

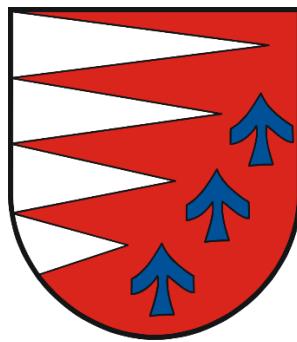
Gemeinde Rechlin

Amt Röbel-Müritz

Landkreis Mecklenburgische
Seenplatte

ALTERNATIVENPRÜFUNG

in Vorbereitung der Prüfung zur Möglichkeit der Waldumwandlung



über den

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

Bearbeitet:

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

ign+ architekten
ingenieure

Waren (Müritz), den 05.07.2024

Inhalt

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

1. Ausgangssituation

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

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

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

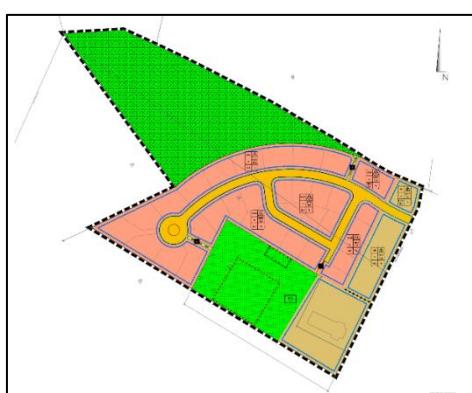


Abbildung 1: Satzung über den Bebauungsplan

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

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

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

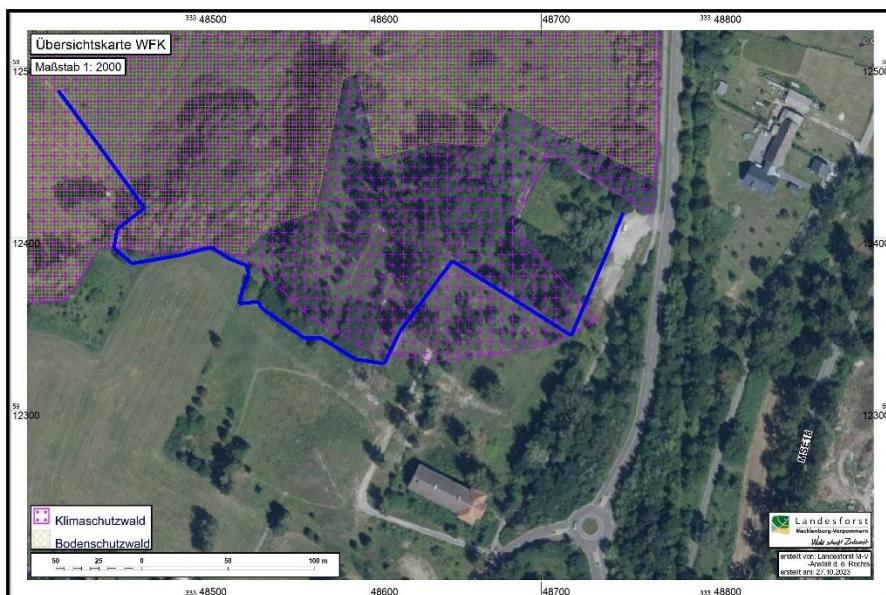


Abb. 2: Übersichtskarte WFK Quelle: Landesforst

2. Planungsrechtliche Situation

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

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

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

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

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



Abbildung 3: Übersichtskarte WFK Quelle: Landesforst

3. Darstellung des Planungsgeschehens (Übergeordnete und benachbarte Planungen)

3.1. Raumordnung

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

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

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

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

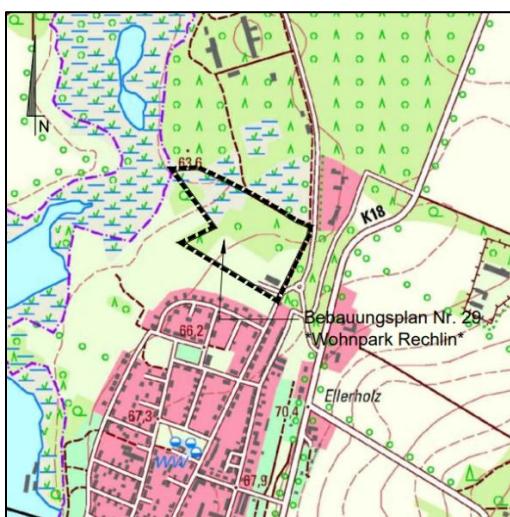


Abbildung 4: Übersichtskarte¹ Quelle: www.gaia-mv.de vom 29.03.2023, bearbeitet ign waren GbR

3.2. Flächennutzungsplan

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

¹ Ausschnitt Regionalplan mit Siedlungszäsur im Süden

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

erhalten.

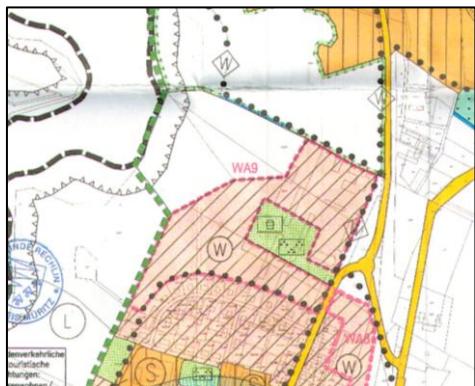


Abb. 3: Flächennutzungsplan Gemeinde Rechlin

3.3. Bauleitplanung

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

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

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

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

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

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



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



Abb. 7: Verbliebene Grundstücke B-Plan 3

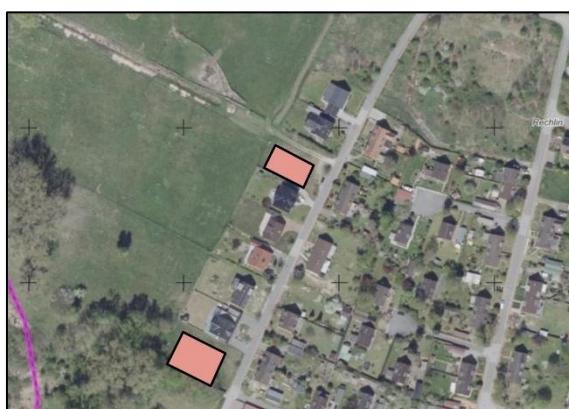


Abb. 8: Verbliebene Grundstücke B-Plan 20



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

4. Stadtentwicklungsgeschehen: wirtschaftliche und demographische Entwicklung

Die Bevölkerungsanzahl der Gemeinde Rechlin steigt kontinuierlich seit 2017:

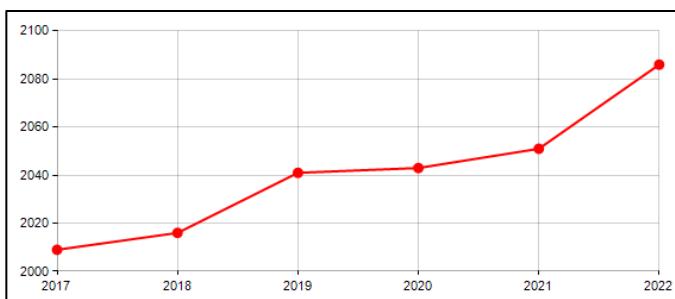


Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Rechlin (Quelle: 2024 – UrbiStat S.r.l.)

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

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

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

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

ohne große Umbauaufwände im Einfamilienhausbestand realisierbar ist.

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

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

5. Alternativenprüfung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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