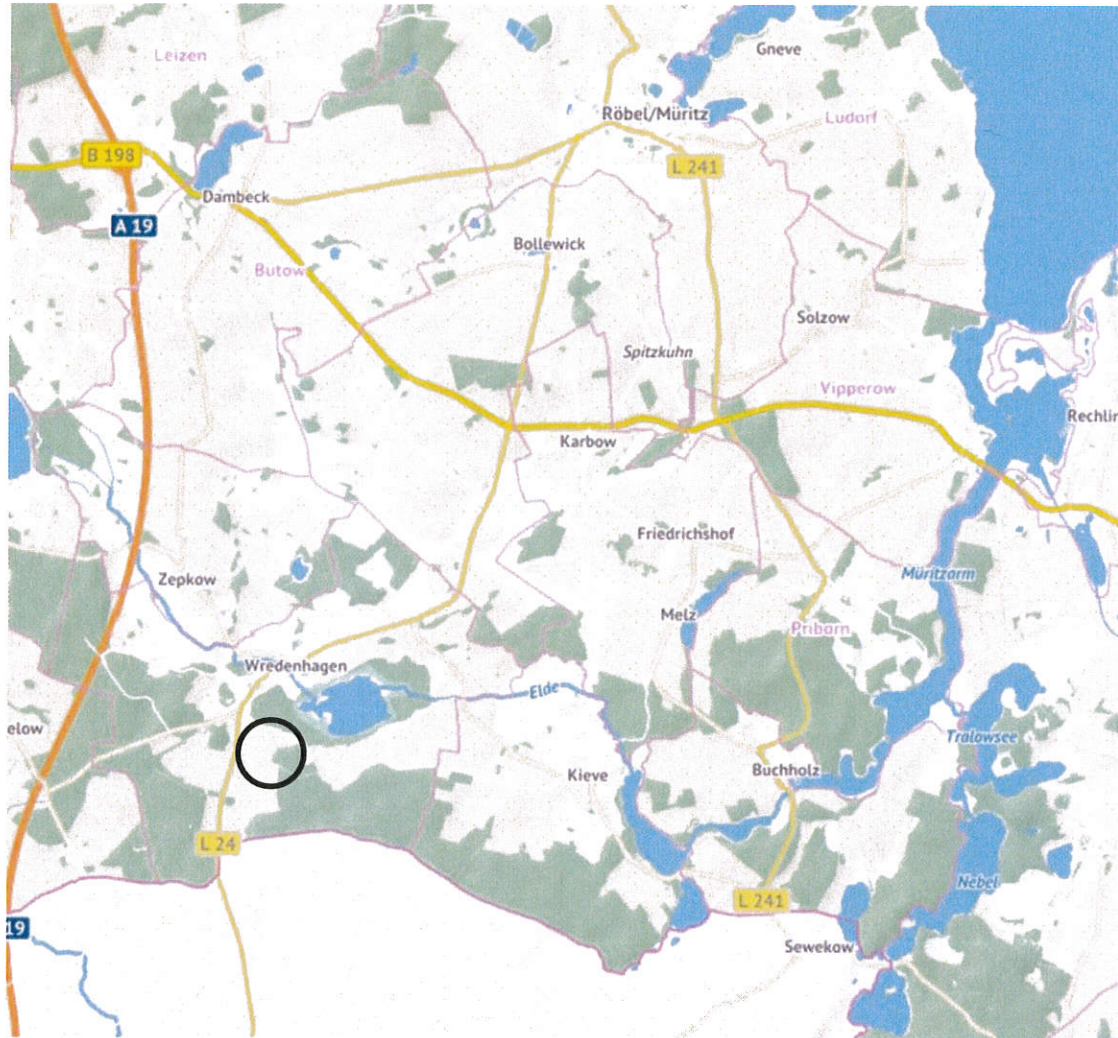


Gemeinde Wredenhagen

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 03 „Tiny House Resort“

Sonstiges Sondergebiet (11 Abs. 2 BauNVO)



