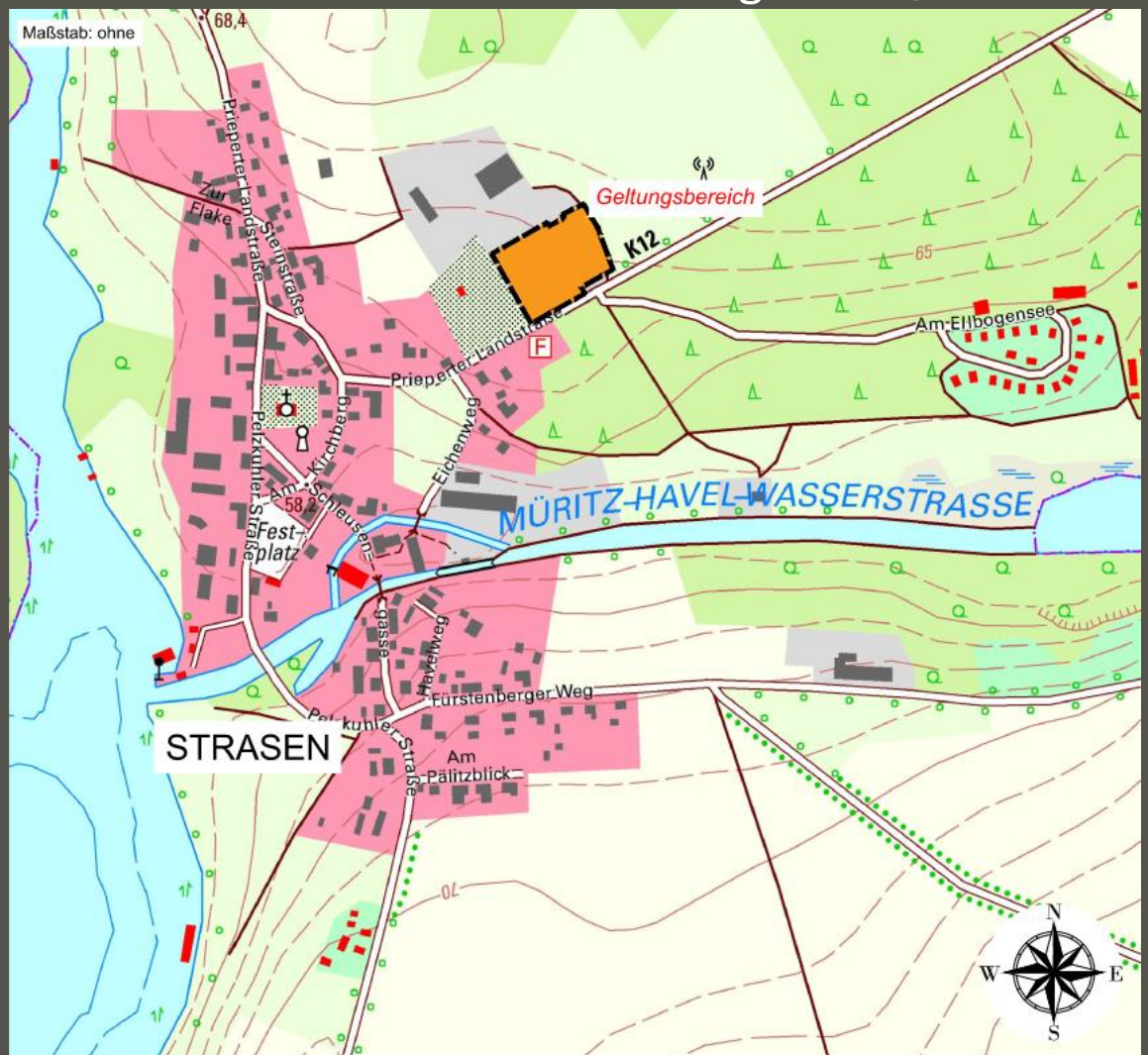


1. Änderung des vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 02/2019 „Gewerbepark Strasen“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Begründung

März 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2. Grundlagen der Planung	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. Räumlicher Geltungsbereich	5
4. Beschaffenheit des Plangebietes	6
5. Vorgaben übergeordneter Planungen	7
6. Inhalt des Bebauungsplans	10
6.1 Städtebauliches Konzept	10
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
6.4 Umweltprüfung	13
6.5 Verkehrskonzept	14
7. Immissionsschutz	15
8. Wirtschaftliche Infrastruktur	16
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	16
8.2 Gewässer	16
8.3 Telekommunikation	17
8.4 Abfallrecht	17
8.5 Brandschutz	18
9. Denkmalschutz	19
9.1 Baudenkmale	19
9.2 Bodendenkmale	19
10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	20

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

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“ wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Planungsziel war die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO.

Die ursprüngliche Planung soll dahingehend geändert werden, dass der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Löschwasserteich mit einer geänderten Überbauung und Position im Geltungsbereich festgelegt werden soll. Gleichzeitig soll die dazugehörige, neu angelegte Löschwasserentnahmestelle ebenfalls in der Bebauungsplanänderung Berücksichtigung finden. Für die Umsetzung der zuvor genannten Aspekte der vorliegenden Planung wird entsprechend auch eine Anpassung der Baugrenzen vorgenommen.

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **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 Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **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 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- **Hauptsatzung** der Stadt Wesenberg in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2024

Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung 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. 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“.

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 Biotope sind im Geltungsbereich nicht betroffen.

5. Vorgaben übergeordneter 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 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M- V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVBl. M-V S. 149)
- **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 Tourismusentwicklungsräume 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 vorund 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 davon abweichenden Nutzung. Es findet demnach kein Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen statt.

Berücksichtigt man die Ziele und Grundsätze vorhandener übergeordneter Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, bleibt insgesamt festzuhalten, dass diesen mit der vorliegenden Planung nicht widersprochen wird.

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 mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wesenberg den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbliche Baufläche 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 1. Februar 2025 (GVObI. MV 2025, 55)

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.

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 Priepert Landstraße 10 Stellplätze eingerichtet werden. Die im Südwesten vorhandene Fußgängerzuwegung zum Friedhof soll weiterhin nutzbar bleiben.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Eine grundlegende Änderung der Festsetzungssystematik im Vergleich zur Ausgangsplanung ist hier nicht vorgesehen. Entsprechend werden die Festsetzungen aus der Ursprungsplanung in Gänze übernommen.

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:

- 1.1.1 Das Gewerbegebiet (GE) dient gemäß § 8 BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden 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 so-wie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind, zulässig. Weitere Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

- 1.1.2 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.*

- 1.1.3 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 Festsetzungen wurden getroffen:

- 1.3.1. Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*
- 1.3.2. Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau der Strom-trasse zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.*

6.4 Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für den vorliegenden Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtigte Planung nicht zu befürchten.

6.5 Verkehrskonzept

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.

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.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 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.

8.2 Gewässer

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

8.3 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.

8.4 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.

8.5 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.

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans soll der Löschwasserteich bezüglich seiner Lage im Geltungsbereich, sowie seiner geplanten Überbauung angepasst werden. Die Funktionstüchtigkeit des Löschwasserbeckens für die Bereitstellung von Löschwasser ist damit nicht beeinträchtigt.

Ergänzend zu den zuvor genannten Änderungen wird eine an den Löschwasserteich angeschlossene, eisfreie Löschwasserentnahmestelle in die Planung aufgenommen.

Zur Löschwassernachführung ist der Ausbau der Entnahmestelle (nach DIN 14210 mit entsprechend befestigten Zufahrt-, Aufstell- und Bewegungsflächen) am Stichkanal der Müritz-Havel-Wasserstraße geplant.

9. Denkmalschutz

9.1 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.

9.2 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, Kämme, 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.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Aufgrund der Tatsache, dass für den Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Gewerbepark Strasen“ bereits Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen wurden, erfolgt mit der Überplanung der 1. Änderung des Bebauungsplans nur die Ermittlung des zusätzlichen Kompensationsbedarfes durch die Änderung der Bauweise des Löschwasserbeckens.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/2019 „Gewerbepark Strasen“ müssen daher zusätzliche Flächenkontingente als Vollversiegelung aufgenommen werden.

Dies wurde in der folgenden Bilanzierung wie folgt berücksichtigt.

Flächenbilanz:

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

Zusätzlich geplante Vollversiegelung durch bauliche Anlagen (neu): 102 m²

Zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird aus der HzE (Hinweise zur Eingriffsregelung, MV) die naturschutzfachliche Wertstufe entnommen und dieser ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Die beeinträchtigten Biotope mit dazugehörigem Biotopwert werden nachfolgend unter Punkt 2.3 behandelt.

Die ermittelten Wertstufen für artenarmer Zierrasen (PER), Einzelgehöft (ODE), Wirtschaftsweg teilversiegelt (OVU) und 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)

Bio- toptyp	Fläche des beeinträch- tigten Bio- tops in m ²	Bio- top- wert	Lage- faktor	EFÄ m ² = Fläche * Biotopwert * Lage- faktor	Eingriffsflä- chenäquiva- lent [m ² EFÄ]
	102 m ²	0,7	0,75	102 * 0,7 * 0,75	54
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					54

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Teil-/Vollversie- gelte bzw.- über- baute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil- /Vollversiegelung	EFÄ= Teil-/Vollversie- gelte bzw.- überbaute Fläche * Zuschlag	Eingriffsflä- chenäqui- valente EFÄ
102 m ²	0,5	102 * 0,5	51
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			51

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

EFÄ für Biotop- beseitigung in m ²	+	EFÄ für Funkti- onsbeeinträchti- gung in m ²	+	EFÄ für Teil-/Voll- versiegelung bzw. Überbauung in m ²	Multifunkti- onaler Kompensa- tionsbedarf [m ² EFÄ]
54		0		51	105
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					105

Zu 4. Kompensation des Eingriffes

Durch die Änderung der überbauten Fläche entsteht ein zusätzlicher multifunktionaler Kompensationsbedarf von **105 m²**.

Dieser Kompensationsbedarf wird durch eine anerkannte Ökokontomaßnahme innerhalb der Landschaftszone 4 (Höhenrücken und Mecklenburgischen Seenplatte) vollständig kompensiert.