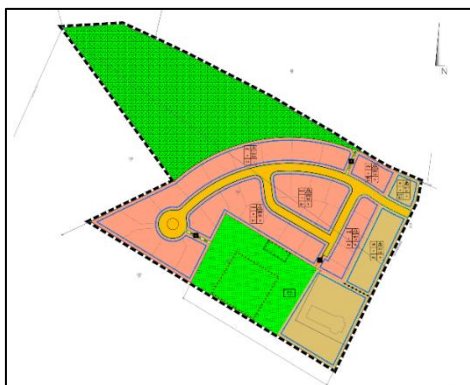


Abbildung 1: Satzung über den Bebauungsplan

Die Gemeinde Rechlin beabsichtigt die Ausweisung eines Bebauungsplans (B-Plan) auf einer ehemaligen Wohnbaufläche (Kasernen), die z. Zt. nahezu unbebaut ist. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am nördlichen Rand des Ortes Rechlin und umfasst die Flurstücke 135/2, 135/3 und 135/4 der Flur 2 der Gemarkung Vietzen. Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 80.264 m² und verläuft westlich der Müritzstraße. Der Standort liegt innerhalb eines Gebietes, das einst als militärisches Areal diente und im Laufe der Zeit Sukzession erlebte. Es befindet sich dort ein Aussichts- und Rodelberg im Besitz

der Gemeinde. Dieses Areal muss im Bestand erhalten bleiben (siehe unten). Ein großer Teil der Gesamtfläche des Plangebiets wird aufgrund der natürlichen Bestandssituation unbebaut bleiben und lediglich eine (Teil-)Fläche von ca. 38.450 m² wird als Baufläche ausgewiesen. Der Anlass für den Bebauungsplan ist u.a. die Entwicklung des unmittelbaren Umfelds des Bestandsgebäudes auf der Fläche, ein ehemaliges sowjetischen Militärcasino; damit soll diese baukulturell wertvolle Immobilie (wieder) städtebaulich in den Siedlungszusammenhang des Hauptorts integriert werden. Ein privater Investor beabsichtigt, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Zusätzlich soll das Casino-Gebäude auch für gemeinnützige Zwecke revitalisiert werden.

Zur Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 29 wäre eine teilweise Inanspruchnahme der nahegelegenen in Entstehung befindlichen Waldflächen vonnöten. Diese Waldflächen zählen jedoch als Klimaschutz- und Bodenschutzwald. Daher wird eine Waldumwandlung abgewogen und begründet.

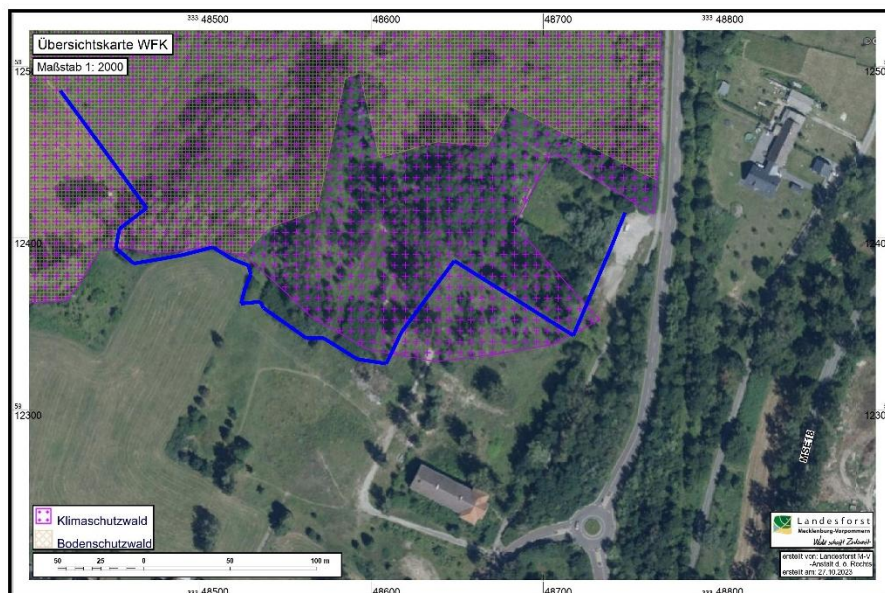


Abb. 2: Übersichtskarte WFK Quelle: Landesforst

2. Planungsrechtliche Situation

Die für den Bebauungsplan vorgesehene Fläche grenzt an die Wohnbebauung des Siedlungszusammenhangs des Hauptorts Rechlin an. Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet sowie dessen 100 m-Puffer (Abb. 1). Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 7,8 ha, das gesamte Untersuchungsgebiet von ca. 24 ha.

Wald darf lediglich mit der Genehmigung der zuständigen Forstbehörde in eine alternative Nutzungsart umgewandelt werden. Der Antrag auf Waldumwandlung ist vor Beginn der Maßnahme einzureichen. Die Umwandlung kann nur gestattet werden, wenn die neue Nutzung einen höheren Gemeinwohlwert hat als der Erhalt des Waldes. Es ist sicherzustellen, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen. Sollte die Umwandlung bewilligt

werden, müssen verlorene Waldfunktionen ausgeglichen werden. Das Landesforstgesetz schreibt vor, dass negative Auswirkungen der Waldumwandlung vermieden werden müssen. Dies wird insbesondere durch Ersatzpflanzungen mittels Saatgutes oder Setzlingen erreicht. Waldumwandlungen stellen gleichzeitig einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar, weshalb die Verantwortlichen verpflichtet sind, unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu kompensieren. Daher legt die Forstbehörde bei der Genehmigung konkrete Ausgleichsmaßnahmen fest, die im Vorfeld mit den Antragstellern abgestimmt werden.

Zur Genehmigung der Forstbehörde bedarf es daher einer Alternativenprüfung um sicherzustellen, dass die Funktionen des betroffenen Waldes angemessen berücksichtigt werden und nur Wald in Anspruch genommen wird, sofern die Planung im Ergebnis der bauleitplanerischen Abwägung nicht auf anderen Flächen verwirklicht werden kann. Inhalt der Alternativenprüfung sind folgende Punkte:

- Darstellung und Erläuterung des Zwecks und der Notwendigkeit der Umwandlung
- Nachweis, dass im Gemeindegebiet keine anderen Flächen für den beabsichtigten Zweck zur Verfügung stehen
- Auflistung und Auslastung aller B-Pläne des Gemeindegebiets
- Umplanung/Anpassung des vorgestellten B-Planentwurfs



Abbildung 3: Übersichtskarte WFK Quelle: Landesforst

3. Darstellung des Planungsgeschehens (Übergeordnete und benachbarte Planungen)

3.1. Raumordnung

Die Raumordnung benennt Rechlin als Teil des Tourismusschwerpunktraums Müritz-Region (regionale Ebene) bzw. Vorbehaltsgebiet Tourismus (Landesebene) mit all den daraus folgenden Abwägungsbelangen. Dazu gehört auch die Lebensqualität der ansässigen Bevölkerung, hierzu wiederum das Wohnen. Rechlin ist zudem Grundzentrum für sich, Vipperow und Lärz. Daraus folgt das Ziel der Konzentration der Wohnflächenentwicklung auf den Gemeindehauptort der zentralörtlichen Gemeinde in Anbindung an die bebaute Ortslage – also im konkreten Fall die Ordnung von Arrondierungsmöglichkeiten durch Bauleitplanung, wie hier vorgesehen. Zudem gilt es,

Siedlungszäsuren freizuhalten (Ziel), womit der Süden des Gemeindehauptorts (Richtung Lärz) als Arrondierungsmöglichkeit wegfällt (Beachten der Siedlungszäsur „Kleine Müritz – Sumpfsee“). Zudem regt die Raumordnung an, eine ausgewogene Wohnraumentwicklung durch Bestandsentwicklung vorzunehmen (Abschnitt 4.2 (3)), woraus die Abwägung erfolgt, dass die Wiederinwertsetzung des Casinos-Gebäudes für (Geschoss-)Wohnungsbau- und Daseinsvorsorgezwecke einen raumordnungskonformen Anlass für die Siedlungsentwicklung des Hauptorts Rechlin darstellt.

Hinzu kommt, dass Arrondierungsmöglichkeiten an der östlichen Siedlungskante durch die „Markierungsfunktion“ der Straße Ellerholz (einschließlich ehemaliger Bahntrasse) eine schlechtere Alternative zur Arrondierung im Norden darstellen. Diese Straße zu „überschreiten“ würde die Siedlungskante nach Osten zerfasern lassen, demgegenüber fügt sich eine Arrondierung nach Norden ins Weichbild des Siedlungskörpers harmonischer ein, da hier bereits Siedlungsfläche (Kaserne) war und der Kreisverkehr an der Müritzstraße einen gut wahrnehmbaren „Stadteingang“ bereits darstellt.

