

BEGRÜNDUNG ZUR
1. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
DER GEMEINDE VOGELSANG-WARSIN
FÜR EIN GEBIET WESTLICH DER LUCKOWER STR., NÖRDLICH
DES WOHNGEBIETS AHORNWEG, ÖSTLICH EINER
ACKERFLÄCHE UND SÜDLICH DER WOHNBEBAUUNG AN DER
DORFSTRAÙE.
VORENTWURF

Planungsbüro G. Schulz Stadtplanung
Webseite: www.planungsbuero-schulz.de
BEARBEITER: Dipl.- Ing. Gunther Schulz
Dorf Mecklenburg, den 15.2.2024, zuletzt geändert

Stadtplanung, Garten- und Landschaftsarchitektur

Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG	2
1. Räumliche Einordnung und Zielsetzung	2
1.1 Geltungsbereich	2
1.2 Aufstellungsbeschluss	2
1.3 Planungsziel	3
2. Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
2.1 Ausgangssituation	3
2.2 Rechtliche Situation	3
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	3
3.1 Landesentwicklungsplan	3
3.3 Fazit	6
4. Planinhalte	6
4.1 Flächenzusammenstellung	6
5. Städtebauliche Konzeption	6
5.1 Grundzüge der Planung	6
5.2 Verkehrliche Erschließung	6
5.3 Grünordnung	6

Anlagen:	
1 Bebauungsplan Vorentwurf	

I. BEGRÜNDUNG

1. Räumliche Einordnung und Zielsetzung

1.1 Geltungsbereich

Der etwa **1,0 ha** große Geltungsbereich der 1. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Vogelsang-Warsin liegt westlich der Luckower Str., nördlich des Wohngebiets Ahornweg, östlich einer Ackerfläche und südlich der Wohnbebauung an der Dorfstraße.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Sitzung der Gemeindevertretung Vogelsang-Warsin/des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr, Sicherheit, Ordnung und Umweltschutz der Gemeindevertretung Vogelsang-Warsin hat am 18.04.2023 die Aufstellung der 1. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Abb. 1 Geltungsbereich ohne Maßstab



1.3 Planungsziel

Derzeit ist die Deckung der vorhandenen Nachfrage an Wohnraum, Wohnmobilstellflächen und Ferienhäusern weder durch den Bestand noch durch Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich möglich. Daher ist diese Fläche für eine Wohnbebauung und einen Wohnmobil- und Caravanstellplatz und einer untergeordneten Fläche für ein Ferienhaus überplant worden.

Parallel zur Flächenplannutzungsänderung wird der Bebauungsplan Nr. 6/2023 "Sondergebiet Alte Bäckerei" aufgestellt (Parallelverfahren).

Zusammenfassend sind folgende Ziele und Zwecke der Planung zu nennen:

- Ausweisung Wohngebiet: Bauliche Arrondierung der Ortslage Vogelsang durch Schließung der vorhandenen nördlichen und südlichen Ortsbebauung.
- Ausweisung Sondergebiet: Bauflächen für Wohnmobil- und Caravanstellplätze und innovativer Strohhallenhausbebauung.

2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet besteht größtenteils aus intensiv genutzter Wiese und Hausgarten.

2.2 Rechtliche Situation

Es liegt zurzeit der Planaufstellung ein bestandskräftiger Flächennutzungsplan vor. Der Geltungsbereich ist als Grünfläche/Hausgarten und landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen worden.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan

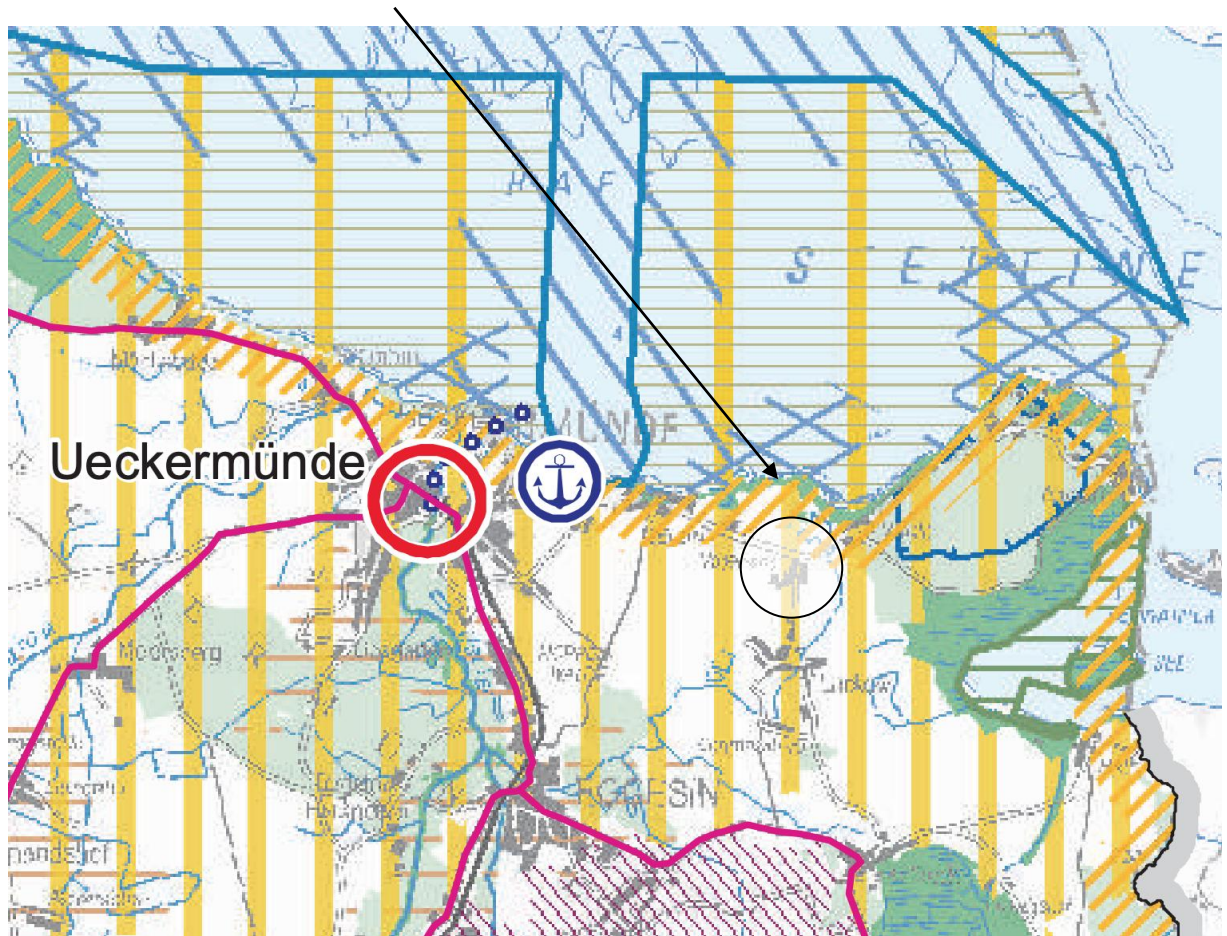
Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist das Gebiet als Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen.

Die Küstenregion als Grenzraum zwischen Land und Meer hat auf Grund ihrer Einmaligkeit durch die Buchten- und abwechslungsreichen Bodden- und Haffküsten eine besondere hohe Bedeutung für den Tourismus. Diese geht weit über den Wassersport hinaus, soll erhalten, gestärkt und weiterentwickelt werden.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im Bereich „**Marines Vorbehaltsgebiet Tourismus**“.