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

SATZUNG

Begründung

Stand: 29. März 2018

Gemeinde Wredenhagen

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 03 „Tiny House Resort

Träger des Planverfahrens:	Gemeinde Wredenhagen vertreten durch: die Bürgermeisterin, Marianne Schmidtke über Amt Röbel-Müritz - Bauamt Marktplatz 1 17207 Röbel/Müritz Tel. : 039931 / 80 - 0 Email: h.mogck@amt-roebel-mueritz.de
Vorhabenträger:	Bohrdesign Raumkonzepte aus Leidenschaft Sam Bohr Raumdesign und Makler Eichenweg 15 17209 Wredenhagen OT Neukrug Tel.: 039925 / 777797 Email: info@bohrdesign.de
Städtebauliche Planung:	Lutz Braun - Architekt und Stadtplaner Augustastrasse 16 17033 Neubrandenburg Tel.: 0395 / 36 31 71 52 Fax: 0395 / 369 499 19 Herr Braun, Herr Müller braun@architekturfarbik-nb.de
Grünordnungsplaner:	Kunhart Freiraumplanung Gerichtsstraße 3 17033 Neubrandenburg Tel.: 0395 / 422 51 10 Fax: 0395 / 422 51 10 Kerstin Manthey-Kunhart kunhart@gmx.net
Datum:	29.03.2018
Stand:	Satzung

Teil I

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03 „Tiny House Resort“

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	6
1.1 Aufstellungsbeschluss	6
1.2 Kartengrundlage	6
1.3 Rechtsgrundlagen	6
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes.....	7
1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes/Planungsabsicht	9
2.1 Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes.....	9
2.2 Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB.....	9
2.3 Einordnung in übergeordnete Planungen	10
2.3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)	10
2.3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte	10
2.3.3 Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern -.....	10
2.4 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)/gemeindliche Zielsetzungen	11
2.4.1 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung.....	12
3. Bestandsanalyse	14
3.1 Lage der Gemeinde im Raum	14
3.2 Plangebiet.....	14
3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen	14
4. Städtebauliches Bauungs- und Nutzungskonzept/ Vorhabenbeschreibung	16
5. Erschließung und Medien	19
5.1 Verkehrliche Erschließung	19
5.2 Medien	19
5.3 Bereitstellung von Löschwasser	22
5.4 Müllentsorgung.....	24
6. Aussagen zu den Immissionen	25
6.1 Geruch	25
6.2 Lärm	25
7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	26
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	26

7.2	Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	27
7.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]	27
7.4	Aussagen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB	28
7.5	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)	28
8.	Hinweise	29
8.1	Bodendenkmalpflege	29
8.2	Altlasten und Bodenschutz	29
8.3	Untere Straßenverkehrsbehörde	30
8.4	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	30
8.5	Kampfmittel	31
8.6	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	31
9.	Flächenbilanz	32

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wredenhagen hat am 07.08.2017 in öffentlicher Sitzung auf Grundlage des § 12 Abs. 3a des Baugesetzbuches die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03 „Tiny House Resort“ 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)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- **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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **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), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V)**, i in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1) – (Neubekanntmachung der LbauO M-V vom 18.04.2006), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **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)

- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777),
- **Hauptsatzung der Gemeinde Wredenhagen** vom 3. Juli 2014, in Kraft getreten am 17. August 2014, zuletzt geändert am 11. Juli 2016, in Kraft getreten am 28. August 2016 (Müritzer Anzeiger Nr. 17 vom 27. August 2016)
- **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)

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.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung 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 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 sowie Durchführungsvertrag beigelegt.

Hinweis: Die letztgenannten Unterlagen werden im weiteren Verfahren mit der Gemeinde abgestimmt.

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.

2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes/Planungsabsicht

2.1 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 Bebauungsplanes für ein östlich des Ortsteils Neukrug gelegenes Grundstück soll 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 werden.

Anlass für die geplante Bebauungsplanaufstellung ist, dass der Vorhabenträger beabsichtigt, auf seiner ca. 0,8 ha großen Fläche eine Anlage für die touristische Nutzung (mobile Kleinhäuser und Funktionsgebäude) zu entwickeln. 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 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 festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde geklärt, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

2.2 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 ist die Umsetzung des Vorhabens für die touristische Nutzung.

Es wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der sicherstellt, 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 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.

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 geht hiermit auf den Durchführungsvertrag ein.

2.3 Einordnung in übergeordnete Planungen

2.3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

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

2.3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte

Das Plangebiet befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum gemäß der raumordnerischen Einordnung (siehe 2.3.4).

2.3.3 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.“

2.4 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)/gemeindliche Zielsetzungen

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

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

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 wendet 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 entgegenstehen wird.

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 im Hauptort der Gemeinde 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 Wredenhagen beabsichtigt nicht den Ortsteil Neukrug baulich zu erweitern, insbesondere nicht in östliche Richtung. Die Planung „behindert“ also andere städtebauliche Entwicklungen nicht.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel einer touristischen Orientierung. Das kann in verschiedenartigen Segmenten erfolgen. Die vorliegende Planung unterstützt die gemeindlichen Ziele dahingehend. Verwiesen wird auf die Stellungnahme des zuständigen Landesministeriums, dass das Vorhaben begrüßt.

