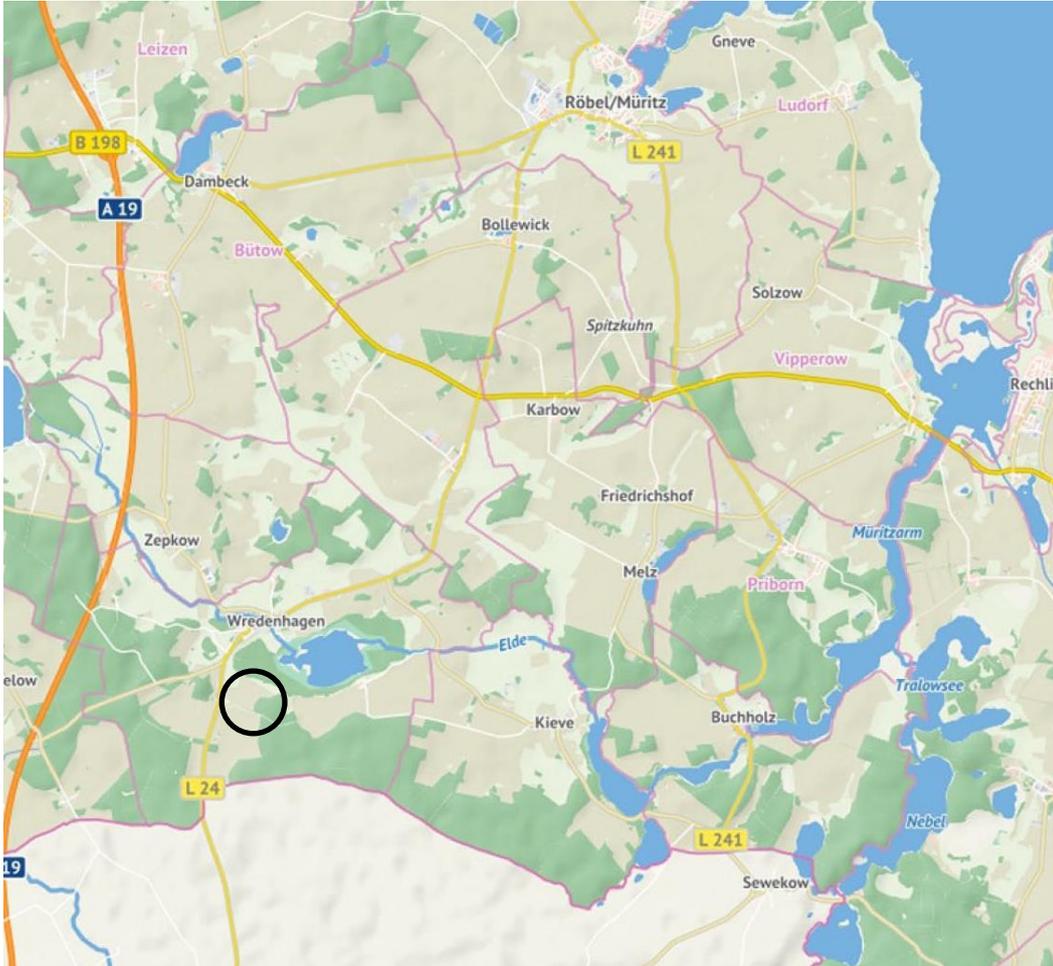


# Gemeinde Eldetal, OT Neukrug

## Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 03 „Tiny House Resort“ im OT Neukrug der Gemeinde Eldetal



Quelle: Web-GIS, www.geoport-ik-mse.de, Stand: 30.08.2017

### Auslegungsvermerk:

Diese Begründung wurde in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet eingestellt.

Diese Begründung hat in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde in der Zeit vom ..... bis ..... über das Bau- und Planungspor-  
tal M-V zugänglich gemacht.

Röbel, den .....

-SIEGEL-

.....  
Amtsvorsteher

**VORENTWURF**

**Begründung**

Stand: 05. April 2024

## **Gemeinde Eldetal, OT Neukrug**

### **Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 03 „Tiny House Resort im OT Neukrug der Gemeinde Wredenhagen**

---

Träger des Planverfahrens: **Gemeinde Eldetal, OT Neukrug**  
vertreten durch den Bürgermeister, Manfred Pitann über  
Amt Röbel-Müritz - Bauamt  
Marktplatz 1  
17207 Röbel/Müritz  
Tel. : 039931 / 80 - 143  
Email: [post@amt-roebel-mueritz.de](mailto:post@amt-roebel-mueritz.de)

Vorhabenträger: **Bohrdesign TinyHouse Design**  
Eichenweg 20  
17209 Eldetal  
Herr Bohr  
Tel: 039925 / 18 999 7  
Email: [info@bohrdesign.de](mailto:info@bohrdesign.de)

Städtebauliche Planung: **SMB**  
Wriezener Straße 36  
16259 Bad Freienwalde  
Tel.: 03344 / 477 99 23  
Herr Müller  
Email: [info@smb-planung.de](mailto:info@smb-planung.de)

Grünordnungsplaner: **Kunhart Freiraumplanung**  
Gerichtsstraße 3  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395 / 422 51 10  
Fax: 0395 / 422 51 10  
Frau Manthey-Kunhart  
[kunhart@gmx.net](mailto:kunhart@gmx.net)

## **Teil I**

---

### **Begründung**

**Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 03 „Tiny House Resort“ im OT Neukrug der Gemeinde Wredenhagen**

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>6</b>
1.1 Aufstellungsbeschluss .....	6
1.2 Kartengrundlage .....	6
1.3 Rechtsgrundlagen .....	6
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes.....	7
1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	8
<b>2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>9</b>
<b>3. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes/Planungsabsicht .....</b>	<b>10</b>
3.1 Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes.....	10
3.2 Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. §12 BauGB.....	11
3.3 Einordnung in übergeordnete Planungen .....	12
3.3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ....	12
3.3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte 12	
3.3.3 Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern -.....	12
3.4 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)/gemeindliche Zielsetzungen .....	13
3.4.1 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung.....	14
<b>4. Bestandsanalyse .....</b>	<b>15</b>
4.1 Lage der Gemeinde im Raum .....	15
4.2 Plangebiet.....	15
4.3 Vorhandene Bestandsstrukturen .....	15
<b>5. Städtebauliches Bauungs- und Nutzungskonzept/ Vorhabenbeschreibung .....</b>	<b>16</b>
<b>6. Erschließung und Medien .....</b>	<b>20</b>
6.1 Verkehrliche Erschließung .....	20
6.2 Medien.....	20
6.3 Bereitstellung von Löschwasser .....	21
6.4 Müllentsorgung.....	21
<b>7. Aussagen zu den Immissionen .....</b>	<b>22</b>
7.1 Geruch .....	22
7.2 Lärm	22
<b>8. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB .....</b>	<b>23</b>

8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB] .....	23
8.2	Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB] .....	25
8.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB].....	25
8.4	Aussagen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB .....	26
8.5	Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) .....	26
<b>9.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>27</b>
9.1	Bodendenkmalpflege .....	27
9.2	Altlasten und Bodenschutz .....	27
9.3	Untere Straßenverkehrsbehörde .....	27
9.4	Abfall- und Kreislaufwirtschaft .....	27
9.5	Kampfmittel .....	27
9.6	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken 27	
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>28</b>

**Anlagen:**

Umweltbericht über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Tiny House Resort“ vom 03.04.2018

Artenschutzfachbeitrag zur Satzung der Gemeinde Wredenhagen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Tiny House Resort“ vom 03.04.2018

## 1. Allgemeines

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eldetal hat am xx.xx.2024 in öffentlicher Sitzung auf Grundlage des § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03 „Tiny House Resort“ im OT Neukrug der Gemeinde Eldetal beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

### 1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurkartenauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt, Regionalstandort Neubrandenburg, Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg, Stand Liegenschaftskataster: 28.08.2017.

Längenmaße und Höhenangaben sind in Meter angegeben, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN 76.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V BGBl. S.1033)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467),

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 885), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30)
- **Landeswaldgesetz (LwaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626) m.W.v. 05.04.2017
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LwaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), mehrfach geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Eldetal** vom 17. Oktober 2019 in Kraft getreten am 15. Dezember 2019

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

Weitere Grundlagen in Verbindung mit § 12 BauGB sind:

- der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers,
- der Durchführungsvertrag

Hinweis: Die Grundlagen werden im weiteren Verfahren erstellt und dem Bebauungsplan beigelegt. Die Unterlagen liegen spätestens kurz vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vor.

#### 1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03 besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 2.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B: Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen in Verbindung mit der 1. Änderung des Planes dargelegt werden. Fachgutachten wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und werden an der betreffenden Textstelle benannt.

Gemäß §12 BauGB wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie Durchführungsvertrag beigelegt.

Der VEP und der Durchführungsvertrag werden entsprechend den Planvorhaben der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 angepasst.

### **1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Das Plangebiet, gelegen in der Flur 9, Gemarkung Wredenhagen wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Weg in Verlängerung der Dorfstraße (Eichenweg)
- im Süden: Feldmark
- im Osten: Feldmark
- im Westen: Feldmark

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 67 der Flur 9 der Gemarkung Wredenhagen.

Die Größe beträgt ca. 0,8 Hektar.

Das Flurstück 67 befindet sich in privatem Eigentum.

Die 1. Änderung sieht keine Veränderung des Geltungsbereiches vor.

## 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Durch den Vorhabenträger wurde mit Schreiben vom 21.01.2024 der Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.3 „Tiny House Resort“ an die Gemeinde Eldetal gestellt.

Der Anlaß für die Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 im OT Neukrug der Gemeinde Eldetal ist Folgender:

Der Vorhabenträger möchte aus privaten Gründen die bestehende touristische Nutzung des Vorhabengebiets als „Ferienhausgebiet“ aufgeben und die bestehenden Ferienhäuser, sogenannte „Tiny Houses“, welche im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.3 „Tiny House Resort“ planungsrechtlich gesichert wurden, an private Interessenten veräußern.

Das Grundstück und das Funktionsgebäude verbleiben beim Vorhabenträger.

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung soll zu einem „Wochenendhausgebiet“ entwickelt werden, welches dem Wohnen am Wochenende dient.

Die einstige einem stetig wechselnden Personenkreis dienende Nutzung ändert sich dadurch zu einer einem festen Personenkreis dienenden Nutzung.

Im Funktionsgebäude sind folgende weitere Nutzungsmöglichkeiten ergänzend zu den bisherigen Nutzungen vorgesehen: Atelier, Corworkingplace, Yogaraum sowie die Anlage der notwendigen zwei neu anzulegenden Pkw-Stellplätze.

Im Funktionsgebäude befindet sich bereits ein Seminarraum (Haus-In-Haus-Bauweise). Die bestehende Betreiberwohnung soll zu einer Ferienwohnung umgenutzt werden. Des Weiteren besteht eine Ausbaureserve im Bestand, welche bei Bedarf zu einer Ferienwohnung ausgebaut/saniert werden kann. Für sie beide gilt entsprechend, dass sie fortan einem stetig wechselnden Personenkreis dienen sollen. Insgesamt können somit 2 Ferienwohnungen im Funktionsgebäude untergebracht werden (dafür werden die vorher genannten zwei weiteren Stellplätze benötigt).

Bislang wurden im Rahmen der Zulässigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 6 Tiny Houses umgesetzt. Es liegt eine Baugenehmigung für diese Gebäude vor. Auch die Nutzungen im Funktionsgebäude sowie 10 Stellplätze sind bauordnungsrechtlich genehmigt worden.

Die aktuelle Planung zielt auf die Aufstellung von maximal bis zu 10 Kleinhäusern/Mikrohäuser „Tiny Houses“ ab. Bislang waren insgesamt 7 zulässig – 6 Tiny Houses sind bereits realisiert worden. Es soll somit die Option der Erweiterung um weitere drei Mikrohäuser mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes geschaffen werden.

Die Grundfläche der bestehenden 6 als auch der hinzukommenden 4 Wochenendhäuser darf eine Grundfläche von maximal 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Im Außenbereich sollen eine Sauna, eine Außenküche sowie Technikraum (Gemeinschaftsraum Wäsche/Trockner/Speichermöglichkeit für Strom aus Dach-PV) entstehen.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans Nr.3 Tiny House Resort bleiben bestehen.

Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus den Ur-Bebauungsplan wurden durch den Vorhabenträger nachweislich ersetzt. Er hat somit die grünordnerischen Festsetzungen sowie Bestimmungen des Durchführungsvertrags erfüllt.

### **3. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes/Planungsabsicht**

#### **3.1 Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Tiny House Resort“ der ehemaligen Gemeinde Wredenhausen für ein östlich des Ortsteils Neukrug gelegenes Grundstück wurde die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Festsetzung von einer ca. 0,8 ha Fläche als Sonstiges Sondergebiet (SO) nach §11 Baunutzungsverordnung, zur Errichtung von Anlagen der touristischen Nutzung und für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Stellplätze geschaffen.

Durch die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das östlich des Ortsteils Neukrug gelegenen Grundstück soll nun die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Festsetzung eines Sondergebiets, das der Erholung dient mit Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ gem. § 10 Abs. 1 BauNVO auf einer Fläche von ca. 0,56 Hektar (5.597 m<sup>2</sup>) geschaffen werden.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Funktionsgebäude“ auf einer Fläche von ca. 0,24 Hektar bleibt unberührt.

