

# **Gemeinde Brietzig**

## **Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Ringstraße“**

### **Begründung**

Auftraggeber:

Gemeinde Brietzig  
Der Bürgermeister  
über Stadt Pasewalk zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Uecker-Randow-Tal  
Haußmannstraße 85  
17309 Pasewalk

Planverfasser:

Gudrun Trautmann  
Architektin für Stadtplanung  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 36945948  
E-Mail: [GT.Stadtplanung@gmx.de](mailto:GT.Stadtplanung@gmx.de)

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
1.	RECHTSGRUNDLAGE	4
2.	EINFÜHRUNG	4
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.2.1	Einwohnerentwicklung	5
2.2.2	Siedlungsentwicklung	5
2.2.3	Wohnungsbaupotenziale	5
2.2.4	Bedarf	6
2.3	Planverfahren	7
3.	AUSGANGSSITUATION	7
3.1	Stadträumliche Einbindung	7
3.2	Bebauung und Nutzung	8
3.3	Erschließung	8
3.4	Natur und Umwelt	8
3.5	Eigentumsverhältnisse	8
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.2	Landes- und Regionalplanung	8
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	8
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	9
4.3	Flächennutzungsplan	9
5.	PLANKONZEPT	10
6.	PLANINHALT	10
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	10
6.1.1	Art der Nutzung	10
6.1.2	Maß der Nutzung	10
6.1.3	Bauweise und Baugrenzen	10

- Anlage 1 Übersicht Gebietscharakter  
Anlage 2 Übersicht Potenzialflächen

## I. BEGRÜNDUNG

### 1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

## 2. Einführung

### 2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 0,83 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 67 (teilweise), 69 (teilweise), 70/1, 70/2, 70/3 (teilweise), 71/1, 71/2 (teilweise), 72 (teilweise), 73/1 (teilweise), 74 (teilweise), 76 (teilweise), 77 (teilweise) und 82 (teilweise) der Flur 107 Gemarkung Brietzig. Die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Ringstraße und die nordöstliche Grenze bildet die Dorfstraße, beides örtliche Straßen. Im Süden grenzen Freiflächen der Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen (Dorfstraße 15, 17, 19, 21, 23, 25, 25a, 29a und 31) und Gärten an den Geltungsbereich der Planung.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- |                |   |
|----------------|---|
| Im Nordwesten: | durch die Ringstraße (Flurstück 66),  |
| im Nordosten:  | durch die Dorfstraße (Flurstück 9/2),   |
| im Südosten:   | durch Freiflächen der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen<br>Dorfstraße 15, 17, 19, 21, 23, 25, 25a und 29a und Gärten (Flurstücke<br>67, 69, 70/3, 71/2, 72, 73/1, 74, 76, 77 und 82) |
| im Südwesten:  | durch das Wohngrundstück Dorfstraße 33 (Flurstück 84).  |

### 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Brietzig Baurecht für Wohnungen zu schaffen.

Die im Wesentlichen unbebaute Fläche liegt im Innenbereich des Dorfes Brietzig; ist aber aufgrund ihrer Größe als Außenbereich im Innenbereich zu betrachten.

---

Der Bebauungsplan soll langfristig eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

### 2.2.1 Einwohnerentwicklung

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Bevölkerung am 31.12.	Lebendgeborene	Gestorbene	Zuzüge	Fortzüge
2020(30.06.)	195				
2019	195	2	1	17	7
2018	184	1	7	8	8
2017	190	1	2	12	15
2016	194	-	3	11	12
2015	198	-	4	21	14
2014	195	1	1	13	13
2013	198	1	2	9	7
2012	229	1	2	7	8
2011	199	-	1	14	10
2010	195				

Quelle: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Gesellschaft-&-Staat/Bev%C3%B6lkerung>,  
Abruf am 05.01.2021

Entgegen dem allgemeinen Trend in Vorpommern blieb die Bevölkerungszahl in Brietzig in den letzten 10 Jahren konstant.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist negativ. Dies wird durch einen positiven Wanderungssaldo ausgeglichen.

### 2.2.2 Siedlungsentwicklung

In den letzten 10 Jahren gab es keinen Wohnungsneubau in der Gemeinde Brietzig.

Bei der Wohnraumzählung 2011 hatte Brietzig einen Bestand von 102 Wohnungen.

Die Gemeinde hat keine Bauleitplanung und keine Satzung, so dass sich die Entwicklung nur im Innenbereich vollziehen kann. Da kaum Standorte vorhanden sind, beabsichtigt die Gemeinde im Innenbereich die Bebauung zu verdichten, um so dem Bedarf entsprechen zu können.

### 2.2.3 Wohnungsbaupotenziale

Nach § 1a Absatz 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Eine Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen darf nur im notwendigen Umfang erfolgen. Gleichzeitig ist die Wohnungsbauentwicklung im nicht zentralen Ort Brietzig auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Zur Erlangung des erforderlichen Abwägungsmaterials waren daher die Wohnungsbaupotenziale im gesamten Siedlungsbereich der Gemeinde zu untersuchen und hinsichtlich der Planungsziele (Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung) zu bewerten.

Zuerst wurde die tatsächliche Nutzung innerhalb der Ortslagen Brietzig und Starkshof erfasst. Abgesetzte Splittersiedlungen wie z. B. im Süden von Starkshof wurden dabei nicht berücksichtigt.

In den beiden Ortslagen gibt es viele Bereiche mit vorwiegender Wohnnutzung (im Sinne eines Wohngebiets); in Brietzig aber auch gemischte Nutzungen. (Siehe Anlage 1 Übersicht Gebietscharakter).

Die Suche der im Siedlungsbereich bestehenden Bebauungsmöglichkeiten erfolgte auf der Grundlage von Luftbildauswertungen sowie örtlichen Begehungen. Als Suchraum wurde der baulich geprägte Siedlungsbereich herangezogen. Als einschränkende Faktoren wurden geschützte Biotope sowie Wasserflächen berücksichtigt; ebenso der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 1, der die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf einer Konversionsfläche in Brietzig planungsrechtlich vorbereitet.

Die aufgezeigten Bebauungsmöglichkeiten wurden in einem anschließenden Schritt auf Ihre Nutzungsmöglichkeiten hin untersucht.

Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Innenbereichs, welche aus Baulücken und untergenutzten Flächen bestehen. Für diese besteht Baurecht. Derzeit ist nördlich der Ringstraße ein Eigenheim in Bau.

In der Anlage 2 (Übersicht Potenzialflächen) sind die ermittelten Bauflächen dargestellt.

Da der Gemeinde bei den Flächen kaum Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der Nutzung zur Verfügung stehen, wird der zu erwartende Nutzungsanteil für den Wohnungsbau entsprechend der Umgebungsnutzung bestimmt. Für Wohnnutzung wird mit 100 % gerechnet; bei gemischter Nutzung mit 50 %. Da von den Wohngebäuden im Dorf der überwiegende Teil Einfamilienhäuser sind, wird bei der Potenzialbewertung ebenfalls von Einfamilienhäusern ausgegangen.

Tabelle 2: Auswertung Potenzialflächen

Fläche	Art	Breite des Standortes in m	Vorwiegende Nutzung	Zuwachs an Eigenheimen
Dorfstraße 16	unbebaute Baulücke Brache	49	M	0,5
Summe				0,5

Rechnerisch sind in der Gemeinde Brietzig nur 0,5 Standorte für Eigenheime vorhanden. Es gibt Probleme, da die Eigentümer die Grundstücke nicht der Vermarktung zur Verfügung stellen.

Trotz des vorhandenen Standortes kann die Gemeinde die Nachfrage nicht abdecken.

## 2.2.4 Bedarf

Der Wohnungsbedarf wird durch den Eigenbedarf bestimmt.

Die 195 Einwohner im Jahr 2019 bei 102 Wohnungen in der Gemeinde entsprechen einer Haushaltsgröße von 1,91 Personen.

Der Eigenbedarf für 10 Jahre entspricht 6 Wohnungen. Entsprechend der Bestandsituation im Dorf wird von Eigenheimen mit einer Wohnung ausgegangen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass in den kommenden zehn Jahren höchstens 50 % der nachgewiesenen Standortes (Baulücken) bebaut werden kann. Dies würde 0,25 Eigenheimen entsprechen. Die Gemeinde Brietzig benötigt den Standort im Südwesten der Ringstraße um den Bedarf von insgesamt 6 Wohnungen dort decken zu können.