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 stellt 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 Allge-

meinheit, aber auch zum Nutzen für die Bürger der Gemeinde selbst (Wirtschaftsfaktor, gestaltetes Ortsbild usw.).

Weiterhin besteht mit dieser Planung die Möglichkeit die wirtschaftliche Stabilität eines ortsansässigen Betriebes zu unterstützen (Tischlerei).

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 sind folgende Ziele verbunden.

- Stärkung des gemeindlichen touristischen Angebots
- Stärkung der örtlichen und regionalen Wirtschaftskraft

2.4.1 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Die Planungsabsicht wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte durch die Gemeinde über das Amt Röbel/ Müritz angezeigt.

Eine erste landesplanerische Stellungnahme liegt mit Datum vom 22.06.2017 vor. Der Stellungnahme ist unter anderem Folgendes zu entnehmen:

„Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) werden Teile des Gemeindegebietes Wredenhagen und damit auch der Ortsteil Neukrug von einem Vorbehaltsgebiet Tourismus, hier speziell von einem Tourismusentwicklungsraum überlagert. Raumordnerische Erfordernisse zur Siedlungsentwicklung orientieren auf die Nutzung erschlossener Standortreserven zur Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete, in der Regel vorrangig vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Insgesamt soll sich die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer sparsamen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen.

Diese Fläche des Vorhabenstandortes von knapp 8.000 m² Flächengröße befindet sich ca. 200 m östlich der Ortslage Neukrug. Die Fläche stellt sich derzeit als Brache da und ist lediglich mit einer alten aufgelassenen Scheune bebaut. Die Scheune soll in die Anlage integriert werden.

Planungsrechtlich befindet sich der Vorhabenstandort gemäß §35 BauGB im Außenbereich der Gemeinde Wredenhagen.“

Positive landesplanerische Stellungnahmen liegen mit Datum vom 29.09.2017 und vom 02.02.2018 vor. Ihnen ist zu entnehmen:

„Für das Projekt unter dem Titel „Tiny Houses“ der Gemeinde Wredenhagen und des Vorhabenträgers erfolgte mit Schreiben vom 22.06.2017 eine landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige. In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass die konzeptionellen Planungsabsichten mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind.

Die nun vorgelegten Unterlagen (Vorentwürfe) beinhalten konkretere Planungsinhalte, die im Wesentlichen mit dem Konzept der Planungsanzeige übereinstimmen. Abweichend zur Planungsanzeige bezieht sich der vB-Plan Nr. 03 „Tiny House Resort“ nun auf bis zu 10 Stellplätze für die ortsungebundenen „Tiny Houses“. Dies ist aus raumordnerischer Sicht vertretbar. Weitere raumordnerisch relevanten Sachverhalte sind nicht gegeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 03 „Tiny House Resort“ der Gemeinde Wredenhagen entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.“

Sowie

„Zum vB-Plan Nr. 3 „Tiny Houses Resort“ der Gemeinde Wredenhagen erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 29.09.2017 eine landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige. In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Aus den nun vorgelegten Unterlagen ergeben sich keine neuen raumordnerisch relevanten Sachverhalte.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 03 „Tiny House Resort“ der Gemeinde Wredenhagen entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.“

3. Bestandsanalyse

3.1 Lage der Gemeinde im Raum

Die Gemeinde Wredenhagen befindet sich im Süden des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte an der Grenze zum Bundesland Brandenburg. Sie befindet sich im Verwaltungsbereich des Amtes Röbel-Müritz.

Durch die Ortsteile Wredenhagen und Neukrug verläuft die Landesstraße L 24 (in etwa 300 m Entfernung vom Planbereich).

Wredenhagen hat 473 Einwohner mit Stand vom 31.12.2015.

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.

3.2 Plangebiet

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

3.3 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.