Anlaß für die 1. Änderung ist, einen Teilbereich innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs von nun an für die Erholungsnutzung bereit zu stellen.

Die Kosten für die Planung werden durch den Vorhabenträger getragen, hierfür wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Die Gebietsausweisung für die bauliche Nutzung des Planungsgebietes ist im Sinne der vorhandenen übergeordneten Planungen und deren Nutzungsausweisungen (grundsätzlich Flächennutzungsplan, hier in der Gemeinde noch nicht vorhanden) festzulegen einschließlich des Maßes der baulichen Nutzung (s. Punkt 2.3).

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes und somit Ziel der Gemeinde ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzung der Nutzung im Plangebiet als Sondergebiet, das der Erholung dient (§10 BAuNVO) und als Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO), sowie die Berücksichtigung umweltschützender Belange durch die Ausweisung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Erschließung ist gesichert. Sie erfolgt über die Gemeindestraße Eichenweg.

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen des Vorhabens
- die Eingliederung und Bewertung der geplanten Bebauung in die umliegende Bebauung und Nutzung
- die Erschließung des Planungsbereichs

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen wurden im Verfahren des ursprünglichen Bebauungsplanes festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde geklärt, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

Die beabsichtigte Erhöhung der Anzahl der baulichen Anlagen von 7 auf optional maximal 10 stellt gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 des BNatSchAG M-V keinen Eingriff dar. Der Nr. 12 im Abs. 1 ist zu entnehmen:

*„die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 Quadratmetern,.....“ Stellen ) keinen Eingriff nach § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes dar.“*

Die zusätzliche maximale Versiegelung versteht sich für die 3 weiteren Kleinsthäuser mit maximal 90 m<sup>2</sup> gesamt sowie die Terrassen und Freisitze für alle 10 Tiny Houses mit insgesamt 150 m<sup>2</sup>. Es ergibt sich eine mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes in Verbindung stehende mögliche Neuversiegelung von maximal 240 m<sup>2</sup>. Die zusätzlich benötigten zwei Stellplätze, als auch die bereits genutzten Stellplätze sind und werden nicht versiegelt, sondern durch eine Beschilderung gekennzeichnet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat somit keinen Einfluß auf die bestehende Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie auf die grünordnerischen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes.

Die umweltrelevanten Unterlagen der Satzung des Ursprungsbebauungsplanes müssen daher nicht angepasst oder verändert werden. Sie werden Bestandteil der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und sind als Anlage dieser Begründung beigelegt:

- Umweltbericht über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Tiny House Resort“ vom 03.04.2018
- Artenschutzfachbeitrag zur Satzung der Gemeinde Wredenhagen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Tiny House Resort“ vom 03.04.2018

### **3.2 Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. §12 BauGB**

Der o. g. Bebauungsplan wird unter Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus drei grundlegenden Bestandteilen:

- dem Vorhaben- und Erschließungsplan (als Anlage zum Durchführungsvertrag) des Vorhabenträgers,
- dem Durchführungsvertrag
- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung

Ziel der Planung des ursprünglichen Bebauungsplanes war die Umsetzung des Vorhabens für die touristische Nutzung (SO Tiny Houses).

Ziel der 1. Änderung ist die Umnutzung eines Teilbereichs (SO WOCH) innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs in eine Erholungsnutzung und setzt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ fest.

Der bestehende Durchführungsvertrag wird gemäß den Änderungen angepasst und neu beschlossen, sodass sichergestellt ist, dass der Vorhabenträger das Vorhaben entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen der Satzung sowie der Begründung umsetzt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03 „Tiny House Resort“ der ehemaligen Gemeinde Wredenhagen wird gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich

festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Dies gilt weiterhin für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03 „Tiny House Resort“ im OT Neukrug der Gemeinde Eldetal.

Die Gemeinde nutzt hiermit die Möglichkeit, in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die 1. Änderung geht hiermit auf den Durchführungsvertrag ein.

### **3.3 Einordnung in übergeordnete Planungen**

#### **3.3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)**

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V trat mit Datum vom 09. Juni 2016 in Kraft.

#### **3.3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte**

Das Plangebiet befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum gemäß der raumordnerischen Einordnung (siehe 3.3.3).

#### **3.3.3 Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern -**

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit Mecklenburg-Vorpommern, Abt. 2 – Tourismus äußerte sich mit Stellungnahme vom 21.09.2017 wie folgt zu dem Vorhaben:

*„Teile der Gemeinde Wredenhagen und der Ortsteil Neukrug liegen laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte im Tourismusentwicklungsraum. Hier sollen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung der Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Dabei soll die Entwicklung attraktiver natur- und landschaftsgebundener Angebote das Image der Planungsregion Mecklenburg-Vorpommern als herausragende Destination für einen nachhaltigen Naturtourismus befördern. Dem entspricht die Planung.*

*Weiterhin trägt das Vorhaben zur Stärkung des Tourismus im ländlichen Raum sowie der örtlichen und regionalen Wirtschaftskraft bei. Das wird aus touristischer Sicht begrüßt.*

*Der Planung wird vom Tourismusbereich zugestimmt.“*

Die touristische Nutzung im Sonstigen Sondergebiet „Funktionsgebäude“ bleibt unverändert erhalten. Das touristische Angebot wird durch die Nutzungserweiterung für Atelier, Co-Working und Yoga-Raum zusätzlich erweitert bzw. diverser.

Das Ministerium wird schriftlich darum gebeten, sich zu der Änderung zu äußern. Die Aussagen werden im Verfahrensverlauf ergänzt. Zum Thema Vorhaben im Sinne der Entwicklung des Tourismusangebots“ siehe auch Punkt 3.4 ff.

### 3.4 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)/gemeindliche Zielsetzungen

Die Ausführungen zum Ur-Bebauungsplan sind auch im übertragenden Sinn für seine 1. Änderung relevant bzw. zu verstehen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Von dem Entwicklungsgebot kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2-4 BauGB).

Die Gemeinde Eldetal hat bisher keinen Flächennutzungsplan aufgestellt. Da sich die Entwicklung des Ortes Neukrug im Allgemeinen auf den Innenbereich beschränkt war bisher kein Flächennutzungsplan nötig.

Die Gemeinde stellte den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Tiny House Resort“ auf, um das Vorhaben städtebaulich korrekt in das Gemeindegebiet einzuordnen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nicht wesentlich in den Bestand eingegriffen. Die geplante Erweiterung um zusätzlich 3 Kleinsthäuser ist als eine Option zu betrachten. Die städtebauliche Situation eines „Tiny House Resort“ stellt sich aufgrund der Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes so dar und wird nicht verändert.

Zur Erlangung von Baurecht ist ein Bebauungsplan erforderlich. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug dieses Gesetzbuchs erforderliche Maßnahmen (§ 8 Abs. 1 BauGB).

Die Gemeinde wandte den § 8 Abs. 4 des Baugesetzbuches an und stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Tiny House Resort“ als einen vorzeitigen Bebauungsplan auf. Der vorzeitige Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Auch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt gem. § 8 Abs. 4 vorzeitig.

Diese Möglichkeit des Baugesetzbuches hat die Gemeinde bereits zwei Mal angewendet und folgende Bebauungspläne aufgestellt:

- Bebauungsplan Nr. 1 „Mölenbarg“ zur Entwicklung eines Wohngebietes (nicht rechtskräftig)
- Bebauungsplan Nr. 2 zur Entwicklung eines Gewerbegebietes

Beide Bebauungsplanbereiche befinden sich in Wredenhagen. Nach § 8 Abs. 4 kann ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden, solange (noch) kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan besteht.

Dieser Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

Die Gemeinde Eldetal beabsichtigt nicht den Ortsteil Neukrug baulich zu erweitern, insbesondere nicht in östlicher Richtung. Die Planung „behindert“ also andere städtebauliche Entwicklungen nicht.

Die Gemeinde verfolgt mit der 1. Änderung weiterhin das Ziel einer touristischen Orientierung. Das kann in verschiedenartigen Segmenten erfolgen. Die vorliegende Planung unterstützt die gemeindlichen Ziele dahingehend.

Die Gemeinde benötigt aktuell keinen FNP um die Gesamtentwicklung baulich vorzubereiten. Insofern ist die Aufstellung jetzt dringend und sollte nicht verschoben werden, die Investition soll vorbereitet werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 stellte die Gemeinde erstmals eine Bauleitplanung für eine touristische Nutzung auf.

Die Gemeinde ist an der Stärkung und Entwicklung des touristischen Angebots innerhalb des Gemeindegebiets interessiert. Ebenso dient das Vorhaben dem Interesse der Allgemeinheit, aber auch zum Nutzen für die Bürger der Gemeinde selbst (Wirtschaftsfaktor, gestaltetes Ortsbild usw.).

Die 1. Änderung zielt auf die Umnutzung eines Teilbereichs (SO WOCH) für die Erholung und individuelle Freizeitgestaltung eines ausgewählten (Privateigentümer der Wochenendhäuser) Personenkreises ab. Zwar beschränkt sich der Nutzerkreis auf einige Dutzend Personen, dennoch besteht weiterhin ein Vorteil für die Gemeinde.

Innerhalb des Amtsbereiches Röbel/Müritz und über dessen Gemeindegrenze gibt es keinen vergleichbaren Standort, wo Kleinsthäuser für die Freizeitgestaltung und dem vorübergehenden Verweilen für nicht hauptortsansässige Menschen angeboten werden (Alleinstellung der Tiny Houses im Sektor des Erholens). Zudem sind diese Häuschen behutsam in die landschaftlich reizvolle Umgebung Neukrugs eingebettet und nicht wie auf einem Campingplatz üblich maximal verdichtend angeordnet.

Gerade dieses außergewöhnliche Angebot, was mit der 1. Änderung geschaffen werden soll, kann für die Gemeinde einen sozialgesellschaftlichen Mehrwert bedeuten, indem die Wochenendhausnutzer sich in das Ortsgeschehen einbringen oder beteiligen und ihren Beitrag für das enge gesellige Treiben in einer kleinen Gemeinde wie Neukrug leisten können. Diese Beiträge können sein: Seminarangebote, Stärkung und Erweiterung sportlicher Aktivitäten, Einbringen in ortsansässige Vereine, und Ähnliches.

Die Gemeinde befürwortet die Nutzungsänderung aus den o.g. Vorteilen, um strukturschwache Gegenden aufzuleben.

Des Weiteren sind für die Häuschen als 2. Wohnsitz Wohnsteuereinnahmen für die Gemeinde zu erwarten.

Mit der geplanten Erweiterung auf optional maximal 10 Kleinsthäuser wird weiterhin eine für den Nutzer angenehme Privatsphäre auf dem Grundstück gewährleistet, da die Fläche Sondergebiets SO WOCH mit seinen fast 0,6 Hektar genügen Platz für Wochenendhäuser und weitere zu erwartende Bepflanzungen (keine Einheckung) bietet.

Die Gemeinde hat sich im Zuge der Planaufstellung mit den Zusammenhängen zur Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes auseinandergesetzt. Es sind gegenwärtig keine flächenrelevanten Planungen zu sehen.

Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 03 und seiner 1. Änderung sind folgende Ziele verbunden.

- Stärkung des gemeindlichen touristischen Angebots
- Stärkung des dörflichen gesellschaftlichen Lebens und Schaffens
- Entwicklung des Erholungs- und Freizeitangebots in landschaftlich reizvoller Lage
- Stärkung der örtlichen und regionalen Wirtschaftskraft

### **3.4.1 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung**

Im Rahmen der Planungsanzeige zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Äußerung im Hinblick auf die raumordnerischen Belange gebeten.

Die Aussagen werden ergänzt.

## **4. Bestandsanalyse**

### **4.1 Lage der Gemeinde im Raum**

Der Ortsteil Neukrug der Gemeinde Eldetal befindet sich im Süden des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte an der Grenze zum Bundesland Brandenburg. Die Gemeinde befindet sich im Verwaltungsbereich des Amtes Röbel-Müritz.

Durch den Ort verläuft die Landesstraße L 24 in etwa 300 m Entfernung vom Tiny House Resort.

Eldetal hat 866 Einwohner mit Stand vom 31.12.2022 (wikipedia.de).

Die Gemeinde ist infrastrukturell vergleichsweise gut ausgestattet, z.B. durch eine Grundschule (Burgschule Wredenhagen).

Wredenhagen besitzt eine Burganlage, die einen überregional bekannten Anziehungspunkt darstellt.

Die Müritz ist etwa 12 km, das Grundzentrum Röbel etwa 13 km und das Mittelzentrum Wittstock ist 18 km entfernt. Die Anschlussstellen der Bundesautobahn BAB 19 und BAB 24 sind in etwa 12 bzw. 17 km erreichbar.

### **4.2 Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich ca. 4 Kilometer südlich der Ortslage Wredenhagen sowie ca. 150 m östlich der Ortslage Neukrug.

### **4.3 Vorhandene Bestandsstrukturen**

Das Vorhabengebiet befindet sich im Außenbereich und ist umgeben von landwirtschaftlicher Nutzung. Das Grundstück ist historisch bedingt dem Ortsteil Neukrug vorgelagert und stand in einem funktionalen Zusammenhang zu dessen Bebauung.