Auszug Landesraumentwicklungsprogramm M-V ohne Maßstab

Abb. 2 Lage der Flächennutzungsplanänderung



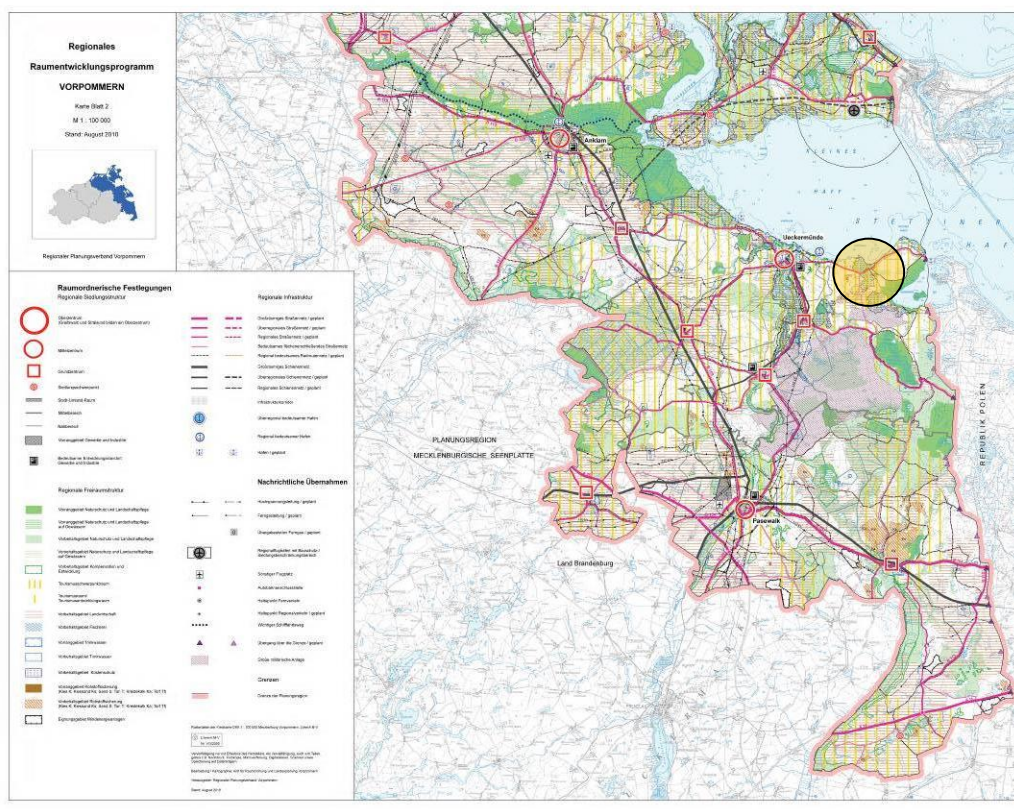
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Das erste Regionale Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist am 22.10.1998 rechtsverbindlich geworden. Seitdem haben sich sowohl die Rahmenbedingungen für die regionale Entwicklung geändert als auch vielfältige neue Entwicklungen vollzogen. Mit dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 30.05.2005 gibt es eine neue Rechtsgrundlage, der mit dem neuen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) entsprochen werden soll.

Im Leitbild für die Region wird das Selbstverständnis Vorpommerns folgendermaßen verdeutlicht: „Vorpommern nimmt als deutsches »Land am Meer« teil am europäischen Zukunftsraum Ostsee. Lage, Geschichte und kulturelle Tradition, verbunden mit Namen wie Caspar David Friedrich und Otto Lilienthal, bestimmen Vorpommern dazu, Brücke zwischen Mitteleuropa und den Anrainern der Ostsee zu sein.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt im Bereich des „**Tourismusschwerpunktraum**“.

Abb. 3: Auszug Regionales Entwicklungsprogramm -Vorpommern ohne Maßstab



3.3 Fazit

Die mit der Aufstellung der 1. Änderung verbundenen Ziele entsprechen in allen Punkten den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung.

4. Planinhalte

4.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Nutzung	Gesamtgröße qm
Allgemeines Wohngebiet	3.800
Sondergebiet SO	5.387
Verkehrsflächen	264
Grünflächen -Hecke-	510
Gesamt	9.961

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Grundzüge der Planung

Gemäß den Planungszielen wird der nördliche Teil des Planungsgebietes als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der südliche Teil wird als Sondergebiet Stellplatzanlage für Wohnmobile und Caravans sowie als Sondergebiet für Ferienhausbebauung ausgewiesen.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

An das geplante Wohn- und Sondergebiet grenzt östlich ein vorhandenes Baugebiet an. Eine Erschließung ist durch 2 geplante Privatstraßen zur östlich gelegenen Luckower Straße vorgesehen.

5.3 Grünordnung

Die Grünordnung wird im Rahmen des im parallel noch zu erarbeiteten Bebauungsplan geregelt.