Eine Ausweitung des Siedlungskörpers nach Westen (noch unbebaute Uferbereiche) bietet sich offensichtlich nicht an.

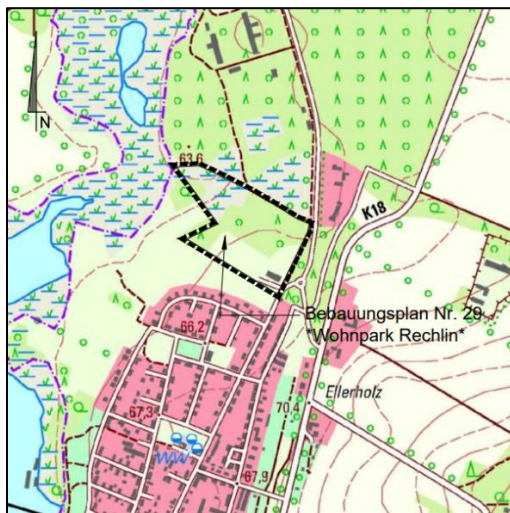


Abbildung 4: Übersichtskarte¹ Quelle: www.gaia-mv.de vom 29.03.2023, bearbeitet ign waren GbR

3.2. Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für das Gebiet der Gemeinde Rechlin besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Dieser zeigt, dass das der Bereich des Plangebiets, in dem durch die verbindliche Bauleitplanung die Nutzungen als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO und als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden sollen, bereits als Wohngebiet gekennzeichnet ist. Die ebenfalls ausgewiesene öffentliche Grünfläche inklusive eines Spielplatzes soll erhalten bleiben. Auch ein Großteil des Waldes im Plangebiet bleibt

¹ Ausschnitt Regionalplan mit Siedlungszäsur im Süden

Bebauungsplan Nr. 29 *Am kleinen Meer*- Alternativenprüfung-Waldumwandlung

erhalten.



Abb. 3: Flächennutzungsplan Gemeinde Rechlin

3.3. Bauleitplanung

Im Hauptort Rechlin sind gemäß Flächennutzungsplan maßvolle Arrondierungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen vorgesehen. Durch den Flächennutzungsplan wird der Siedlungskern begrenzt; und der Großteil der umliegenden Flächen ist für landwirtschaftliche Nutzung oder als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Die Wohnflächen in bestehenden Bebauungsplänen sind weitestgehend zur Entwicklung ausgeschöpft, weitere derzeit unbebaute Flächen sind als Sondergebiete ausgewiesen und ihre spezifische Nutzung in der Planzeichnung genau festgelegt; somit ist Wohnnutzung auf diesen ausgeschlossen. Das infrage kommende Gebiet am nördlichen Ortsrand der Ortslage Rechlin ist gekennzeichnet durch eine eingebettete gemeindliche Grünanlage als Folgenutzung ehemaliger baulicher Anlagen der sowjetischen Streitkräfte (Geländeformung durch Abbruch von Gebäudesubstanz); darüber hinaus gehende Folgenutzungen wurden abgebrochen.

Im Gemeindegebiet bestehen bereits mehrere B-Pläne und Satzungen. Der Großteil dieser wird in folgender Tabelle aufgelistet, die zudem auf den Umsetzungsstand verweist. Im Folgenden wird dieses Planungsgeschehen beurteilt, ob und inwiefern Nachverdichtungspotenziale im Siedlungszusammenhang noch ausgereizt werden können.

Nr.	Name	Nutzungsregelung	Umsetzung	Datum der Rechtskraft
Nr. 1, 1. Änderung	B-Plan Gewerbegebiet Rechlin-Süd	MI (Mischgebiet), Gewerbe	Vollständig umgesetzt, Bau Netto Marken-Discount und dazugehöriger Parkplatz	17.05.2020
Nr. 3	B-Plan Boek	allgemeines Wohngebiet	fast vollständig umgesetzt (wenige freie Grundstücke, siehe Abb. 7)	21.05.2002
Nr. 4-2	B-Plan Bolter Kanal	Naturcamping-Anlage	/	11.07.2006

