

# Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte



Amt für Raumordnung und Landesplanung · Neustrelitzer Str. 121 · 17033 Neubrandenburg

Planung kompakt Stadt  
für Gemeinde Wulkenzin  
Röntgenstraße 1  
23701 Eutin

E-Mail:

ROK Reg. Nr.::

4\_078/24

Datum:

18.02.2025

## **Landesplanerische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.8 „Wohnen am Feldrain“ der Gemeinde Wulkenzin**

Hier: Planungsanzeige gemäß § 17 Abs. 1 LPIG M-V

Bezug: Ihr Schreiben vom 09.12.2024 sowie die Ergänzung der Unterlagen vom 11.02.2025  
Ihr Zeichen: -

Die eingereichten Unterlagen werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011. Darüber hinaus wurde der Vorentwurf 2023 zur Teilstudie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte im Programmsatz 6.5(5) „Vorranggebiete für Windenergieanlagen“, zur Bewertung herangezogen.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, Stand: 11/2024
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, Stand: 11/2024
- V+E Plan Straßenverschließung, Stand: 03/2023
- Umweltbericht (Vorentwurf), Stand: 11/2024
- Vollmacht zur Übertragung von Verfahrensschritten
- E-Mailschriftverkehr mit Herrn von Kaufmann (AfRL MS) und Herrn Renner (Stadt Neubrandenburg) in Bezug auf die Stadt-Umland-Raum-Abstimmung zum Vorhaben des vB-Plans Nr. 8 in der Gemeinde Wulkenzin, zugesandt am 11.02.2025

### **1. Sachverhalt:**

Die Gemeinde Wulkenzin beabsichtigt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Neuendorf. Hier sollen bis zu 6 Wohneinheiten auf 3 Baugrundstücken ermöglicht werden. Wulkenzin gehört zum Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg. Im Jahr 2022 erfolgte eine Abstimmung zwischen der Stadt Neubrandenburg und der Gemeinde Wulkenzin unter Teilnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte. Im Flächennutzungsplan von 1998 ist der Geltungsbereich des Vorhabens als Fläche für Wohnen dargestellt.

### **2. Prüfung:**

Gemäß Programmsatz **4.2(2) LEP M-V** ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. (**Ziel der Raumordnung**)

Gemäß Programmsatz **3.3.3(1) LEP M-V** i. V. m. Abbildung 14 und Gesamtkarte (M 1:250 000) gehört die Gemeinde Wulkenzin zum Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg. (**Ziel der Raumordnung**)

Gemäß Programmsatz **3.3.3(2) LEP M-V** unterliegen die Gemeinden, die den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. (**Ziel der Raumordnung**)

Gemäß Programmsatz **4.2(3) LEP M-V** kann in den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzept des jeweiligen Stadt-Umland-Raums. (**Ziel der Raumordnung**)

Der Gemeinde Wulkenzin ist gemäß RREP MS keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, folglich hat sie ihre Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Die Zugehörigkeit der Gemeinde Wulkenzin zum Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg begründet ein besonderes Kooperations- und Abstimmungsgebot beim Thema Wohnbauflächenausweisung, sofern die Planung den Eigenbedarf der Gemeinde übersteigt und somit Auswirkungen auf andere Gemeinden des SUR möglich sind. Diesem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot wurde mit dem SUR Rahmenplan von 2011 Rechnung getragen. Aufgrund veralteter Datengrundlagen befindet sich der SUR Rahmenplan aktuell in der Fortschreibung zu den Themen Wohnen und Gewerbe. Die Gemeinde Wulkenzin ist in diesen Fortschreibungsprozess involviert. Der neue SUR Rahmenplan ist mit den dem SUR zugehörigen Gemeinden noch nicht final abgestimmt. Der alte Rahmenplan kann nicht mehr als Grundlage herangezogen werden.

Im Rahmen der Stadt-Umland-Raum Abstimmung im Jahr 2022 zwischen der Gemeinde Wulkenzin und der Stadt Neubrandenburg wurde seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte der Umfang der Planung mit 3 Baugrundstücken zugesagt. Eine Größenordnung in Bezug auf die geplanten Wohneinheiten wurde nicht thematisiert. In den jetzt vorliegenden Unterlagen werden konkret bis zu 6 Wohneinheiten geplant. Dies wird raumordnerisch aufgrund der Äußerung von 2022 noch ohne Eigenbedarfsanalyse mitgetragen.

Die Planung entspricht somit den o.g. Programmsätzen.

Gemäß Programmsatz **4.1(5) LEP M-V** sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur

nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. (**Ziel der Raumordnung**)

Die Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan stellt nicht automatisch eine Innenbereichsfläche dar. Vormals handelte es sich um eine Kleingartennutzung, welche dem Freiraum, also Außenbereich, zu zuordnen ist. Bevor Flächen aus dem Außenbereich für Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden, muss gem. 4.1(5) LEP M-V nachgewiesen werden, dass keine Innenbereichspotenziale oder Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt werden können. Eine Nachverdichtung könnte im Fall von Kleingartenanlagen angenommen werden, sofern eine dreiseitige Bebauung gegeben ist. In diesem Fall befindet sich die Vorhabenfläche am Ortsrand und ist nur zweiseitig an die Bebauung der Ortslage angeschlossen. Aufgrund der natürlichen Begrenzung durch einen Teich an der dritten, nordwestlich gelegenen Seite kann das Vorhaben dennoch als Nachverdichtung bewertet werden.

Somit wird der Programmsatz 4.1(5) LEP M-V beachtet.

### **3. Schlussbestimmung:**

Der angezeigte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen am Feldrain“ der Gemeinde Wulkenzin entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Die vorliegende Stellungnahme ersetzt den landesplanerischen Zwischenbescheid vom 10.01.2025.

#### **Hinweis:**

Es wird darauf hingewiesen, dass für Flächennutzungspläne eine Anpassungspflicht an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung besteht. Dies schließt auch die Auseinandersetzung mit dem Eigenbedarf ein (die bei Aufstellung des FNP nicht erfolgte).

Bei zukünftigen Bauleitplanverfahren für Wohnungsbau muss demzufolge eine Eigenbedarfsanalyse vorgelegt werden, sofern sie nicht auf FNP Ebene stattfindet. Dies dient auch der Gemeinde als Sicherheit, dass sie sich nicht extra noch mit der Stadt Neubrandenburg abstimmen muss, wenn Planungen tatsächlich dem Eigenbedarf entsprechen.

Grundsätzlich ist der Eigenbedarf der planenden Gemeinde in Wohneinheiten zu beziffern. Hierzu ist eine Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde sowie das Wohnbauflächenpotential im gesamten Gemeindegebiet zu betrachten (rechtskräftige Bebauungspläne, Bebauungspläne im Beteiligungsverfahren, Baulücken, Nachverdichtung, Leerstand). Sodann ist daraus der gemeindeeigene, mittelfristige Bedarf an Wohneinheiten zu berechnen. Zuzüge von Außerhalb dürfen bei nicht zentralen Orten nur eine untergeordnete Rolle spielen.

nachrichtlich per E-Mail:

- Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt, SG Kreisplanung
- Ministerium für Umwelt, Natur, Landwirtschaft, Tourismus u. Arbeit M-V, Abt. 5, Ref. 550
- Amt Neverin: