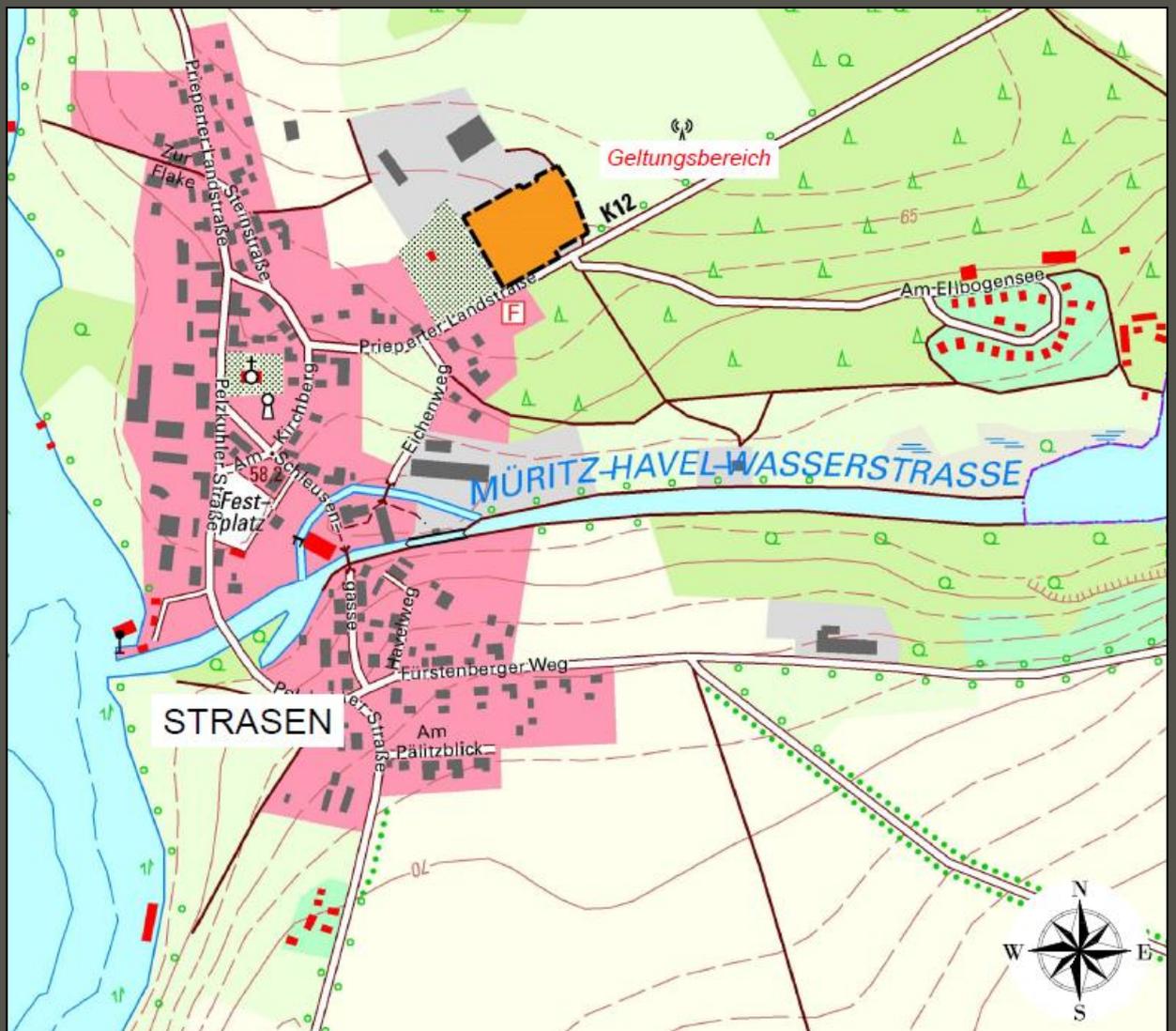


Stadt Wesenberg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02/2019
„Gewerbepark Strasen“