Nr. 4	Vorhabenbezogener B-Plan Wasserwanderplatz Bolter Schleuse	Ferienhausgebiet	Vollständig umgesetzt	11.07.2006
Nr. 5	Vorhabenbezogener B-Plan Hotel Schloss Retzow	/	Verfahren eingestellt	24.09.2016
Nr. 14, 1. Änderung	B-Plan Ferienhausgebiet am Claassee	Sondergebiet Ferienhausgebiet	Verfahren 2011 eingestellt aufgrund eines Eigentümerwechsels	29.11.2005
Nr. 15, 6. Änderung	B-Plan Hafen Claassee	Ferienhausgebiet	vollständig umgesetzt	24.01.2015
Nr. 16	B-Plan Ferienhausgebiet Hotel-, Reit- und Sportanlage	Sondergebiet Ferienhausgebiet	Verfahren 2011 eingestellt aufgrund eines Eigentümerwechsels	23.10.2001
Nr. 23, 1. Änderung	B-Plan Alter Holzplatz	eingeschränkte Gewerbegebiet GEe und GEe*	teilweise umgesetzt (bereits ein neues Gebäude gebaut)	25.06.2023
Nr. 28	Vorhabenbezogener B-Plan Erweiterung Seniorenzentrum Rechlin	/	nicht umgesetzt	11.05.2021
Nr. 2	Wohngebiet Rechlin-Nord	allgemeines Wohngebiet	fast vollständig umgesetzt (wenige freie Grundstücke, siehe Abb. 6)	11.07.2006
Nr. 20	B-Plan Nördliche Fritz-Reuter-Straße"	allgemeines Wohngebiet	fast vollständig umgesetzt (wenige freie Grundstücke, siehe Abb. 8)	18.04.2006
Nr. 25	B-Plan Wohngebiet 50 - Plus	allgemeines Wohngebiet	fast vollständig umgesetzt (wenige freie Grundstücke, siehe Abb. 9)	07.10.2013
Nr. 9	B-Plan Wohngebiet kleine Müritz	allgemeines Wohngebiet	vollständig umgesetzt	25.02.1993
Nr. 13	B-Plan Waldsiedlung Rechlin	allgemeines Wohngebiet	vollständig umgesetzt	30.03.1999
Nr. 24	B-Plan Ausstellungshalle Luftfahrtmuseum	Sondergebiet, Ausstellungshalle	vollständig umgesetzt	06.03.2014

Die Bebauungspläne sowie die Umsetzungsanalyse zeigen, dass im Hauptort ein Großteil der geplanten Wohnbauflächen bereits bebaut oder in Nutzung genommen wurde. Nach aktuellem Stand sind keine frei verfügbaren Baugrundstücke mehr bekannt. Die vorliegenden Erkenntnisse deuten auf einen weitgehenden Ausschöpfungsgrad der bestehenden Bauflächen hin, was den Eigenbedarf an zusätzlicher Wohnbauentwicklung plausibel erscheinen lässt. Neben Wohngebäuden – fast ausschließlich im Einfamilienhaus-Segment, wurde auch in die Erschließung und technische Infrastruktur investiert: Nahezu alle Straßen,

Wege und Plätze wurden neu gebaut oder neugestaltet, eine zentrale vollbiologische Kläranlage wurde errichtet und ein Gewerbegebiet wurde erschlossen. Die meisten Planungen stammen aus der Zeit zwischen 1990 und 2013 und haben den Geschosswohnungsbau vernachlässigt. Dieses Segment wird aber insbesondere für die Bewältigung des demographischen Wandels – seniorenfreundliches Wohnen – für die Schaffung inklusiven Wohnraums sowie für die Schaffung kleinerer Wohnungen für Arbeitskräfte benötigt, da diese aufgrund der Grundrisslösungen des Einfamilienhauses nicht gut im Einfamilienhaus umsetzbar sind. Im Gebiet der B-Pläne Nr. 2, 3, 20 und 25, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, sind nur noch vereinzelte Grundstücke für die Einfamilienhausbebauung umsetzbar. Des Weiteren zeigen die Bebauungspläne der Vergangenheit, dass das letzte Wohngebiet im Jahr 2013 geplant wurde, was verdeutlicht, dass dringend neue Wohnfläche benötigt wird.