Die aktuelle Nutzung des Grundstückes stellt sich folgendermaßen dar (siehe auch Abbildung 2.1):

- Ausgebaute Feldscheune mit Seminarraum und Betriebswohnung
- 6 Tiny Houses für Ferienwohnen
- keine Zwischenbearbeitung von Rohstoffen oder Verarbeitung (keine Werkstatt)
- Obstgarten

Das Grundstück liegt an einer befestigten Straße und ist an wesentliche Medien angebunden, wie Wasser, Elektrizität und Telefon (siehe Punkt 5).

Aufgrund der in Punkt 7.2 beschriebenen Bodennutzungen scheint es keine Altlasten zu geben.

## 5. Städtebauliches Bauungs- und Nutzungskonzept/ Vorhabenbeschreibung

Dem Großstadtrubel entfliehen, die Ruhe der Natur genießen, das Haus im Grünen wird immer beliebter und es gibt seit einigen Jahren die Entwicklung, das Stadtleben und Landleben zu kombinieren. Die Vorteile sehen Landleiebhaber in den alternativen Aspekten des Dorflebens und in den schnell erreichbaren Naherholungsgebieten. Sie stehen für eine hohe Lebensqualität und für eine Work-Life-Balance. Auch durch die Zunahme von Homeoffice- und Hybrid-Arbeitsmodellen ist die Nachfrage nach „eigenen Rückzugsorten“ im städtischen Umland stark gestiegen. Lebensmodelle haben sich in den letzten Jahren neu aufgestellt, spätestens nach Corona haben sich die Bedürfnisse und das alltägliche Verhalten der Menschen verändert. Prioritäten verlagern sich, Sehnsucht nach einem nachhaltigen Leben im Einklang mit der Natur stehen mehr im Vordergrund. Einen Sehnsuchtsort weitab vom städtischem Stress und Hektik, der Bedarf an Rückzugsorten ist ein steigender.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird am städtebaulichen Bauungskonzept keine Änderung vorgenommen. Im Gelände sollen sich anstelle der einstig sieben abschließend optional 10 Tiny Houses befinden.

Das beabsichtigte Nutzungskonzept wurde bereits ausführlich im Punkt 2. dieser Begründung beschrieben. Es wird darauf verwiesen.

Das Projekt soll einen besonderen Charakter erhalten, vorrangig unter Nutzung der natürlichen Gegebenheiten.

Der Charakter der Fläche sowie des Projektes bleibt durch die Änderung unberührt bzw. verbessert sich dadurch, dass die Erholungsnutzung wesentlich zu einer „Beruhigung“ des Standortes beiträgt, da die mit der touristischen Nutzung (wechselnder Personenkreis) einhergehenden Geräusche und Bewegungen nicht mehr in vollem Umfang stattfinden. Weiterhin ist eine dauerhafte Belegung der Tiny Houses/des Geländes, wenn auch nur am Wochenende und in den Ferien, auch außerhalb der touristischen Saison zu erwarten.

Die vorhandene Feldscheune wird unter Beibehalt ihrer Kubatur instandgesetzt und teilweise mit Einbauten versehen, die vorrangig Gemeinschaftsräume aufnehmen werden.

Die historische Hülle wird dabei quasi als Wetterschutz dienen. Die Einbauten erfolgen als sogenannte „eingestellte Möbel oder Boxen“ nach dem Prinzip „Haus im Haus“ und soll auch im Inneren weitestgehend als große „Scheunenhalle“ in einfacher Form erhalten bleiben.

Der Grundriss der Scheune wird bewahrt. Es ist folgender bedarfsweiser Ausbau vorgesehen:

- Gemeinschafts- und Kreativraum, Seminarraum
- Unterstellräume, touristischer Bewirtschaftungsraum
- eine Ferienwohnung (ehemalige Betriebswohnung)
- eine weitere Ferienwohnung als Ausbaureserve

Die Instandsetzung ist bereits erfolgt und das Gebäude beherbergt zum Teil bereits die genannten Funktionen.

Um das Vorhaben zu beschreiben, wird nachfolgend auszugsweise auf den Wortlaut des Konzeptes des Inventors zurückgegriffen:

*„Die Idee des Vorhabens basiert darauf, Übernachtung anzubieten an einem besonderen Ort, an dem Feriengäste von „Tiny Houses“ wohnen können, um so die funktional minimalistisch erbauten „Tiny Houses“ entdecken zu können.*

*Die Reduktion auf das Wesentliche mit ansprechendem Design und die Nähe zur Natur lässt den Aufenthalt zu einem Erlebnis werden, in dem der Gast selbst seine Umgebung erspüren und entdecken kann.*

*Jedes geplante „Tiny House“ wird in seiner Gestaltung innen sowie außen unterschiedlich sein. Sie werden unter Berücksichtigung von ökologischen, nachhaltigen und regenerativen Aspekten erbaut. Die Häuser sind so konzipiert, dass sie ganzjährig genutzt werden. Bad und Küchenzeile sind vorhanden und garantieren einen privaten autarken Aufenthalt.*

*Der wirtschaftliche Aspekt der 1. Änderung basiert auf folgenden Faktoren:*

- Pachteinahmen von den Wochenendhausbesitzern, Ferienvermietung im Funktionsgebäude, Präsentation von Musterhäusern
- Mieteinnahmen
- der Vertrieb von Tiny Houses/Mikrohäusern (Fertigung außerhalb des Geländes).

*Die Vereinfachung der Lebensführung ist der Grundgedanke von „Tiny Houses“. Sehnsucht nach Erlebnis genauso wie das Bedürfnis nach Purismus als überzeugt im Weg einer Konzentration auf das Wesentliche, der das Gespür für das selbst und die Umgebung mit allen Sinnen (neu) erweckt. Die Wiederkehr zu einem simpleren, ursprünglicheren Leben steht unter dem Begriff „Downsizing“. Die Nähe zur Natur spielt dabei eine große Rolle. Ein kleines Haus braucht nicht nur weniger Platz, sondern auch weniger Energie. So findet man nicht nur die Nähe zur Natur wieder, sondern verringert den eigenen ökologischen Fußabdruck....*

*... Zu den Aspekten des Tourismus gehört das Grundstück. Es hat seinen ganz eigenen Charme. Obstgärten mit Sträuchern und Bäumen bilden romantische Bereiche und die alleinige Lage sorgt für Ruhe und macht das Naturerlebnis perfekt. Umgeben von Feldern und der direkte Zugang in den Wald werden für Großstädter und Naturliebhaber gleichermaßen erste Priorität haben.“*

Die mobilen Kleinhäuser „Tiny Houses“ lassen sich wie folgt beschreiben:

Mobile Einrichtung ohne eigene Möglichkeit der Fortbewegung

Grundfläche: maximal 30 m<sup>2</sup>



Abbildung 1: Darstellung der Bebauung und möglich Aufteilung der mobilen Kleinhäuser im Plangebiet, Blickrichtung Nord



Abbildung 2: Darstellung der Bebauung und mögliche Aufteilung der mobilen Kleinhäuser im Plangebiet, Blickrichtung Süd

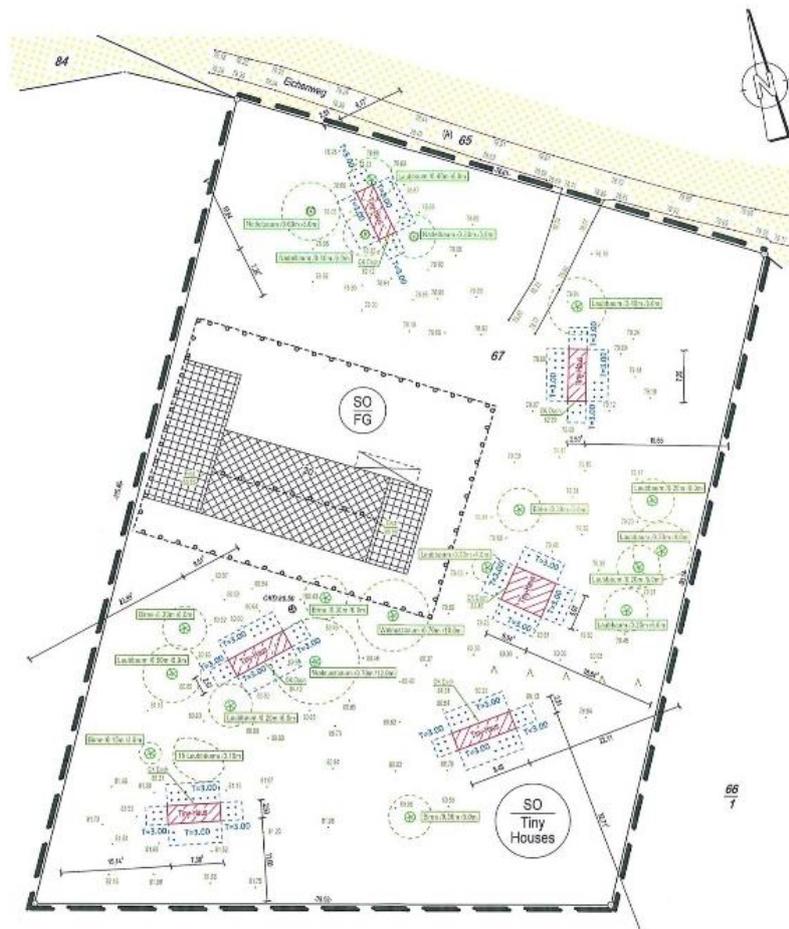


Abbildung 3.1: Auszug aus dem Bauantrag; Lage der Häuschen im amtlichen Lageplan

Es ist eine äußerst geringe Versiegelung vorgesehen. Das Grünkonzept geht von einer sparsamen und schonenden Nutzung aus. Es gehört zum touristischen Konzept möglichst viele Pflanzen in ihrem Bestand zu belassen. Vollversiegelung bleibt auf das Gebäude beschränkt.

Die mobilen Kleinhäuser „Tiny Houses“ sind mobil und nicht ortsfest mit dem Boden verbunden. Besucher sollen ihre Fahrzeuge am Eingangsbereich abstellen. Hierfür werden private Stellplätze vorgesehen. Somit wird keine „innere“ befestigte Wegeerschließung benötigt.

Die Erweiterung auf insg. 10 Wochenendhäuser kann auch mit statischen Tiny Houses erfolgen.

Die 10 Stellplätze befinden sich, entgegen den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), im Bereich am nördlichen Giebel des westlichen Anbaus des Funktionsgebäudes. Der VEP wird dem Bestand entsprechend angepasst.

Die Anlage der Stellplätze ergab sich aus der Nutzungsdynamik des Ferienwohnens. Die Stellplätze so nah wie möglich am Funktionsgebäude anzuordnen gab den Touristen mehr Sicherheitsgefühl. Zudem wurden die Laufwege zu den Tiny Houses verkürzt.

Die Microhäuschen sind an die Medien angebunden.

## **6. Erschließung und Medien**

### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

#### Äußere Erschließung

In etwa 300 m Entfernung verläuft die Landesstraße von Röbel nach Wittstock. Im OT Neukrug führt der Eichenweg von dort aus in östliche Richtung zum Planungsbereich.

#### Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist auf teilversiegelte bzw. unversiegelte Wege beschränkt.

#### Stellplätze

Realisiert worden sind bisher 10 Stellplätze. Diese wurden im SO FG eingeordnet.

Im Rahmen der Wochenendnutzung werden weitere 2 Stellplätze benötigt; somit insg. 12. Sie werden nicht versiegelt. Dieser Ansatz entspricht dem grundsätzlichen touristischen Konzept also auch dem Konzept des Wochenendwohnens.

Die Fahrzeuge in Verbindung mit dem Funktionsgebäude werden dort untergestellt (Nutzung im Bestand).

### **6.2 Medien**

Änderungen am Ver- und Entsorgungsregimen sind nicht beabsichtigt bzw. erforderlich.

#### Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung ist bereits vorhanden und wurde bereits in den vergangenen Jahren erneuert.

Im Jahr 2017 wurde ein Antrag zur Grundstücksversorgungsleitung mit Trinkwasser gestellt. Die TW-Versorgungsleitung wurde neu bis aufs Grundstück verlegt. Alle Tiny Houses und die Betriebswohnung sind über dieses System an die Frischwasserversorgung angeschlossen.

Es wurde ein Vertrag vom 06.02.2018 zwischen dem Investor und dem MEWA geschlossen. Die vertraglichen Vereinbarungen wurden bereits umgesetzt.

Die Bestimmungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrags in Verbindung mit dem ursprünglichen Bebauungsplan geworden. Sie bleiben mit seiner 1. Änderung weiterhin bestehen.

#### Abwasserentsorgung

Es wurde ein Vertrag vom 06.02.2018 zwischen dem Investor und dem MEWA geschlossen. Die vertraglichen Vereinbarungen wurden bereits umgesetzt.

Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage wurde realisiert und an die Abwasseranlage in Neukrug angebunden.

#### Niederschlagswasser

Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser wird großflächig vor Ort auf den unbefestigten Flächen (Grünflächen) der Sondergebiete versickert.

#### Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

#### Stromversorgung

Der Stromanschluss ist erfolgt. Es wurde eine Dachsolaranlage errichtet.

### Telekommunikation

Für das Sondergebiet werden Anlagen der Telekommunikation benötigt.

