

# **Stadt Wesenberg**

## **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“**

### **Begründung**

Anlage 1

Schalltechnische Untersuchung

Auftraggeber:

Stadt Wesenberg  
Der Bürgermeister  
über Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte  
Rudolf-Breitscheid-Straße 24  
17252 Mirow

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 5824051  
E-Mail: [info@planungsbuero-trautmann.de](mailto:info@planungsbuero-trautmann.de)

**INHALT**

1.	Rechtsgrundlage.....	4
2.	Einführung .....	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	4
2.3	Planverfahren .....	4
3.	Ausgangssituation.....	5
3.1	Städtebauliche Einbindung .....	5
3.2	Bebauung und Nutzung .....	6
3.3	Erschließung.....	6
3.4	Natur und Umwelt.....	6
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	6
4.	Planungsbindungen .....	6
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
4.2	Landes- und Regionalplanung .....	6
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	6
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	7
4.3	Flächennutzungsplan.....	7
5.	Planungskonzept .....	7
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	8
6.	Planinhalt.....	8
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke .....	8
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
6.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	8
6.2	Verkehrsflächen.....	8
6.3	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	8
6.4	Immissionsschutz .....	9

Anlage 1

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91  
„Wohngebiet am Hölkowschen Berg“

Anlage 2

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91  
„Wohngebiet am Hölkowschen Berg“

## 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- 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 zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

## 2. Einführung

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ befindet sich im Südwesten der Stadt östlich der Kreisstraße MSE21 (Drosedower Weg). Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ umfasst den nördlichen Teil des Bebauungsplans.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Gemarkung Wesenberg Flur 15 Flurstücke 16/26 und 17/7, Flur 3 Flurstücke 90/21 [teilweise], 90/23, 90/24, 90/39 [teilweise], 90/43, 90/44, 90/45, 90/46, 90/47, 90/48, 91/2, 91/5 [teilweise], 91/6, 91/10, 91/11, 91/12, 91/7, 91/14, 91/15, 91/16, 91/17, 91/18, 92/18 [teilweise], 92/30, 92/31, 92/32, 92/33 und 92/34.

### 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ beabsichtigt die Stadt Wesenberg, wegen der anhaltenden Nachfrage nach Wohngrundstücken, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung innerörtlicher, brachliegender Flächen mit Wohnhäusern zu schaffen.

Hier war bisher ein Mischgebiet festgesetzt; nachgefragt sind nur Wohnstandorte.

### 2.3 Planverfahren

Die Stadt Wesenberg hat mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Gewerbegebiet Drosedower Weg 1993 Baurecht geschaffen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes am

südwestlichen Ortsrand. Das damit verfolgte Planungsziel wurde mit Ausnahme auf einer Teilfläche im nördlichen Geltungsbereich nicht umgesetzt.

Die Stadt Wesenberg hat ihre Planungsziele geändert und beschlossen den Gewerbestandort in einen Wohnbaustandort zu ändern. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ wurde am 18.07.2015 wirksam. Das Planverfahren zur 1. Änderung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Seither wurden alle Wohnbaustandorte bebaut und auch die Mischgebietsstandorte nordöstlich der Straße Am Hölkowschen Berg. Einzig das Mischgebiet südwestlich der Straße Am Hölkowschen Berg und östlich der Kreisstraße ist noch unbebaut.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ ist eine Textsatzung zu örtlichen Bauvorschriften, die seit dem 12.11.2016 wirksam ist.

Das Planverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans werden 11.739 m<sup>2</sup> allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was bei Grundflächenzahlen von 0,4 4.696 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche ergibt. Damit trifft § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu.

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2744-307 Moore und Seen bei Wesenberg) ist vom Standort 650 m entfernt.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2642-401 Müritz-Seenlandschaft und Neustrelitzer Kleinseenplatte) beträgt gut 400 m. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

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 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 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.

### **Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat in ihrer Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ wurde von der Stadtvertretung Wesenberg auf ihrer Sitzung vom ..... als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

## **3. Ausgangssituation**

### **3.1 Städtebauliche Einbindung**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ befindet sich im Südwesten der Stadt östlich der Kreisstraße MSE21 (Drosedower Weg).

### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Der Planbereich der 3. Änderung ist nordöstlich der Straße Am Hölkowschen Berg bebaut mit ein- bzw. zweigeschossigen Wohngebäuden. Der Bereich südwestlich der Straße Am Hölkowschen Berg und östlich der Kreisstraße nach Drosedow ist unbebaut.

Im Plangebiet ist Mischgebiet festgesetzt. Die Bebauung kann 1-2-geschossig erfolgen.

Im Norden grenzt ein Gewerbebetrieb an (GEFRA-Kranverleih) an. Im Süden schließt sich ein allgemeines Wohngebiet an.

### **3.3 Erschließung**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird durch die Kreisstraße MSE 21 (Drosedower Weg) tangiert und erschlossen. Ergänzt wird die Erschließung und durch die örtliche Straße Am Hölkowschen Berg. Hier befinden sich alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

### **3.4 Natur und Umwelt**

Es gibt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangeltungsbereich. Es sind Gehölze im öffentlichen Straßenbereich vorhanden.

Der Planbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Es werden keine Baudenkmale berührt. Ein Bodendenkmal im Plangeltungsbereich ist bekannt.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die bereits bebauten Grundstücke östlich der Straße Am Hölkowschen Berg sind Privateigentum. Die übrigen Grundstücke liegen im Eigentum der Gemeinde.