Abb. 6: Verbliebene Grundstücke B-Plan Nr. 2

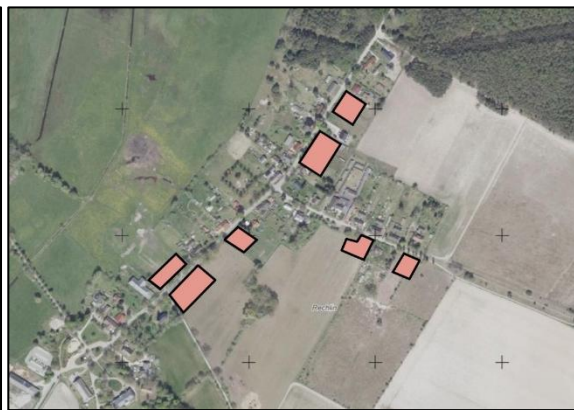


Abb. 7: Verbliebene Grundstücke B-Plan 3

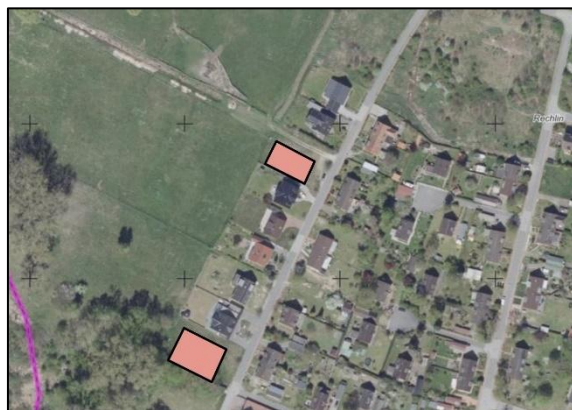


Abb. 8: Verbliebene Grundstücke B-Plan 20

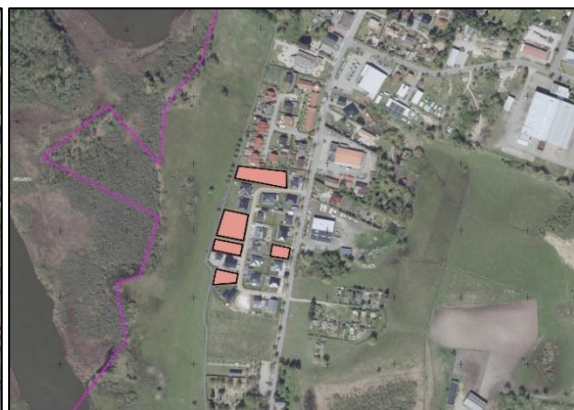


Abb. 9: Verbliebene Grundstücke B-Plan Nr. 25

4. Stadtentwicklungsgeschehen: wirtschaftliche und demographische Entwicklung

Die Bevölkerungsanzahl der Gemeinde Rechlin steigt kontinuierlich seit 2017:

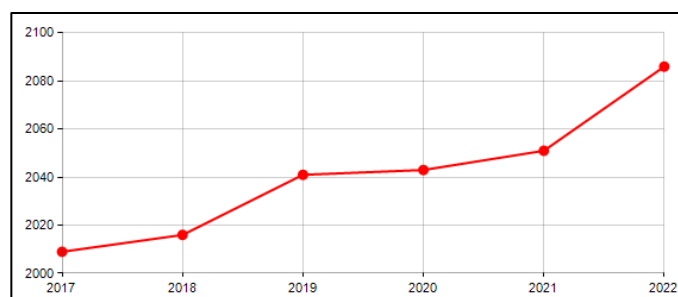


Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Rechlin (Quelle: 2024 – UrbiStat S.r.l.)

Im Dezember 2022 belief sich die Gesamtbevölkerung der Gemeinde Rechlin auf 2.086 Einwohner*innen, bestehend aus 1.039 männlichen und 1.047 weiblichen Einwohner*innen. Bezüglich der Gesamtfläche von 77,70 km² ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 26,85 Einwohner*innen pro km². Gemäß der offiziellen Klassifizierung des Verstädterungsgrades wird Rechlin als Gemeinde mit geringer Besiedlungsdichte eingestuft. Das durchschnittliche Alter der Einwohner*innen von Rechlin beläuft sich auf 51,80 Jahre. Insgesamt sind 930 Personen lohn- und einkommensteuerverpflichtig, wovon 761 am Wohnort beschäftigt sind. Die Gemeinde verfügt über eine neu errichtete Kindertageseinrichtung, eine Grundschule mit Hort sowie eine Regionale Schule, was eine solide sozioinfrastrukturelle Basis für eine weitere Entwicklung schafft.