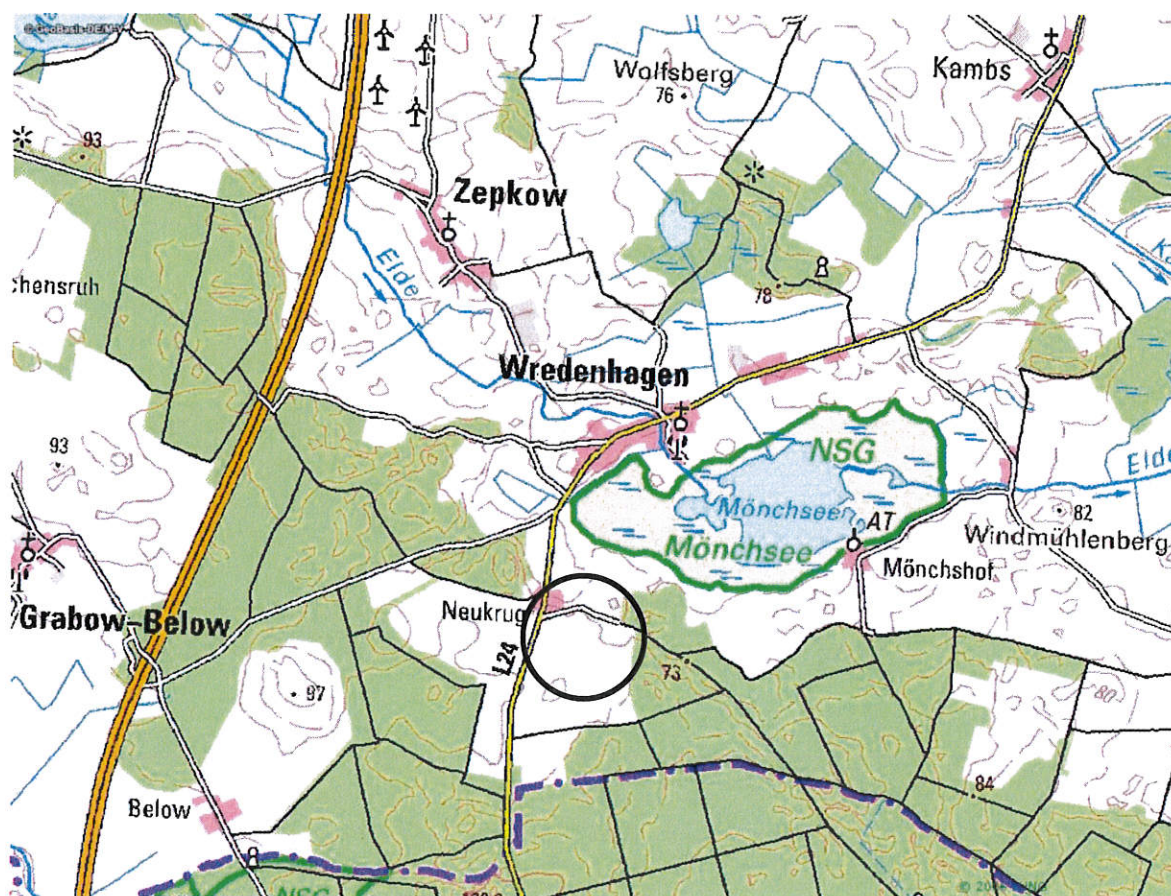
Die Vornutzung des Grundstückes stellt sich folgendermaßen dar:

- Feldscheune ohne Aufenthaltsfunktion und Betriebsräume
- Holzlagerung auf dem Grundstück
- Zwischenlagerung landwirtschaftlicher Produkte, 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).

Es liegt derzeit brach. Die Feldscheune ist derzeit ungenutzt.

Aufgrund der in Punkt 6.2 beschriebenen Bodennutzungen scheint es keine Altlasten zu geben.



Quelle: www.umweltkarten.regierung-mv.de, Stand 24.08.2017

4. Städtebauliches Bauungs- und Nutzungskonzept/ Vorhabenbeschreibung

Mit dem Vorhaben soll eine touristische Einrichtung geschaffen werden. In maximal 7 kleinen mobilen Unterkünften „Tiny Houses“, soll der Aufenthalt der Nutzer stattfinden, der nicht dauerhaft vorgesehen ist. Das Aufstellen und die ganzjährige Vermietung an Feriengäste erfolgt unter Berücksichtigung von ökologischen nachhaltigen und regenerativen Aspekten.

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

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 Ausbau vorgesehen:

- Gemeinschafts- und Kreativraum, Seminarraum
- Unterstellräume, Bewirtschaftungsraum
- Büro- und Verwaltungsraum sowie Planungsbüro
- eine Wohnung für Aufsichtspersonal (Betriebswohnung)
- eine Ferienwohnung

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 basiert auf folgenden Faktoren:

- Ferienvermietung, Präsentation von Musterhäusern
- der Vertrieb von Tiny Houses (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“ haben eine Zulassung nach Straßenverkehrsordnung auf Trailern bis zu 3,5 Tonnen oder höher. Sie werden nicht ortsfest dauerhaft mit dem Boden verbunden, sondern mit entsprechendem Gerät transportiert und aufgestellt und können bei Bedarf umgestellt werden.

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

- Mobile Einrichtung ohne eigene Möglichkeit der Fortbewegung
- Grundfläche: maximal 30 m²



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

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.