## 2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Die Gemeinde Brietzig hat keinen Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierbei erfüllt der Bebauungsplan zugleich die Funktion des Flächennutzungsplanes. Eine sonstige bauliche Entwicklung ist in der Gemeinde Brietzig nicht zu erwarten.

Eine städtebauliche Fehlentwicklung ist durch den Bebauungsplan 2 „Wohngebiet Ringstraße“ nicht zu erwarten.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,83 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von  $8.300 \text{ m}^2 \times 0,25 = 2.075 \text{ m}^2$  überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2349-303 Schanzenberge bei Brietzig ist vom Standort mehr als 1.250 m entfernt.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2549-471 Mittleres Ueckertal; Arten: Eisvogel, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig und Weißstorch) beträgt über 1,6 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der großen Entfernungen nicht.

Für das Bebauungsplanverfahren wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Für den Bebauungsplan wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, um Aussagen zum speziellen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu treffen.

### Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 09.03.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Ringstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

## 3. Ausgangssituation

### 3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet Ringstraße“ befindet sich im Westen von Brietzig.

### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Der Geltungsbereich ist bis auf einzelne Schuppen und eine Laube (Blockhaus) unbebaut. Er wird als Garten genutzt.

### **3.3 Erschließung**

Der Geltungsbereich wird durch örtliche Straßen, die Ringstraße im Norden und Dorfstraße im Osten erschlossen.

Im Bereich der öffentlichen Straßen liegen die Hauptver- und -entsorgungsleitungen.

### **3.4 Natur und Umwelt**

Im Planbereich gibt es keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. In der Ringstraße außerhalb des Plangeltungsbereichs steht eine Reihe von Bäumen, deren Kronentraufbereich teilweise im Plangeltungsbereich liegt.

Im Plangeltungsbereich sind teilweise Gehölze vorhanden.

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet.

Im Plangeltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 77 und 82 liegen im Besitz der Gemeinde Brietzig. Die übrigen Grundstücke befinden sich im Privatbesitz.

## **4. Planungsbindungen**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Ringstraße“ liegt im Innenbereich von Brietzig. Es gibt für die Gemeinde keine Bauleitplanung. Eine Nutzbarmachung der derzeit unbebauten Fläche für Wohnungsbau ist nur auf der Grundlage einer Satzung nach § 34 BauGB oder eines Bebauungsplans möglich.

### **4.2 Landes- und Regionalplanung**

#### **4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016**

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Brietzig keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Das großräumige Eisenbahnnetz verläuft durch die Gemeinde. Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: „In den Gemeinden 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.“ und 4.2 (2): „In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.“

#### 4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist für die Gemeinde Brietzig keine zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Sie liegt in einem strukturschwachen ländlichen Raum. Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. Die Gemeinde wird durch das überregionale Straßennetz erschlossen.

Nach dem Programmsatz 4.1 (1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. *Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.* (3) In Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion haben, ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. *Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen* (4).

Abbildung 1: Auszug aus der Karte Blatt 2 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern



#### 4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Brietzig hat keinen Flächennutzungsplan und keinen Landschaftsplan.

## **5. Plankonzept**

Planungsziel ist die Errichtung von Wohngebäuden (6 Eigenheime).

Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Die Bebauung wird gegenüber dem Altbestand verdichtet.

Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, das sich am dörflichen Charakter orientiert (größtenteils nur ein Vollgeschoss).

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **6.1.1 Art der Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig in dem Gebiet.

Anlagen für Verwaltungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar, was zum Ausschluss im Geltungsbereich führt.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

#### **6.1.2 Maß der Nutzung**

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl für den zurzeit fast unbebauten Bereich liegt mit 0,25 unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es wird nur ein Vollgeschoss zugelassen um dem dörflichen Charakter der Bebauung gerecht zu werden.

#### **6.1.3 Bauweise und Baugrenzen**

Im Plangeltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit der Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.