Mit dem Ergebnis des Zensus vom 15. Mai 2022 wird die Bevölkerung der Gemeinde Rechlin geringer als hier ausgeführt, angegeben. Die Veröffentlichung der Ergebnisse des Zensus 2022 hat am 25. Juni 2024 mit einer Pressekonferenz der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder begonnen. Mit dem Zensus 2022 erhält die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen eine neue Grundlage. Die bisherige Fortschreibung des Bevölkerungsbestands auf Basis des vorherigen Zensus 2011 wird schrittweise abgelöst. Die demografischen Indikatoren, darunter Geburtenraten und die Lebenserwartung, werden bis voraussichtlich Mitte 2025 auf die neue Basis umgestellt. Auf dieser Grundlage erfolgt dann turnusgemäß die 16. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, die voraussichtlich im 4. Quartal 2025 veröffentlicht wird.

Da die Bevölkerungszahlen des letzten Zensus durch die Gemeinde beklagt werden, ist die Zensusgrundlage noch nicht bestätigt und ergibt auch keine Tendenz der Entwicklung der Bevölkerungszahlen. Daher wird das Zensus-ergebnis aus 2022 nicht als Grundlage für die hier vorliegende Alternativenprüfung verwendet.

Aber selbst ein Abschwächen der Dynamik hin zu einer Stagnation führt zu einem erhöhten Segmentbedarf im Geschosswohnungsbau, da in Rechlin – wie allgemein in den ländlichen Teilen Mecklenburg-Vorpommerns – die Faktoren Alterung, (erneuter) Rückgang der Geburtenzahlen und etwaige berufsbedingte Abwanderung von Um-die-20-Jährigen (Ausbildung, Studium) das demographische Geschehen prägen; ein entsprechend wachsender Bedarf ergibt sich also im Segment des altenbezogenen Wohnens, welches nicht

ohne große Umbauaufwände im Einfamilienhausbestand realisierbar ist.

Tourismus ist der entscheidende Wirtschaftszweig. Daher hat die Gemeinde sich darauf fokussiert, eine qualitativ hochwertige Tourismusinfrastruktur zu entwickeln und auszubauen. Ortszentrum mit Marktplatz, Uferpromenade, Restaurants und Bootsanleger wurden kontinuierlich neugestaltet. Touristische Angebote sind dabei auf eine intakte Natur angewiesen, sodass sowohl naturschutzfachliche als auch klimarelevante Abwägungsfaktoren bei der Wirtschaftsentwicklung eine hohe Bedeutung besitzen. Das Wachstum der Bevölkerung spiegelt diese durch die Stärkung der wirtschaftlichen und touristischen Bedeutung der Gemeinde gekennzeichnete positive Entwicklung wider. Ortsansässige Unternehmen, sowie Investitionen in Bildungseinrichtungen wie Kindertagesstätten und Schulen legten den Grundstein für eine nachhaltige Entwicklung. Zugleich hat Rechlin seine Attraktivität als touristisches Ziel gesteigert, indem es eine qualitativ hochwertige Tourismusinfrastruktur geschaffen hat, die auf die natürlichen Vorzüge der Region abgestimmt ist. Die kontinuierliche Neugestaltung von öffentlichen Plätzen und die Schaffung moderner Freizeiteinrichtungen tragen dazu bei, Rechlin als Anziehungspunkt für Besucher zu etablieren.

Doch es handelt sich um personalintensive Branchen; in Zeiten des aus demographischen Gründen anhaltenden Fachkräftemangels (z.B. anstehender Renteneintritt der geburtenstärksten Jahrgänge) muss eine Gemeinde es schaffen, zur Stärkung ihrer Wirtschaftskraft potenzielle Arbeitskräfte zum Umzug in das Gemeindegebiet – bevorzugt am Hauptort zwecks Innenentwicklung – zu bewegen; hierfür benötigt es ein ausreichendes und dementsprechend differenziertes Wohnangebot, das nicht nur mit dem Einfamilienhausbestand abgedeckt werden kann.

5. Alternativenprüfung

5.1. Darstellung und Erläuterung des Zwecks und der Notwendigkeit der Umwandlung

Die Gemeinde Rechlin plant die Ausweisung eines Bebauungsplans (B-Plan) für ein neues Wohngebiet, um dem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum und der steigenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Der B-Planentwurf Nr. 29 sieht vor, ehemaliges Wohnbauland (Kaserne) und nunmehr nahezu unbebaute Fläche wieder zu bebauen. Dieses liegt am nördlichen Rand des Hauptorts von Rechlin. Das Gebäude des ehemaligen sowjetischen Militärcasinos soll städtebaulich integriert und wiedergenutzt werden. Für die hierfür notwendige teilweise Waldumwandlung bedarf es einer Alternativenprüfung, da die Nutzung von Waldflächen als Klimaschutz- und Bodenschutzwald separat abzuwägen ist.

