

Gemeinde Wulkenzin

Bebauungsplan Nr. 7
„Wohnen in Neu Rhäse“

Begründung

Anlage 1	FFH-Vorprüfung
----------	----------------

Auftraggeber:

Gemeinde Wulkenzin
Der Bürgermeister
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Architektin für Stadtplanung Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	4
1.	RECHTSGRUNDLAGE	4
2.	EINFÜHRUNG	4
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.3	Planverfahren	5
3.	AUSGANGSSITUATION	6
3.1	Stadträumliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Erschließung	8
3.4	Natur und Umwelt	9
3.5	Eigentumsverhältnisse	9
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2	Landes- und Regionalplanung	10
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	10
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	10
4.3	Flächennutzungsplan	10
5.	PLANKONZEPT	11
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
6.	PLANINHALT	12
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	12
6.1.1	Art der Nutzung	12
6.1.2	Maß der Nutzung	12
6.1.3	Bauweise und Baugrenzen	12

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst zwei Teilbereiche einen im Norden und einen im Süden von Neu Rhäse. Beide Teilbereiche liegen beidseits der Kreisstraße MSE78.

Das nördliche 0,76 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 1, 2, 13 (teilweise), 59, 60 und 61 der Flur 6, Gemarkung Neu Rhäse.

Die Kreisstraße MSE78 durchquert das Gebiet und bildet im Süden auch die Ostgrenze. Im Südosten grenzt ein Wohngrundstück (Lindenstraße 20) und im Südwesten ebenfalls Wohngrundstücke (Lindenstraße 1 und 2) an das Gebiet an. Im Nordwesten begrenzen Gartenflächen und im Nordosten Ackerflächen den Plangeltungsbereich.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- | | |
|------------|---|
| Im Norden: | durch die Kreisstraße MSE78, Gartenflächen und Ackerflächen (Flurstück 63 der Flur 6 sowie Flurstücke 9/2 und 11 der Flur 7), |
| im Osten: | durch die Kreisstraße MSE78 und Ackerflächen (Flurstücke 13 und 15 der Flur 6) |
| im Süden: | durch eine örtliche Straße Lindenstraße und einen Weg (Flurstücke 3, 57/1 und 57/2 der Flur 6) und |
| im Westen: | durch ein Wohngrundstück (Lindenstraße 20) (Flurstück 58 der Flur 6). |

Das südliche 0,70 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 13 (teilweise), 30, 31, 32, 33 und 34 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Neu Rhäse.

Die Kreisstraße MSE78 durchquert das Gebiet und bildet im Norden auch die Westgrenze. Im Norden und Nordwesten grenzen Wohngrundstücke (Lindenstraße 16, 18 und 19a) an

das Gebiet an. Im Südwesten begrenzen Gartenflächen und im Osten und Süden Ackerflächen den Plangeltungsbereich.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch die Kreisstraße MSE78, ein Wohngrundstück (Lindenstraße 19a) und einem Weg (Flurstücke 13, 29 und 34 der Flur 6),
im Osten:	durch Ackerflächen (Flurstück 15 der Flur 6 und Flurstück 2 der Flur 8)
im Süden:	durch die Kreisstraße MSE78, einen Weg und Ackerflächen (Flurstücke 2, 22 und 23 der Flur 8) und
im Westen:	durch Gartenflächen (Flurstücke 35/1 und 35/2 der Flur 6).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Wulkenzin hier Baurecht für 9 Eigenheime zu schaffen. Sie kann derzeit den Bedarf an Eigenheimgrundstücken nicht entsprechen.

Die unbebauten Flächen grenzen in den Innenbereich des Dorfes Neu Rhäse und sind derzeit als Außenbereich zu betrachten.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die zu überplanenden Bereiche sind Außenbereichsfläche, die an den Innenbereich im Süden bzw. Norden angrenzen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,46 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $13.448 \text{ m}^2 \times 0,3 = 4.034 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2645-402 Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn) beträgt über 2,5 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aufgrund der großen Entfernungen nicht.

Für das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2545-303 Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern) wurde von Kunhart Freiraumplanung eine FFH-Vorprüfung erstellt:

„Das Plangebiet umfasst sich keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie und keine Habitate der Zielarten des GGB nach Anhang II der FFH-Richtlinie.

Die im GGB liegenden Lebensräume werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt, da dessen Wirkungen diese Lebensräume nicht erreichen werden und weil kein Verbund zwischen dem Plangebiet und dem GGB besteht.

Die Erhaltungsziele des Natura - Gebietes GGB DE 2545-303 "Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern" werden durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnen Neu Rhäse“ nicht beeinträchtigt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Für den Bebauungsplan wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung erstellt, um Aussagen zum speziellen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu treffen. Wegen der teilweisen Lage im Landschaftsschutzgebiet L45 „Tollensebecken“ ist für die Ausgliederung eine Strategische Umweltprüfung zu erarbeiten.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Der Beschluss wurde in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin Info Nr. vom bekanntgemacht.

