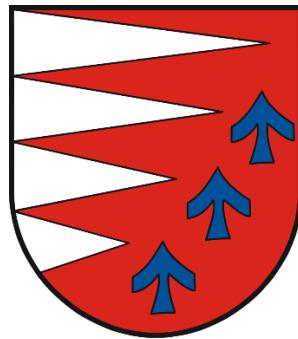


## B E G R Ü N D U N G

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

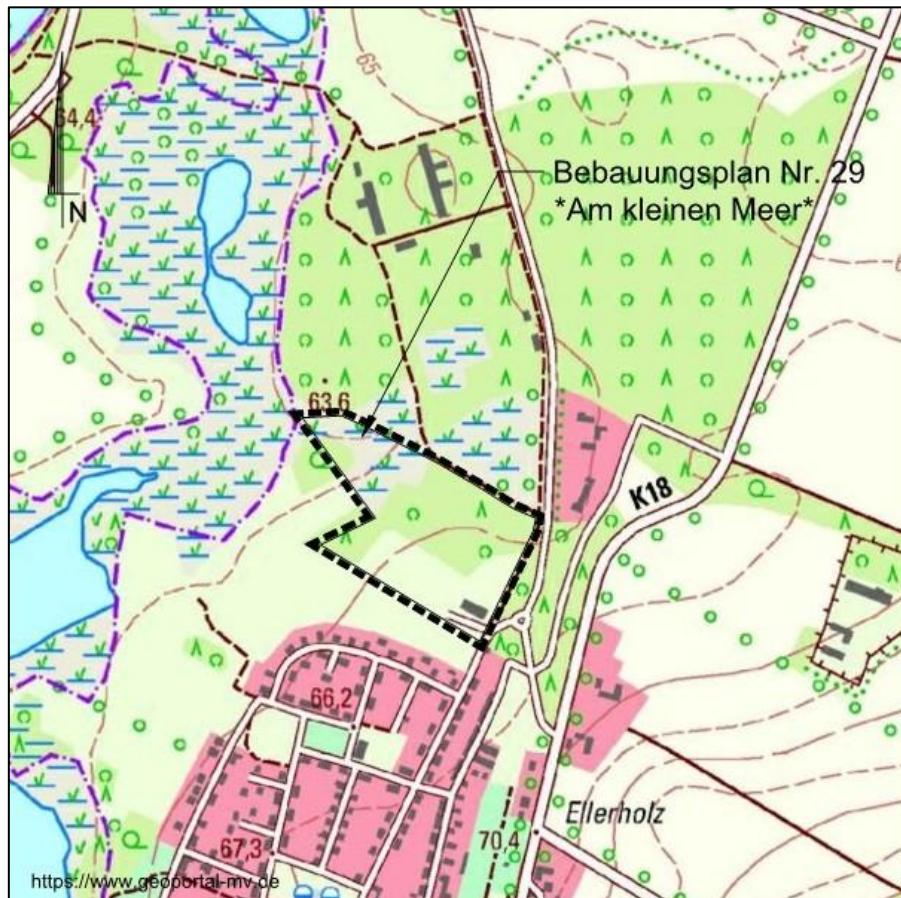
## Inhaltsverzeichnis

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](https://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 Detailierungsgrad 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](http://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 m <sup>2</sup> (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 ausgebauten 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 Mindestdachneigung 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 Zuweitung 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 Löschwasserversorrichtungen.

### **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 Werkstage 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 Bedürfnisse 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 Militärfäche 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 Müritz“ 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 beigefügt.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan werden Maßnahmen getroffen, um die notwendige Waldumwandlung auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Dazu zählt die zulässige Bauhöhe 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 Entwurfs des Bebauungsplanes werden die festzusetzenden Straßenquerschnitte überprüft. Ggf. werden die Straßenquerschnitte in ihrer Breite durch Entfall von Alleenbäumen 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.