Die planungsrechtliche Situation zeigt, dass das Gebiet bereits im Flächennutzungsplan als Wohngebiet gekennzeichnet ist. Bisherige Bebauungspläne im Gemeindegebiet,

insbesondere im Hauptort bieten jedoch nur vereinzelt Grundstücke zur Bebauung an und decken nicht den Bedarf an Wohnraum. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt einen stetigen Anstieg der Einwohnerzahl; ebenfalls unterstreicht die auf naturnahen und personalintensiven Tourismus fokussierte Wirtschaftsentwicklung die Notwendigkeit weiteren Wohnraums. Die Ziele der Raumordnung sehen Wohnbauflächenentwicklung durch Arrondierung am Siedlungskörper des Gemeindehauptorts des Grundzentrums vor.

5.2. Nachweis, dass im Gemeindegebiet keine anderen Flächen für den beabsichtigten Zweck zur Verfügung stehen

Wie oben beschrieben, zeigt das Planungsgeschehen der Gemeinde, dass eine Arrondierung des Hauptortes nach Norden gegenüber einer Arrondierung nach Westen (Uferbereich), Süden (Siedlungszäsur als Ziel der Raumordnung) und Osten (Markierung der Siedlungskante durch Straße Ellerholz und ehemaliger Bahntrasse) nicht nur zu bevorzugen ist, sondern die anderen Arrondierungsrichtungen deutlich größeres Konfliktpotenzial bieten (z.B. Zielabweichungsverfahren beim Überschreiten der Siedlungszäsur). Ebenfalls mithilfe der Auflistung der bestehenden und in Umsetzung befindlichen Bebauungspläne zeigt sich, dass es einerseits einen Nachholbedarf in der Errichtung von Geschosswohnungsbau gibt, der auf vor 2013 aufgestellten Bebauungsplänen vernachlässigt wurde und andererseits, dass auch im Einfamilien-/Reihenhaussegment die durch die Bauleitplanung ermöglichten Nachverdichtungspotenziale ausgeschöpft sind, so dass sich in der Abwägung die Arrondierung zugunsten weiterer Nachverdichtung als Notwendigkeit ergibt.

5.3. Anpassung des vorgestellten B-Planentwurfs, insbesondere im Ausgleich des Eingriffs

Die Entwicklung von Siedlungshauptorten (hier: Grundzentrum) Tourismusschwerpunkträumen erfordert eine Ausbalancierung der Abwägungsgegenstände Natur/Klima und Wohnen, sodass bereits in den Zielen der Raumordnung auf Arrondierung gesetzt wird. Da sich die Planfläche innerhalb des Gebiets potenzieller Beeinträchtigungen bestehender struktureller oder funktioneller Voraussetzungen für die Lebensstätten der betreffenden Vogelarten liegt, also Landschaftsteilräume sehr hoher Schutzbedürftigkeit beansprucht, sollen jenseits der Einstufungsfrage als Waldcharakter vorhandene Gehölzbestände gesichert werden. Das beinhaltet ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenzen, wo Grünstrukturen geschaffen werden, die gleichermaßen landschaftsbildspezifischen und ökologischen Ansprüchen (Randlage zu den Uferbereichen der Kleinen Müritz) gerecht werden. Um dies zu ermöglichen, muss aber der Gemeinde entsprechender Spielraum bei der Gestaltung des Ausgleichs des Eingriffs (Wohnbebauung) im Plangebiet selbst gewährt werden. Auch für das anfallende Bebauungsplan Nr. 29 *Am kleinen Meer*- Alternativenprüfung-Waldumwandlung

Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung auf den Grundstücken vorgesehen.

Die Alternativenprüfung zeigt, dass in anderen Teilen von Rechlin keine geeigneten Flächen für Wohnbau vorgesehen sind, was die Fläche des B-Planentwurfs Nr. 29 als die einzige und sinnvollste Option für die Schaffung eines neuen Wohngebiets bestätigt, dessen mikroräumliche Gestaltung eine Balance – typisch für Orte in Tourismusschwerpunkträumen – zwischen den Abwägungskomplexen Wohnen und Natur erfordert. Hierfür ist eine Waldumwandlung erforderlich, um den gestalterischen Spielraum zu bekommen, gerade mit Blick auf artenschutzrechtliche Festsetzungen die schützenswerten Freiräume freiraumplanerisch anzupassen, z.B. Gehölze auch in Nähe der Wohngebäude, Gestaltung des spielorientierten Freiraums. Dies ergibt die Möglichkeit für ein besseres räumliches Abwägungsergebnis für das gesamte Plangebiet als das Setzen einer unflexiblen Abstandslinie und somit Teilen des Plangebiets in bebaubar versus unbebaubar.