Derzeit gibt es einen LTE-Anschluss. Die Gemeinde plant die Erweiterung auf Glasfaserkabel (Fertigstellung Ende 2024).

### **6.3 Bereitstellung von Löschwasser**

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Brandschutzbehörde gibt Hinweise nach dem Auslegungsverfahren.

Im Verfahren des Ursprungsbebauungsplans wurde festgelegt, dass:

*„Bei der Planung ist zu sichern, dass die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Amtsblatt M-V 2006 S. 597 Anhang E) eingehalten wird.*

*In dem zu beurteilendem B-Plan ist für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h zu gewährleisten ist.*

Die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Eldetal verfügt über ausreichende Technik, um das Löschwasser vom Löschwasserteich im Ortsteil Neukrug zum Vorhaben zu leiten.

Diese Aspekte sind Bestandteil des Durchführungsvertrags des ursprünglichen Bebauungsplans. Sie bleiben auch mit der 1. Änderung bestehen.

Ob sich durch die geplante Errichtung auf mögliche insg. 10 Kleinhäuser auf die die Löschwasserversorgung auswirkt, klärt sich im Verfahren.

### **6.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung ist gegeben und wird über die REMONDIS SE & Co. KG gewährleistet.

## **7. Aussagen zu den Immissionen**

Gesetzlich zulässige umweltrelevante Umwelteinflüsse gehen von den geplanten baulichen Anlagen und deren Nutzung in Form von Geräuschen und Geruchsstoffen nicht aus.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt M-V (StALU M-V) (obere Immissionschutzbehörde wird beteiligt.

Die Aussagen werden ergänzt.

### **7.1 Geruch**

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten.

### **7.2 Lärm**

Durch das Vorhaben sind keine nennenswerten Lärmimmissionen zu erwarten.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BimSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

## **8. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

### **8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]**

Die im Folgenden *kursiv* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

#### Art der baulichen Nutzung

*Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ (SO WOCH) festgesetzt. Die Wochenendhäuser sind ausschließlich Kleinst- bzw. Mikrohäuser, sogenannte „Tiny Houses“. Diese sind im Bestand mit 6 + 1 vorhanden und können um weitere optionale 3 auf insg. 10 Tiny Houses erweitert werden.*

*Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Funktionsgebäude (SO FG) bleibt unverändert. Es sollen weitere Nutzungen in das Funktionsgebäude integriert werden. Diese werden festgesetzt.*

#### **Sondergebiet, das der Erholung dient –**

Der Teilbereich innerhalb des Geltungsbereichs wird als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Wochenendhäuser (SO WOCH) gem. § 10 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet (SO WOCH) dient der Unterbringung von Wochenendhäusern. Die Wochenendhäuser sind in Form von Kleinhäusern/Mikrohäusern sogenannte "Tiny Houses" allgemein zulässig.

Im Sondergebiet, das der Erholung dient, sind maximal zehn Wochenendhäuser zulässig.

Die Wochenendhäuser sowie die mit der Nutzung verbunden Anlagen, sind dazu bestimmt, überwiegend einem festen Personenkreis zur Erholung zu dienen.

*Gemäß § 12 Abs 2 BauNVO sind in ..... Sondergebieten, die der Erholung dienen, Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nimmt diese Vorschrift als Grundlage für die Zulässigkeit von Stellplätzen in Verbindung mit der Wochenendhausnutzung und geht davon aus, dass ein PkW-Stellplatz für jedes einzelne Kleinshaus ausreichend bemessen ist.*

Im Sondergebiet (SO WOCH) ist für jedes Kleinshaus (Tiny House) ein unbefestigter Stellplatz allgemein zulässig.

#### **Sondergebiet – Funktionsgebäude (SO FG)**

Der Teilbereich innerhalb des Geltungsbereichs wird als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Funktionsgebäude (SO FG) gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Im SO FG sind die Einrichtungen für die touristische Bewirtschaftung, Atelier, Coworking-place, Yogaraum, maximal zwei Ferienwohnungen, die Verwaltungs-, Gemeinschafts-, Unterstell-, Lager- und Hausanschlussräumlichkeiten, ein Seminarraum sowie nutzungsbezogene unbefestigte Stellplätze allgemein zulässig.

Räumlichkeiten für die Herstellung von den Wochenendhäusern "Tiny Houses" sind unzulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

*Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,1 bzw. 0,4 führt zu einer dem*

*Standort angemessenen Bebauungsdichte. Damit wird das mögliche Höchstmaß unterschritten. Das entspricht dem naturnahen Charakter des Vorhabenkonzeptes.*

*Der Inanspruchnahme für das Dauerwohnen wird u.a. durch die in § 10 Abs. 3 BauNVO vorgeschriebene Begrenzung der zulässigen Grundfläche von Wochenendhäusern entgegen gewirkt (Ausschluss des Dauerwohnens).*

*Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen. Die bestehenden Tiny Houses haben eine maximale Grundfläche von 30 m<sup>2</sup>. Das soll auch für weitere Kleinsthäuschen gelten (Orientierung am Bestand).*

*Die Häuschen sind als Einzelhäuschen gewünscht zu errichten. Auf eine gem. § 10 Abs. 3 ausnahmsweise Festsetzung von Hausgruppen wird daher verzichtet.*

*Den Häuschen soll eine entsprechende Terrasse und/oder überdachter Freisitz zugesprochen werden, um die Erholungsfunktion zu verstärken und die Attraktivität zu steigern. Der Charakter des Geländes wird dadurch nicht beeinträchtigt.*

*Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 ist zudem nicht zulässig.*

### **Sondergebiet, das der Erholung dient – mobile Kleinhäuser (SO Tiny Houses)**

Es wird eine GRZ von 0,1 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Die maximal zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser (Tiny Houses) beträgt 30 m<sup>2</sup>.

Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben Terrassen und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> unberücksichtigt.

*Die GRZ von 0,1 wird durch die optionale Erweiterung um 3 Kleinsthäuschen und die zulässigen 15 m<sup>2</sup> für Freisitze und Terrassen nicht überschritten:*

<i>Art der baulichen Nutzung</i>	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	<i>Fläche in m<sup>2</sup></i>	<i>Flächenanteil in %</i>	<i>Zul. Flächenanteil in %</i>
<i>Sondergebiet das der Erholung dient</i>		<i>5.596,57</i>	<i>100</i>	
	<i>Grundfläche Tiny House</i>	<i>Max. 300</i>	<i>5,36</i>	
	<i>Grundfläche Freisitz</i>	<i>Max. 150</i>	<i>2,68</i>	
			<b><i>Gesamt 8,04</i></b>	<b><i>10</i></b>

### **Sonstiges Sondergebiet – Funktionsgebäude (SO FG)**

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

#### Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

*Das Gebäude der Scheune soll in seiner Höhe nicht verändert werden. Die Firsthöhe beträgt rund 10,00 m. Um den Bestand zu erhalten wird folgendes festgesetzt:*

Unterer Bezugshöhenpunkt für die Höhe baulicher Anlagen im SO FG ist die Höhe 80 m ü. NHN (18 Abs. 1 BauNVO).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe im SO FG wird auf 10,00m über dem Bezugshöhepunkt festgesetzt.