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

5. Erschließung und Medien

5.1 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

Die Stellplätze werden im Zufahrtsbereich eingeordnet. Vorgesehen sind 10 Stellplätze. Sie werden nicht versiegelt. Dieser Ansatz entspricht dem grundsätzlichen touristischen Konzept.

Die Fahrzeuge in Verbindung mit dem Funktionsgebäude werden dort untergestellt.

5.2 Medien

Trinkwasserversorgung,

Die Wasserversorgung ist bereits vorhanden, sie soll technisch erneuert werden.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Wasserbehörde gibt mit Stellungnahme vom 07.11.2017 folgende Hinweise und Anregungen:

„Das Vorhabengebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen. Die Anschlussbedingungen sind mit dem örtlichen Versorger abzustimmen.“

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Gesundheitsbehörde merkt mit Stellungnahme vom 07.11.2017 an:

„Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass rechtzeitig vor Inbetriebnahme neu verlegter Trinkwasserleitungen die normgerechte Qualität des Trinkwassers laut Trinkwasserverordnung in der seit 18. November 2015 geltenden Fassung nachzuweisen (Probenahme zur Freigabe beim Gesundheitsamt beantragen) ist.“

Das Amt Röbel-Müritz, Eigenbetrieb „Müritz-Elde-Wasser (MEWA) gibt mit Stellungnahme vom 19.10.2017 folgende Hinweise und Anregungen:

„Die vorhandene Grundstücksversorgungsleitung für Trinkwasser entspricht nicht dem Stand und den Regeln der Technik, der Anschluss wurde von uns körperlich vom Netz getrennt.“

„Mit dem potentiellen Investor stehen wir in Vertragsverhandlungen für eine entsprechende neue TW- Versorgungsleitung.“

Es wurde ein Vertrag vom 06.02.2018 mit folgenden Inhalten zwischen dem Investor und dem MEWA geschlossen:

Grundlage für die öffentliche Versorgung mit Wasser bilden:

- die „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV) vom 20. Juni 1980
- die „Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und deren Benutzung im Amtsgebiet für das Amt Röbel-Müritz, Eigenbetrieb „Müritz-Elde-Wasser“ (MEWA)“ vom 14. Dezember 2014
- die „Ergänzenden Bedingungen des Amtes Röbel-Müritz, Eigenbetrieb „Müritz-Elde-Wasser“ (MEWA), (WVU) zu den AVB WasserV“.

Ihrem Antrag zum Anschluss von einem Grundstück in 17209 Wredenhagen, OT Neukrug, Am Eichenweg 1, Neukrug Wird mit folgender Maßgabe zugestimmt.

- 1. Der Anschluss erfolgt durch Ventilanbohrschelle an eine zu errichtende Trinkwasserversorgungsleitung (TWVL) PE da 63 Anschlussleitung: PE da 32 unter Beachtung der Eintragungen im anliegenden Lageplan.*
- 2. Es wird ein Wasserzähler im Schacht installiert. Der Wasserzählerschacht ist vom Kunden am vereinbarten Standort nach DIN 1988 zu errichten und laufend instand zu halten.*
- 3. Zur Montage der Anschlussleitung ist generell nur das Wasserversorgungsunternehmen (WVU) bzw. ein von ihm zugelassener Nachunternehmer (Rahmenvertragsfirma) berechtigt. Die Erdarbeiten auf dem Grundstück können in Abstimmung mit dem WVU durch den Kunden ausgeführt werden. Die Anschlussanlage endet mit der 2. Zählerverschraubung Außengewinde.*
- 4. Der Anschluss erfolgt ca. 4 Wochen (witterungsabhängig) nach Eingang des bestätigten Angebotes, das sich auf diesen Versorgungsvertrag bezieht, wenn ein frostsicherer Platz für den Wasserzähler vorhanden ist.*
- 5. Der Kunde hat die Kosten gemäß § 10(4) AVB WasserV für den Anschluss zu tragen (siehe anliegendes Angebot).*
- 6. Das WVU nimmt den Anschluss ab und bestimmt den Zeitpunkt der Inbetriebnahme. Eine eigenmächtige Inbetriebnahme gilt als unberechtigte Entnahme, für die ein Zuschlag zum Wasserpreis erhoben wird.*
- 7. Nachträgliche Änderungen bzw. Einbindungen an der Anschlussleitung sind nicht gestattet. Ein Anschluss weiterer Bedarfsträger bedarf der Zustimmung des WVU.*
- 8. Mit Arbeiten an der Kundenanlage (hinter dem Wasserzähler) ist ein eingetragenes Installateurunternehmen (Installateurausweis) zu beauftragen. Die Kundenanlage muss mit einem KFR-Ventil m. E. beginnen. Das KFR-Ventil ist mindestens 1 X im Jahr auf seine Funktionstüchtigkeit zu überprüfen.*
- 9. Es gelten die zurzeit gültigen Preis- und Gebührenübersichten.*
- 10. Sonstige Festlegungen / Hinweise: Verlegetiefe 1,30 m. Bei Nutzung eines Bauwasseranschlusses wird dieser zeitlich auf 6 Monate begrenzt, es erfolgt automatisch eine entsprechende Tarifumstellung. Ihre uns übermittelte Telefonnummer werden wir zwecks notwendiger Abstimmungen der Rahmenvertragsfirma der MEWA weitergeben.“*