Begründung
September 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4.	VORGABEN ÜBERÖRTLICHER PLANUNGEN	5
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	8
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
6.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	12
6.5	Umweltprüfung	12
6.6	Verkehrskonzept	13
6.7	Immissionsschutz	14
7.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	14
7.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	14
7.2	Gewässer	15
7.3	Telekommunikation	15
7.4	Abfallrecht	15
7.5	Brandschutz	16
8.	DENKMALSCHUTZ	17
8.1	Baudenkmale	17
8.2	Bodendenkmale	17
9.	EINGRIFFSBILANZIERUNG	18
10.	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	20

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Im Stadtgebiet der Stadt Wesenberg besteht eine stetige Nachfrage örtlicher Unternehmen nach Büro- und Lagerräumen. Um dieser Nachfrage nachzukommen, soll der in Rede stehende Planungsraum im Osten des Ortsteils Strasen als Gewerbestandort gesichert und entwickelt werden. Damit können Arbeitsplätze in der Region erhalten und geschaffen und der Wegzug örtlicher Unternehmen verhindert werden.

Der Standort zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage an der Kreisstraße MSE 22 und mit guter Anbindung an die B 96, B 122, und B 198 als geeigneter Gewerbestandort aus.

Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung des vorhandenen baulichen Bestands. Es sollen Büro- und Lagerräume für nicht störende Gewerbebetriebe entstehen. Hauptzielgruppe sind örtliche Handwerksbetriebe im emissionsarmen Gewerbebereich.

Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat in ihrer Sitzung am 28.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02/2019 „Gewerbepark Strasen“ der Stadt Wesenberg beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 21.04.2020 geändert. Der Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Gewerbepark Strasen“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Planungsziel ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung** der Stadt Wesenberg in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom Februar 2021 Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 02/2019 „Gewerbepark Strasen“ der Stadt Wesenberg ist im Plan im Maßstab 1: 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von circa 0,85 ha. Er erstreckt sich im Außenbereich auf die Flurstücke 111/2, 111/3 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 111/4 der Flur 2 in der Gemarkung Strasen.

4. Vorgaben überörtlicher Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Wesenberg ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M- V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. MV S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB. Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **(LEP 4.1 (5) (Z))**

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden **(LEP 4.1 (1) und RREP MS 4.1 [5])**. Wesenberg gehört zu den Zentralen Orten und übernimmt die Aufgaben eines Grundzentrums. Als Grundzentrum hat Wesenberg überörtliche Bedeutung und Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen in der Stadt gesichert werden.

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.

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.
- (LEP 4.1 (5) (Z))**

Vorliegend ist ein Konflikt mit den im LEP formulierten Zielstellungen nicht erkennbar, denn der Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen besteht an der westlichen Plangebietsgrenze. Es wird ein bereits vorgeprägtes Betriebsareal genutzt. Hochwertige Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen.

In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. **(RREP MS 3.1.3 [1])**

Der Planungsraum hat auf Grund der vorangegangenen Nutzung für den Tourismus keine hervorgehobene Bedeutung.

Der Planungsraum liegt zusätzlich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft (Landwirtschaftsraum). In diesen Gebieten soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. **(RREP MS 3.1.4 [1])**

Der Planungsraum unterliegt keiner landwirtschaftlichen Nutzung. Er ist bereits bebaut und der vorhandene Gebäudebestand unterliegt einer Nutzung. Es findet demnach kein Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen statt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Gewerbepark Strasen“ ist somit laut der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 09.12.2020 mit den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Wesenberg verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche ist daraus nicht zu entwickeln. Aus diesem Grund erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Es wird auf die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wesenberg verwiesen.

Waldabstand

Südlich des Plangebietes befindet sich die Waldfläche im Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern. Gemäß § 20 Abs. 1 des Landeswaldgesetz ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

Ausnahmen vom gesetzlichen Waldabstand regelt die Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WabstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V S. 166), die zuletzt durch Verordnung vom 1. Dezember 2019 (GVOBl. M-V 2019 S. 808) geändert worden ist.

Innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes befinden sich direkt an der Prieperter Landstraße als Bestandteil der Kreisstraße MSE 22 ausgewiesene Stellplätze. Für diese Stellplätze kann eine Ausnahme zugelassen werden.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Erschlossen wird der Planungsraum von der südlich verlaufenden Kreisstraße MSE22 über drei aufgeschotterte Zufahrten. Westlich schließt der Geltungsbereich an das Friedhofsgelände des Ortsteils Strasen an. Die Flächen nördlich und östlich des Geltungsbereichs unterliegen derzeit einer Intensivbeweidung.

Der Planungsraum ist bereits anthropogen vorgeprägt. Das Gebäude im nordöstlichen Bereich des Planungsraums wird als Garage und Werkstatt genutzt. Weiter südlich befindet sich die Gaststätte mit Hofladen. Dieses Gebäude wurden im Rahmen der landwirtschaftlichen Privilegierung gebaut. Im westlichen Bereich des Planungsraums befindet sich derzeit ein Garagentrakt, der zu Lagerzwecken genutzt wird. Die Flächen im Bereich des Friedhofes werden als Stellplatz von Besuchern und Kameraden der gegenüberliegenden Feuerwehr genutzt. Durch die regelmäßige Befahrung sind einige Bereiche vegetationsfrei. Alle anderen Flächen unterliegen einer regelmäßigen Pflege und Mahd. Im südwestlichen Bereich des Planungsraums befindet sich eine fußläufige Zuwegung zum Friedhof.

Im Westen schließt der Planungsraums an das Landschaftsschutzgebiet „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ an. Östlich des Plangeltungsbereichs befindet sich das Vogelschutzgebiet DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“.



Abbildung 1: Blick von Süden über den Planungsraum (Foto: Kettner, R. vom 09.09.2020)

Weitere Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark), 27 (Naturpark), 28 (Naturdenkmale) und 32 (Natura 2000) des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) befinden sich nicht im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Gesetzlich geschützte Biotop sind im Geltungsbereich nicht betroffen.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/2019 kann den Nachfragen nach gewerblichen Büro- und Lagerflächen von örtlichen Gewerbetreibenden nachgegangen werden. Dazu wird der bereits vorhandene Gebäudebestand genutzt und verdichtet. Unbeeinträchtigte Freiflächen des Außenbereichs werden vorliegend nicht in Anspruch genommen.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten. Aus diesem Grund werden sich die geplanten Gebäude am Bestand orientieren.

Um eine kurze fußläufige Erschließung des Friedhofs und Parkflächen für die gegenüberliegende Feuerwehr zu schaffen, sollen im Südwesten entlang der Prieperter Landstraße 10 Stellplätze eingerichtet werden. Die im Südwesten vorhandene Fußgängerzuwegung zum Friedhof soll weiterhin nutzbar bleiben.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Geplant ist die Ansiedlung von im Wesentlichen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aus diesem Grund ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO vorgesehen.

Zulässig innerhalb des Gewerbegebietes sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Weitere Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig, da sie sich in das städtebauliche Konzept des vorliegenden Standortes nicht eingliedern würden.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Gemäß § 17 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,80 festgesetzt.

Zur Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt. Des Weiteren wurde die maximale Höhe baulicher Anlagen auf OK 7,50 m begrenzt.

Überdies ist eine abweichende Bauweise festzusetzen. Einige Gewerbebetriebe haben spezielle Anforderungen an die benötigten Gebäude. Die Länge der Gebäude kann durchaus über 50 m betragen. Es gelten zwar die Regeln der offenen Bauweise, jedoch ist eine abweichende Bauweise festzusetzen, damit auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Regelungsabsicht der Stadt Wesenberg.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Gewerbegebiet (GE) dient gemäß § 8 BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Weitere Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.
3. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB).

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Vorliegend sind durch den bereits stark anthropogen geprägten Standort keine Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft notwendig.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um auch weiterhin einen Zugang für Fußgänger zum Friedhof zu gewährleisten wird ein 1,50 m breiter Streifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze bis zum Tor mit Gehrecht belastet.

Entlang der geplanten Stromtrasse wird beidseitig ein 3 m breiter Korridor zu Gunsten des Leitungsträgers mit Leitungsrecht belastet.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

1. Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
2. Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau der Stromtrasse zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

6.5 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist die geplante Nutzung als Gewerbehof und die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Der Planungsraum ist anthropogen stark vorgeprägt. Die Nutzungsintensität ist derzeit bereits als hoch einzuschätzen. Durch die regelmäßige Pflege und Mahd der Freiflächen ist der Planungsraum als artenarm einzuschätzen.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher die Grenze des Geltungsbereichs als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt.

Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Lärm und Staub während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Tiere und Pflanzen zu beurteilen.
2. Die Wahrnehmbarkeit ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.
3. Wirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ sowie das SPA-Gebiet DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“.

Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet wird mit Hilfe einer FFH-Vorprüfung ermittelt, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes kommen kann. Können erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich ausgeschlossen werden, kann auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung abgesehen werden.

Beim Verlauf des Landschaftsschutzgebietes handelt es sich um eine Maßstabungenaugigkeit und die Grenze des LSGs verläuft auf der Flurstücksgrenze des Friedhofes (Flurstück 112/1, der Flur 2, Gemarkung Strasen). Eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist demnach nicht erforderlich.

6.6 Verkehr

Erschlossen wird der Geltungsbereich ausgehend von der Kreisstraße MSE 22 über eine bestehende Zufahrt. Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ist Baulastträger der Kreisstraße und Eigentümer des Straßenflurstückes in der Gemarkung Strasen, Flur 2, Flurstück 108.

Im Bereich des Gewerbeparks Strasen befindet sich der festgesetzte Ortseingangs-/Ortsausgangspunkt.

Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt ist die Einhaltung der Anbauverbotszone gemäß § 31 Absatz 1 StrWG-MV einzuhalten. Demnach dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Zudem gelten Zufahrten außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt als Sondernutzung und bedürfen der Erlaubnis des Straßenbaulastträgers. Bei Zufahrten innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt ist der Straßenbaulastträger zu beteiligen.

Durch Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

6.7 Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten. Es ist die Ansiedlung und Sicherung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorgesehen. Im Vorhaben-Erschließungsplan werden die geplanten Nutzer der Gebäude genau beschrieben und eingegrenzt. Transportintensives Gewerbe oder produzierendes Gewerbe sind am vorliegenden Standort nicht vorgesehen. Aus diesem Grund können schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen der geplanten Gewerbeflächen ausgeschlossen werden. Die geplanten und vorhandenen baulichen Anlagen sollen lediglich als Büro- und Lager, bzw. als Geschäftshaus mit Betreiberwohnung genutzt werden.

7. Wirtschaftliche Infrastruktur

7.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen und Anlagen zur Energieversorgung. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung des Geltungsbereiches soll über das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz abgesichert werden.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Niederschlagsentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen oder ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A138, 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 unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Die Stromtrasse, die durch das Plangebiet verläuft, wird unterirdisch verlegt. Der geplante Leitungsverlauf ist dargestellt und mit Leitungsrecht belastet.

Flächen, die aus Gründen der dort zahlreich verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen von Bebauung freizuhalten sind, werden durch die entsprechende Festsetzung mit dem Planzeichen 15.8 gesichert.

7.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

7.3 Telekommunikation

Es sind Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet vorhanden. Für eine Anpassung der Telekommunikationslinien hat sich die bauausführende Firma zwei Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH zu informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

7.4 Abfallrecht

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Für gewerblich genutzte Grundstücke besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang gegenüber der öffentlichen Abfallversorgung. Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist.

7.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zur Verfügung zu stellen.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist eine mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 1 Stunde eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen. Vorliegend wird durch den Vorhabenträger ein entsprechender Löschwasserteich auf dem Grundstück hergestellt. Zur Löschwassernachführung ist der Ausbau der Entnahmestelle (nach DIN 14210 mit entsprechend befestigten Zufahrt-, Aufstell- und Bewegungsflächen) am Stichkanal der Müritz-Havel-Wasserstraße geplant.

8. Denkmalschutz

8.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

8.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

9. Eingriffsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich:	8.513 m ²
Gewerbegebiet:	7.940 m ²
Geplante Teilversiegelung durch Erschließung:	2.615 m ²
Geplante Vollversiegelung durch bauliche Anlagen:	1.105 m ²

zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufen für artenarmer Zierrasen (PER), Einzelgehöft (ODE), Wirtschaftsweg teilversiegelt (OVU), Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzarten (PHW) sind 0. Der Versiegelungsgrad der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs liegt bei 30%. Demzufolge wird der Biotopwert 0,7 für die weitere Berechnung zu Grunde gelegt.

Biotopwert: **0,7**

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen (hier: Kreisstraße) beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall **0,75**.

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ m ² = Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
	3.720	0,7	0,75	3.720 * 0,7 * 0,75	1.953
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					1.953

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Innerhalb des Gewerbegebietes können 80 % der Fläche versiegelt werden. Es ist biotopunabhängig die voll/teilversiegelte Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche	Zuschlag für Vollversiegelung	EFÄ= Vollversiegelte Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
1.105 m ²	0,5	EFÄ = 1.105 * 0,5	553
2.615 m ²	0,2	EFÄ = 2.615 * 0,2	523
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			1.076

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

m ² EFÄ für Bio-topbeseitigung	+	m ² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
1.953		0		1.076	3.029
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs [m² EFÄ]:					3.029

Zu 4. Kompensation des Eingriffes

Der multifunktionale Kompensationsbedarf im Umfang von 3.029 Flächenäquivalenten wird durch die Zuordnung einer zertifizierten Ökokonomaßnahme innerhalb der Landschaftszone 4 (Höhenrücken und Mecklenburgischen Seenplatte) vollständig kompensiert.

10. Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrags zur Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten sowie zur Vorlage und Abstimmung eines Vorhaben- und Erschließungsplans mit der Stadt Wesenberg gemäß § 12 Abs. 1 BauGB.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

- Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.
- Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein.

Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus.

Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden.

- In der Regel muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt.

Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen.

Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.

- Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.)

Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht.

Ziel des Vorhabens ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO als Grundlage für die Schaffung von gewerblichen Büro- und Lagerflächen für ortsansässige Gewerbetreibende. Dazu soll der bereits vorhandene Gebäudebestand genutzt und verdichtet werden. Zulässig sind nach § 8 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich unter § 2 des Durchführungsvertrages das nachstehend beschriebene Vorhaben und die Erschließung nach den Regelungen dieses Vertrages und dem zugrundeliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan auf seine Kosten abschnittsweise gemäß den nachstehend aufgeführten Bauteilen durchzuführen.

Bauteil 1: Geplant ist der Neubau eines eingeschossigen Büro- und Lagergebäudes. Dabei soll eine Grundfläche von 392 m² und eine maximale Höhe von 7,50 m nicht überschritten werden.

Bauteil 2: An den bereits vorhandenen Garagenkomplex anschließend ist der Neubau eines neuen Büro- und Lagergebäudes vorgesehen. Das Gebäude soll mit einer Grundfläche von 343 m² und einer maximalen Höhe von 7,50 m errichtet werden.

Bauteil 3: Der vorhandene Garagenkomplex mit einer Grundfläche von 377 m² soll als Büro und Lager umgenutzt werden.

Bauteil 4: Geplant ist der Neubau eines Büro- und Lagergebäudes mit einer Grundfläche von 330 m² und einer maximalen Höhe von 7,50 m.

Bauteil 5: Das vorhandene Lagergebäude mit einer Grundfläche von 307 m² dient weiterhin insbesondere der Unterbringung von Materialien und Produkten für den Betrieb der Gastronomie und des Hofladens.

Bauteil 6: Das vorhandene Gebäude mit einer Grundfläche von 300 m² wird als Geschäftshaus mit Betreiberwohnung umgenutzt.

Die Bauteile 1-4 dienen als Lager- und Büroräume von nicht produzierenden und nicht verkehrsintensiven Gewerbebetrieben, wie Malern, Schreibern, Klempnern, Elektriker, Dachdecker oder ähnlich.

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

Die geplanten Fahrwege und Parkflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als teilversiegelte Verkehrsflächen herzustellen.

Gemäß § 4 des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Gewerbepark Strasen“ in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorliegenden Fassung vom September 2021 auf eigene Kosten durchzuführen sowie den durch das Vorhaben verursachten multifunktionalen Kompensationsbedarf im Umfang von 3.029 Flächenäquivalenten durch den Erwerb einer zertifizierten Ökokontomaßnahme innerhalb der Landschaftszone 4 (Höhenrücken und Mecklenburgischen Seenplatte) vollständig zu kompensieren.