3. Ausgangssituation

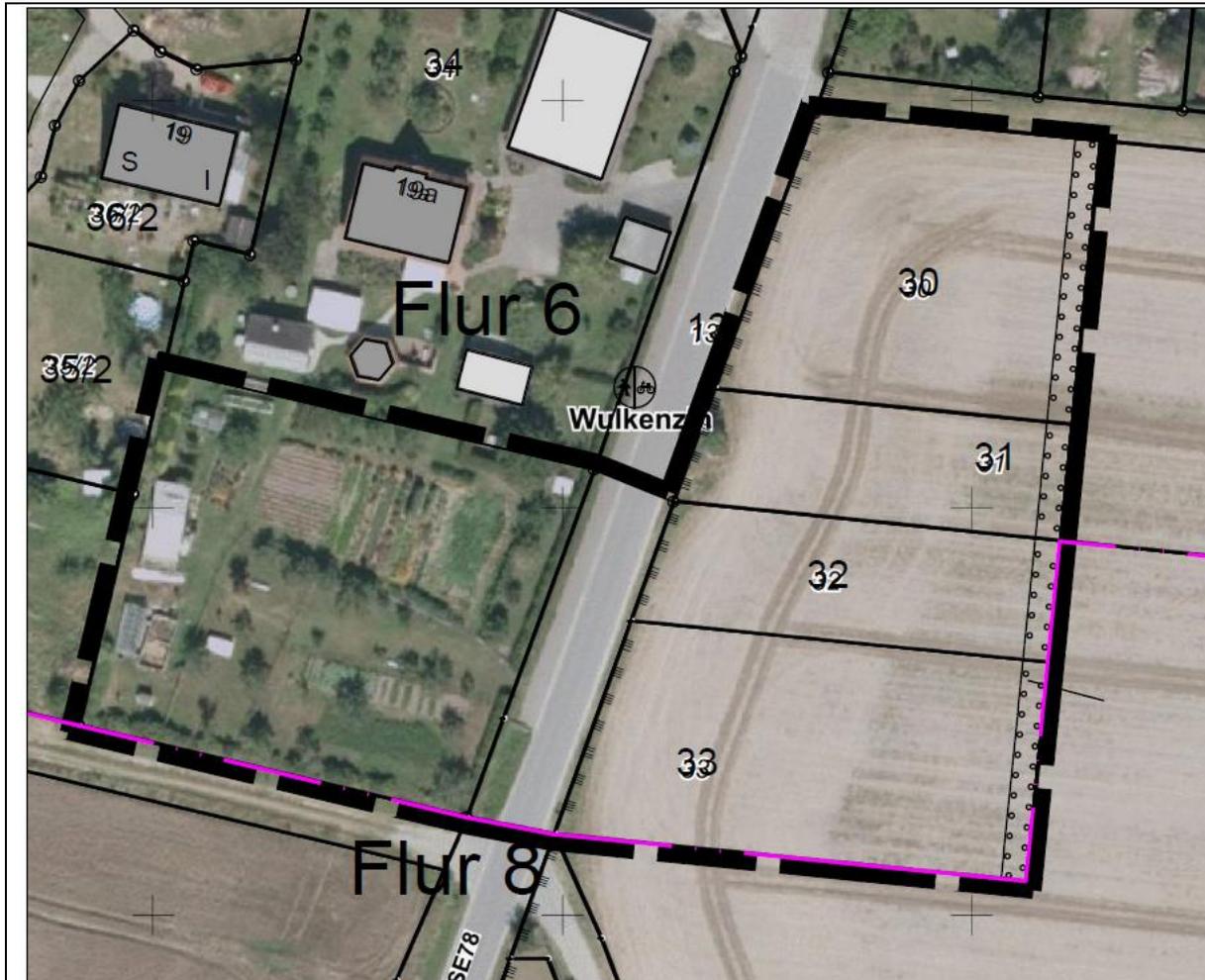
3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ befindet sich am nördlichen und südlichen Rand des Ortsteils Neu Rhäse.

3.2 Bebauung und Nutzung

Abbildung 1 und 2: Luftbilder





Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 04.03.2022

Die Luftbilder zeigen, dass die Plangeltungsbereiche im Wesentlichen unbebaut sind. Nur im südwestlichen Garten stehen Nebenanlagen.
Der nördliche Teil wird im Südwesten und Südosten von Wohnbauflächen begrenzt und der südliche Teil im Nordwesten und Norden.

Der westliche Teil des südlichen Bereichs wird als privater Garten genutzt. Die Bereiche östlich der Kreisstraße sind Intensivacker und der westliche Teil des nördlichen Bereichs wird als private Nutzgarten bewirtschaftet. Südlich davon befindet sich eine Streuobstwiese.

3.3 Erschließung

Die beiden Geltungsbereiche werden durch die Kreisstraße MSE78, Lindenstraße, erschlossen. Diese verfügt über einen Rad- und Fußweg auf der westlichen Straßenseite, der im Nördlichen Teilbereich beginnt und im südlichen Teilbereich endet.

Der nördliche Teilbereich östlich der Straße wird von der Trinkwasserleitung Wulkenzin-Neu Rhäse durchquert. Die Abwasserleitung (Schmutzwasser) liegt im Bereich der Straße ebenso die Kabel der neu-mediant und das Breitbandkabel. Im nördlichen Teilbereich gibt es keine Mittelspannungs- und Niederspannungskabel der E.DIS Netz GmbH. Im nördlichen Teilbereich durchquert eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG den Ost von Nord nach Süd und im Südwesten führt der Hausanschluss für die Lindenstraße 20 durch den Plangeltungsbereich.

Im südlichen Teilbereich gibt es keine Trinkwasserleitung. Die Abwasserleitung (Schmutzwasser) liegt auch hier im Bereich der Straße ebenso die Kabel der neu-mediant und das Breitbandkabel. Das Breitbandkabel endet im Plangeltungsbereich und tangiert die privaten Flächen im auf der Ostseite im Süden. Im südlichen Teilbereich sind Mittelspannungskabel im Bereich der Straße und auf der östlichen Straßenseite den Norden des Plangeltungsbereichs querend vorhanden. Niederspannungskabel sind hier nicht vorhanden. Im südlichen Teilbereich tangiert eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG auf der östlichen Baufläche am Westrand.

3.4 Natur und Umwelt

Die Planbereichsteile östlich der Kreisstraße liegen im Landschaftsschutzgebiet L45 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“.

Bei den Flächen östlich der Kreisstraße handelt es sich um intensiv bewirtschafteten Lehmacker. Auf der Westseite im nördlichen Teil gibt es eine Streuobstwiese, die von Wallnüssen dominiert wird. Im südlichen Teil gibt es einigen nach § 18 NatSchAG geschützte Bäume. Im Norden grenzt ein Nutzgarten an. Zwischen Acker und Straße im südlichen Teil gibt es Eschenaufwuchs. Auf der westlichen Straßenseite befindet sich hier ein Nutzgarten, in dem auch Hühner gehalten werden. der Nutzgarten wird nach Osten und Süden mit einer Siedlungshecke heimischer Arten begrenzt.

Der vorherrschende Bodentyp sind sickerwasserbestimmte Lehme.

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet.

Im Plangeltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Kreisstraße befindet sich im Eigentum des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Die Flurstücke 59 und 60 gehören der Gemeinde Wulkenzin. Die übrigen Flurstücke liegen im Privatbesitz.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ gehören zum Außenbereich, der an Innenbereich von Neu Rhäse angrenzt.

Ein kleiner Zipfel des Vorhabens und Erschließungsplans Nr. 2 „Reiterhof Kulow“ reicht im Nordwesten in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ hinein. Der VE-Plan ist am 20.11.1996 wirksam geworden. Von den geplanten Vorhaben wurde nur das Wohnhaus mit Nebenanlagen errichtet.

Eine Nutzbarmachung der nun geplanten Flächen für Wohnungsbau ist nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Wulkenzin keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Nur der nördlichste Zipfel ist Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Wulkenzin liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Die Gemeinde wird durch das großräumige und überregionale Straßennetz erschlossen. Teile des Gemeindegebietes sind Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete Naturschutz- und Landschaftspflege.

Gemäß Programmsatz 4.2(2) LEP M-V ist in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. Gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V sind die Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte wurde der Gemeinde Wulkenzin keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Teile des Gemeindegebietes sind Vorbehaltsgebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege. Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Teile des Gemeindegebietes sind Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Die Gemeinde ist über das großräumige und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz, sowie das regional bedeutsame Radroutennetz erschlossen. Der Regionalflygplatz Trollenhagen mit Bau- und Lärmschutzbereich wirkt im Gemeindegebiet Neuenkirchen.

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

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wulkenzin hat im Planungsverband „Mecklenburg-Strelitz Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden.

Im Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich südlicher Teil teilweise als Wohnbaufläche und nördlicher Teil teilweise als gemischte Baufläche dargestellt. Die übrigen Bereiche sind Flächen für die Landwirtschaft.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Es ist beabsichtigt, Außenbereichsflächen für Wohnbebauung nutzbar zu machen. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen in Wulkenzin ist hoch. Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von 9 Eigenheimen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Es sind allgemeine Wohngebiete festzusetzen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht nur teilweise dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die Entwicklung eines Wohngebietes wird hier als städtebaulich geordnete Entwicklung angesehen.

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

Für den kleinen Teil des Plangeltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 „Reiterhof Kulow“, der innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ liegt, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 aufgehoben.

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig in dem Gebiet.

Anlagen für Verwaltungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar, was zum Ausschluss im Geltungsbereich führt.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl für den zurzeit fast unbebauten Bereich liegt mit 0,3 unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, um dem dörflichen Charakter der Bebauung gerecht zu werden.

6.1.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Plangeltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit der Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Im nördlichen Teilbereich auf der Ostseite muss die Bebauung wegen der vorhandenen Trinkwasserleitung zurückgesetzt erfolgen.