Die Bestimmungen werden Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Abwasserentsorgung

Das Amt Röbel-Müritz, Eigenbetrieb „Müritz-Elde-Wasser (MEWA) gibt mit Stellungnahme vom 19.10.2017 folgende Hinweise und Anregungen:

„Eine Betreibung einer vollbiologischen Kleinkläranlage erachten wir auf diesem Standort und bei der geplanten Nutzung als nicht Zielführend.

Nach intensiven Gesprächen mit dem Investor wird ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage über eine Abwasserdruckrohrleitung mit Pumpwerk realisiert. Ein entsprechendes Angebot wurde unterbreitet. Nutzung eines Synergieeffektes mit der Verlegung der TW-Versorgungsleitung.“

Es wurde ein Vertrag vom 06.02.2018 mit folgenden Inhalten zwischen dem Investor und dem MEWA geschlossen:

„....1. Grundlagen

Satzung über die Abwasserbeseitigung des Amtes Röbel-Müritz (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 01.01.2015 §4 (4).

2. Veranlassung

Durch den Grundstückseigentümer ist ein Entwässerungsantrag zum Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage gestellt worden obwohl keine betriebsfertige öffentliche Anlage vorhanden ist.

3. Verfahren

Der Eigenbetrieb MEWA übernimmt die Baukosten für die Herstellung einer entsprechenden Abwasserleitung.

Der Grundstückseigentümer erstattet dem Amt Röbel-Müritz, Eigenbetrieb MEWA einen Baukostenzuschuss in Höhe von 50 % der entstandenen Baukosten. Grundlage für die Abrechnung stellt die Schlussrechnung der Firma Tief- und Rohrleitungsbau SCHMIDT GmbH Gotthun dar.

Die Abrechnung erfolgt gemäß dem Angebot ANOO2-2018 vom 05.01.2018 der Firma SCHMIDT.

Dieser vom Grundstückseigentümer zu zahlende Anteil soll rechtlich wie ein Beitrag für das genannte Grundstück betrachtet werden.

Niederschlagswasser

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

Die untere Wasserbehörde teilt mit:

„Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter zu versickern oder zu verrieseln, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange

entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen.

Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk 138a, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden.

Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LwaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).“

Das Amt Röbel-Müritz, Eigenbetrieb „Müritz-Elde-Wasser (MEWA) gibt mit Stellungnahme vom 19.10.2017 folgende Hinweise und Anregungen:

„Regenwasser kann auf dem Grundstück schadlos versickert werden.“

Gasversorgung

Das Vorhaben berührt keine Anlagen oder Planungen der ONTRAs oder VGS.

Eine Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

Stromversorgung

Der Vorhabenträger beabsichtigt Photovoltaikanlagen auf dem Gebäudedach der Scheune zu installieren.

Die Stromversorgung liegt an. Im Bereich des Vorhabens befinden sich 0,4 kV-Leitungen der E.DIS Netz GmbH.

Der Anschluss des Vorhabensbereichs an dieses Netz sind in der weiteren Planung (Bauantrag) zu regeln.

Telekommunikation

Für das Sondergebiet werden Anlagen der Telekommunikation benötigt.

Der Vorhabenträger wird via Satellit die Telekommunikation am Standort realisieren.

5.3 Bereitstellung von Löschwasser

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Brandschutzbehörde gibt mit Stellungnahme vom 07.11.2017 folgende Hinweise und Anregungen:

„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 m³/h zu gewährleisten. Diese kann z. B. durch einen Löschteich, Zisterne oder Löschbrunnen realisiert werden.“

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

Die Freiwillige Feuerwehr gibt schriftlich durch den Wehrführer der Feuerwehr Wredenhagen, Herrn Mirko Weber bekannt, dass die Freiwillige Feuerwehr Wredenhagen technisch so ausgerüstet ist, dass das oben genannte Grundstück mit einer Wasserversorgung über längere Wege zu versorgen möglich ist. Die Löschfahrzeuge bieten die Möglichkeit die Wegestrecke vom Löschteich in Neukrug bis zum Grundstück „Am Eichenweg“ zu überbrücken und garantieren somit eine Löschwasserversorgung bei Feueralarm.