Als Oberkante baulicher Anlagen wird deren höchster Punkt des Dachfirstes bestimmt.

## **8.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]**

### Bauweise

*Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden.*

*Die Scheune soll modernisiert und innerhalb des Gebäudes neu strukturiert werden. Die Planungen bewegen sich somit im Bestand. Obwohl das Nutzungskonzept keine Ergänzung der Kubatur der Feldscheune und nur Einbauten vorsieht, soll die Möglichkeit einer partiellen Erweiterung zugelassen werden. Diese können sich innerhalb der Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 9 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO) bewegen.*

Für das SO WOCH wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für das SO FG wird eine vom § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Der Abstand von baulichen Anlagen zur westlichen Grundstücksgrenze 90 cm nicht unterschreiten.

Ansonsten gilt die offene Bauweise zu den vorderen, rückwärtigen und östlichen Grundstücksgrenzen. Die Länge der baulichen Anlagen im SO FG darf maximal 43 m betragen.

### Baulinien/Baugrenzen

*Auf die Festsetzung von Baugrenzen und/oder Baulinien soll verzichtet werden. Die „Tiny Houses“ sind mobile nicht fest mit dem Boden verbundene Anlagen.*

*Auch wenn bereits Häuschen im Gelände verteilt, teilweise fest aufgesetzt, Bestand haben, können sie stets mit entsprechendem Gerät entfernt oder versetzt werden, was zu der Eigenart dieser Bauweise gehört. Daher wird weiterhin auf die Festsetzung von Baugrenzen und/oder Baulinien verzichtet. Die gesetzlichen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken bleiben bestehen.*

## **8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]**

*„Die Beschränkung der Begründung auf die Planänderungen betrifft auch die Umweltprüfung. Der Änderungsbebauungsplan muss sich nur mit denjenigen Umweltauswirkungen auseinandersetzen, die durch die Änderungen berührt werden. Dabei ist zu beachten, dass sich die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Ursprungsbebauungsplans zwar durch die Planänderungen quantitativ verändern kann, die Methodik der Bestimmung des Ausgleichserfordernisses jedoch nicht grundlegend verändert werden sollte, da ansonsten die dem Ursprungsbebauungsplan zugrundeliegende Abwägung in Frage gestellt würde. Zitat Arbeitshilfe Bebauungsplan, Hrsg. Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, 1. überarbeitete und erweiterte Neuauflage (Dezember 2022)*

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat sich mit der Umweltprüfung auseinandergesetzt und kommt zu dem Schluss, dass die Neuversiegelung von insg. 240 m<sup>2</sup> (Erweiterung um maximal 3 Kleinsthäuschen, 90 m<sup>3</sup> sowie 150 m<sup>2</sup> für Terrassen und Freisitze für alle insg.

10 Tiny Häuser) keinen Eingriff verursacht gem. § 12 Abs. 1 Nr. 12 BNatschAG M-V in Verbindung mit § 14 BNatSchG), der im Rahmen der Umweltprüfung einer weiteren Untersuchung bedarf (s. auch Punkt 3. ff).

Die im Folgenden aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen wurden bereits umgesetzt. Der Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan wird daher nicht berichtigt oder ergänzt.

*Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden aus dem Punkt 3. Des Umweltberichtes übernommen und festgesetzt:*

#### Vermeidungsmaßnahmen

1. Strauch- und Baumbeseitigungen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März – 30. September durchzuführen.
2. Strauch- und Baumbeseitigungen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März-30. September durchzuführen.
3. Abrissarbeiten sind außerhalb des Zeitraumes 1. März-30. September durchzuführen.
4. Auf die Modellierung der Geländeoberfläche wird weitestgehend verzichtet.
5. Die Gebäudehülle der bestehenden Scheune bleibt erhalten.
6. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Bei Bäumen ist der Bereich Kronentraufe zuzüglich 1,5 m zu vor jeglichen Beeinträchtigungen wie Verdichtungen, Versiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Durchörterungen, Fremdstoffeinträgen, Material- und Abfallablagerungen zu bewahren.

#### Kompensationsmaßnahmen

- K1 Auf der 320 m<sup>2</sup> großen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bei einem Abstand der Pflanzen untereinander von 1,5 m zwei Reihen einheimische Sträucher im Abstand von 2 m zu pflanzen.

### **8.4 Aussagen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

*Dazu wurden vorhergehende Ausführungen in die Begründung aufgenommen.*

### **8.5 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

Als Dachformen für Gebäude und bauliche Anlagen im Sondergebiet – Funktionsgebäude (SO FG) sind Flachdächer und Satteldächer zulässig.

Als Dacheindeckung für Gebäude und bauliche Anlagen im Sondergebiet – Funktionsgebäude (SO FG) sind nur Dachziegel in den Farben braun, rot und anthrazit sowie Metall zulässig.

Auf dem Dach des Hauptgebäudes im Sondergebiet – Funktionsgebäude (SO FG) sind Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

*Mit den Festsetzungen soll der Bestandscharakter beachtet werden. Die Nutzung regenerativer Energie entspricht dem „Gesamtkonzept“ des Vorhabens.*

## **9. Hinweise**

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

### **9.1 Bodendenkmalpflege**

Zum Ursprungsbebauungsplan wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben keine Bau- und Kunstdenkmale berührt werden und keine Bodendenkmale bekannt sind.

Die Aussagen werden im Verfahren ergänzt.

### **9.2 Altlasten und Bodenschutz**

Die Aussagen werden im Verfahren ergänzt.

### **9.3 Untere Straßenverkehrsbehörde**

Die Aussagen werden im Verfahren ergänzt.

### **9.4 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Die Aussagen werden im Verfahren ergänzt.

### **9.5 Kampfmittel**

Die Aussagen werden im Verfahren ergänzt.

### **9.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken**

Im Planbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Weitere Hinweise und Anregungen werden im Verfahren ergänzt.

**10. Flächenbilanz**

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Sondergebiet, das der Erholung dient	5.571,57
Sonstiges Sondergebiet (inkl. Bestandsgebäude)	1.301,99
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	150,00
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	320,00
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	647,17
Gesamtfläche B-Plan Gebiet	7.990,74

aufgestellt,

Sebastian Müller, Dipl.-Ing. (FH)

Bad Freienwalde, den 05.04.2024