Der bisherige Entwurfsprozess, der zu Beginn eines Verfahrens steht, hat dabei zwei weitere wesentliche Aspekte auf der Grundstücksebene hervorgebracht.

- 1) Zum einen ist der Rodelberg tatsächlich von Bebauung freizuhalten, seine Nicht-Überbaubarkeit wiegt schwerer als die Positionierung von Bauflächen auf dem Grundstück so, dass eine Waldumwandlung erforderlich wird. Zum einen ist er als Freifläche und faktischer Spielplatz politisch in der Gemeinde verankert, sodass eine Überbauung mutmaßlich nicht demokratisch mehrheitsfähig ist. Zum zweiten sind hier Fördermittel, für den Abbruch der Gebäude der ehemaligen Kaserne Anfang der 1990er Jahre und Beräumung der Fläche sowie zum Flächenerwerb zur Lagerung des Abbruchs eingesetzt worden, die zeitlich noch gebunden sind. Diese subventionsrechtliche Bindung darf nicht durch eine Nutzungsänderung bzw. Überplanung der Fläche gefährdet werden.
- 2) Eine Einbeziehung des Nachbargrundstückes 134/2 der Flur 2, Gemarkung Vietzen wäre zwar aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, vor allem, um dem Ziel der Arrondierung Gewicht zu verleihen. Die konkrete Eigentumssituation spricht dem aber als Argument in einer Schwere entgegen, dass dies abwägungsrelevant wäre: Die unklare Aktionsfähigkeit des benachbarten Eigentümers ist als so gering einzuschätzen, dass ein unverhältnismäßiger Verfahrenszeitraum angenommen werden muss, beide Grundstücke im Rahmen eines einzelnen Bauleitplanes städtebaulich zu ordnen. Es ergäbe daher verfahrenstechnisch keinen Sinn, nun eine verbindliche Bauleitplanung für beide Grundstücke zu beginnen, um dann im Laufe des Verfahrens das Plangebiet aufgrund der unterschiedlichen Aktionsfähigkeit beider Eigentümer das Plangebiet zu teilen – und wieder beim jetzigen Umriss des Plangebiets herauszukommen. Zudem reicht die Darstellung des Flächennutzungsplans als vorbereitende Bauleitplanung

aus, zu gegebener Zeit dieses „Mittelstück“ entsprechend, der hier vorgenannten Ziele, zu entwickeln.

Darüberhinaus werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan Maßnahmen getroffen, um die notwendige Waldumwandlung auf das notwendige Minimum zu begrenzen.

Dazu zählt die zulässige Bautiefe im Außenring des geplanten Wohngebietes so zu beschränken, dass die zukünftigen Hauptgebäude entlang der Erschließungsstraße errichtet werden müssen, so weit wie möglich im Abstand zum Wald. Zusätzlich soll eine textliche Festsetzung die Nutzung des 30 m-Waldabstandes für Nebenanlagen und

Gebäude, mit nicht ständigem Aufenthalt von Personen, regeln. Die notwendige Ausnahmegenehmigung dazu ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens einzuholen.

Im Rahmen der Erstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes werden die festzusetzenden Straßenquerschnitte überprüft. Ggf. werden die Straßenquerschnitte in ihrer Breite durch Entfall von Alleebäumen und Nutzung gemischter Verkehrsflächen reduziert. Durch diese gestalterischen Maßnahmen wird sich ebenfalls die Flächenbeanspruchung reduzieren, was wiederum die notwendige Waldumwandlung reduziert.

Die der Planung zugrundeliegenden konzeptionellen Überlegungen zur Flächennutzung, Anzahl von Grundstücken und Wohneinheiten, Einteilung unterschiedlicher Bebaubarkeiten der Flächen und Umnutzung des vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudes werden ausführlich in der Begründung zum Vorentwurf bzw. Entwurf zum Bebauungsplan erläutert. Die hier vorliegende Alternativenprüfung ist im Zusammenhang mit der Plansatzung und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Am kleinen Meer“ Rechlin zu sehen.