Das Schreiben wird Bestandteil des Durchführungsvertrags.

In der weiteren Planung ist der Inhalt der nachfolgende Stellungnahme des Amtes Röbel-Müritz, Ordnungsamt, SB Brandschutz vom 20.02.2018 zu beachten. Darin heißt es:

„Für das o. g. Vorhaben steht zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge eine Löschwasserentnahmestelle in der Ortslage Neukrug zur Verfügung.

*Es handelt sich dabei um einen **Folienlöschwasserteich**.*

Lage: 17209 Wredenhagen OT Neukrug, Eichenweg 2,

Gemarkung Wredenhagen, Flur 9, Flurstück 43

Fassungsvermögen: ca. 200.000 l

Weiteste Entfernung zum B-Plan Gebiet: Luftlinie: 400 m

Tatsächlicher Weg: 450 m

Gemäß § 2 Abs. 1 Buchstabe B des Brand- und Hilfeleistungsgesetzes M-V obliegt der Gemeinde die Sicherstellung der Löschwasserversorgung. Entsprechend dem Erlass der Umweltministerin „Einführung allgemein anerkannter Regeln der Technik und Wasserwirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 27. November 1991 (Amtsbl. M-V S. 1251) sind wasserwirtschaftliche Anlagen in Mecklenburg-Vorpommern nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und Wasserwirtschaft herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten. Als allgemein anerkannte Regeln der Technik und Wasserwirtschaft gelten nach diesem Erlass u.a. die vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) herausgegebenen Technischen Regeln. Gemäß Ziffer 6.3 der technischen Regeln „Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser“, Arbeitsblatt 405 vom Juli 1978 des DVGW ist der Richtwert für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung für das Bebauungsgebiet als reines Baugebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 mit mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden festgelegt. Die erforderliche Wassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus innerhalb eines Radius von 300 m (= Löschbereich) bereitzustellen.

Der Löschwasserteich liefert mit 200.000 l die erforderliche Löschwassermenge, befindet sich aber mit einer Entfernung von 450 m nicht mehr im geforderten Löschbereich.

Eine ausreichende Löschwassermenge kann durch die Freiwillige Feuerwehr Wredenhagen über eine Löschleitung (Wasserversorgung über Weite Wegestrecken) bereitgestellt werden.

Die technischen Voraussetzungen mit einer Tragkraftspritze zur Verstärkung des Wasserdruckes und ausreichendem Schlauchmaterial zur Zuleitung des Löschwassers sind in der Feuerwehr Wredenhagen vorhanden.

Im Bebauungsplan und auch im Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, dass die Feuerwehrfahrzeuge im Einsatzfall ungehindert agieren können. Dazu ist es erforderlich, entsprechende Einfahrten im Tiny House Resort vorzusehen und auch geeignete Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge vorzuhalten.“

5.4 Müllentsorgung

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Abfallbehörde gibt mit Stellungnahme vom 07.11.2017 folgende Hinweise und Anregungen:

„Gemäß § 7 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, gültig seit dem 01. Januar 2016, unterliegen die Grundstückseigentümer als Anschluss- und Überlassungspflichtige gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der Anzeige- und Auskunftspflicht über die zur Wahrnehmung der Entsorgungsaufgaben relevanten Sachverhalte. Soll ein Grundstück erstmalig an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen werden, hat der Grundstückseigentümer einen schriftlichen Antrag spätestens 3 Wochen vor dem jeweils 1. des Kalendermonats, in dem die Inanspruchnahme der Abfallentsorgung erfolgen soll, an das Sachgebiet Kommunale Abfallentsorgung zu stellen.“

Der Vorhabenträger wird bei der nachfolgenden weiteren Vorbereitung zur Umsetzung des Vorhabens diese Hinweise beachten.

6. Aussagen zu den Immissionen

Gesetzlich nicht 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 Immissions-schutzbehörde) wurde beteiligt. Das StALU erhebt keine immissionsrechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

6.1 Geruch

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten.

6.2 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.

7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

7.1 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 §11 Abs. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Hierbei wird zwischen zwei verschiedenen Nutzungen unterschieden. Zum einen sollen die mobilen Kleinhäuser „Tiny Houses“ aufgestellt werden. Zum anderen soll die bestehende Scheune zu einem Funktionsgebäude umgestaltet/ umgenutzt werden.

Sondergebiet – mobile Kleinhäuser (SO Tiny Houses)

Der Teilbereich des Plangebiets wird als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung mobile Kleinhäuser (Tiny Houses) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im SO Tiny Houses sind maximal sieben mobile Kleinhäuser (Tiny Houses) zulässig.

Die mobilen Kleinhäuser (Tiny Houses) sowie die mit der Zweckbestimmung verbunden Anlagen, sind dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Sondergebiet – Funktionsgebäude (SO FG)

Der Teilbereich des Plangebiets wird als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Funktionsgebäude (SO FG) festgesetzt.

Im SO FG sind die Einrichtungen für die touristische Bewirtschaftung, eine Ferienwohnung, die Betriebswohnung, die Verwaltungs-, Gemeinschafts-, Unterstell-, Lager- und Hausanschlussräumlichkeiten, ein Seminarraum sowie ein Vertriebs- und Planungsbüro allgemein zulässig.

Räumlichkeiten für die Herstellung der mobilen Kleinhäuser (Tiny Houses) sind unzulässig.

Bei dem Vertriebs- und Planungsbüro handelt es sich um eine Einrichtung, welche sich mit der Konzeption und Vermarktung der „Tiny Houses“ beschäftigen soll. Eine Herstellung ist hier nicht beabsichtigt. Die Herstellung der „Tiny Houses“ erfolgt in einem ortsansässigen Fachbetrieb bzw. auf dessen Gelände und Räumlichkeiten im Ortsteil Wredenhagen (Tischlerei Brüsehafer).

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.

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

Sondergebiet – 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 mobilen Kleinhäuser (Tiny Houses) beträgt 30 m².

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 Bezugshöhenpunkt festgesetzt.

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

7.2 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.

Im übrigen Bereich sollen Nebenanlagen (Stellflächen, Geräteschuppen, Saunahäuschen) möglich sein und die Stationierung der mobilen Kleinhäuser (max. 7 Einheiten).

Für das SO mobile Kleinhäuser (Tiny Houses) 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.

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

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 m² 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.

7.4 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.

7.5 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.

8. Hinweise

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

8.1 Bodendenkmalpflege

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege gibt mir Stellungnahme vom 1.10.2017 folgende Hinweise und Anregungen:

„Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

8.2 Altlasten und Bodenschutz

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Abfallbehörde gibt mir Stellungnahme vom 07.11.2017 folgende Hinweise und Anregungen:

„Ferner wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenverwässerungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz 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 (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Gemäß § 4 Absatz 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden.“

8.3 Untere Straßenverkehrsbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Straßenverkehrsbehörde gibt mit Stellungnahme vom 07.11.2017 folgende Hinweise und Anregungen:

„... wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anlieger-Verkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO ... einzuholen.“

8.4 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Abfallbehörde gibt mir Stellungnahme vom 07.11.2017 folgende Hinweise und Anregungen:

„Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 Abf\NG M-V).

Der bei der Herstellung der Baugrube/ des Kabelgrabens anfallende Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und nach Verlegung der Kabel/ Schließung der Baugrube getrennt nach Bodenarten wieder einzubauen.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des KrWG und des AbtWG M-V und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist sowohl durch immissionsschutzrechtliche als auch abfallrechtliche Bestimmungen verboten.

Unbehandelte Holzabfälle sind naturbelassene, d.h. lediglich mechanisch bearbeitete, aber nicht verleimte, beschichtete, gestrichene oder mit sonstigen organischen bzw. anorganischen Stoffen behandelte Holzabfälle, die bei ihrer Verwendung nicht mit Schadstoffen belastet wurden.

Sie können stofflich (Kompostierung) als auch energetisch nach den Vorgaben der 1.BlmSchV verwertet werden.

Behandelte Holzabfälle sind mit Holschutzmitteln und schädlichen Verunreinigungen belastete, lackierte oder mit PVC beschichtete Hölzer, die bei der Entsorgung in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend sind. Belastete Holzabfälle sind je nach Art und Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen. Die energetische Verwertung kann nur auf Grundlage der 4. Und 17. BimSchV, der TA Luft, des ChemG und der ChemVerbotsV erfolgen.“

8.5 Kampfmittel

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern gibt mir Stellungnahme vom 10.10.2017 folgende Hinweise und Anregungen:

„Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LbauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

8.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentnetze in M-V und Vermessungsmarken

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

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²
Sonstiges Sondergebiet (inkl. Bestandsgebäude)	6.898,57
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	125,00
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,

Neubrandenburg, den 29.03.2018

Lutz Braun

Dipl.-Ing. Architekt

Diese Begründung hat zum Satzungsbeschluss
am 26.04.2018 vorgelegen.

Wredenhagen, den 14.06.2018



[Handwritten signature]
Bürgermeisterin