## **4. Planungsbindungen**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Im Geltungsbereich der 3. Änderung sind in der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ Mischgebiete festgesetzt.

Die festgesetzte Nutzung lässt sich nicht realisieren, da nur Wohngrundstücke nachgefragt werden. Eine weitere Bebauung nur mit Wohnhäusern ist rechtlich nicht möglich.

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

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

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 27.05.2016 wurde der Stadt Wesenberg keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Stadt liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und an einer Wasserstraße.

Im Programmsatz 4.1 heißt es:

- „(5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale<sup>85</sup> sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.“ 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 Mecklenburgische Seenplatte

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte ist die Stadt Wesenberg als Unterzentrum ausgewiesen und liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1. (2) „Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.“, (3) „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte.“ und (6) „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

#### 4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Wesenberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der Neubekanntmachung, die am 14.12.2002 in Kraft getreten ist. Er wurde zuletzt durch die 7. Änderung geändert, die mit Ablauf des 30.07.2022 wirksam geworden ist.

Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Der Plangeltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Herstellung von Baurecht für Wohnnutzungen auf dem ehemals für Mischgebiet vorgesehenen Flächen. Geplant ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Zum Schutz vor Immissionen sind am Rand zum Gewerbebetrieb Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen in Wesenberg ist hoch. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine Brachfläche sinnvoll umgenutzt und der Ortseingang städtebaulich aufgewertet. Die Stadt beabsichtigt, die Errichtung von Eigenheimen planungsrechtlich zu sichern.

## **5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

## **6. Planinhalt**

### **6.1. Nutzung der Baugrundstücke**

#### **6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich der 3. Änderung wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 in der wirksamen Satzung bleibt unverändert, da diese Baugebietsart für andere Teile des Bebauungsplans bereits festgesetzt war.

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

Im Geltungsbereich der 3. Änderung sind die Grundflächenzahl 0,4 und ein bis zwei Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung. Dabei wurde die Grundflächenzahl aufgrund der ausgewiesenen Gebietsart gegenüber der wirksamen Satzung verringert.

Die textliche Festsetzung 1.4 bleibt unverändert.

#### **6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise prägend. Dementsprechend wurde offene Bauweise festgesetzt. Dabei wird zum öffentlichen Straßenraum 5 m Abstand vorgegeben und zum Flurstück der Kreisstraße 10 m.

Durch die Baugrenzen wird festgesetzt, welcher Teil des Grundstückes bebaut werden kann.

## **6.2 Verkehrsflächen**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs der 3. Änderung erfolgt über Kreisstraße MSE21 (Drosedower Weg) und die örtliche Straße „Am Hölkowschen Berg“. Die Verkehrsfläche wurde östlich der Kreisstraße etwas verbreitert, so dass die Randbereiche wie der Straßengraben und die Gasleitung innerhalb der Verkehrsfläche liegen.

Zwischen den Wohnbaugrundstücken wurde ein Wirtschaftsweg angelegt. Dieser öffentliche Weg wird auch für Ver- und Entsorgungsleitungen.

## **6.3 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen 2.1 und 2.4 bleiben unverändert bestehen.

## 6.4 Immissionsschutz

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans wurde eine Schalltechnische Untersuchung von Herrmann & Partner Ingenieurbüro erstellt.

*„In dieser schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob es durch den Gewerbelärm, der von dem benachbarten Gewerbebetrieb (GEFRA Kranverleih GmbH, Am Hölkowschen Berg 2, 17255 Wesenberg) ausgeht, zu schädlichen Umwelteinwirkungen kommen kann.*

...

*Aus der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ergibt sich, dass es durch den Gewerbelärm im Beurteilungszeitraum TAG unmittelbar an der Bebauungsgrenze (siehe TABELLE 8 ; Immissionsorte IO- 03 bis IO-05) zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 98 bzw. den Orientierungswerten nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für „Allgemeines Wohngebiet“ kommen wird.*

*Mit einer Schallausbreitungsberechnung unter Berücksichtigung zweier fiktiver Gebäude wurde hinsichtlich der Wohnbebauung eine realistischere Situation untersucht.*

*Die berechneten Beurteilungspegel zeigen, dass an dem am nördlichsten gelegenen fiktiven Gebäude direkt unterhalb der Bebauungsgrenze die Beurteilungswerte gerade eingehalten werden; (siehe TABELLE 9; Immissionsorte IO-08 und IO-09).*

*Das heißt formell, dass erhebliche Lärmbelästigungen und erhebliche Nachteile nicht zu erwarten sind. Ungeachtet dessen ist aber eine Beeinträchtigung des Wohlbefindens der Hausbewohner an dieser Stelle nicht ganz auszuschließen.*

*Grundsätzlich lässt sich die schalltechnische Situation im Erdgeschoß der Gebäude und im Außenbereich durch die Errichtung einer Lärmschutzwand (Mindesthöhe 2,5 m) verbessern (siehe TABELLE 10; Immissionsorte IO-08 und IO-09).*

...

*Entsprechend der angesetzten Einzelereignisbetrachtung sind bei normalem Betrieb kurzfristige Geräuschspitzen, welche den relevanten Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten“*

Der Bereich mit den Überschreitungen ist nicht Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplans. Das im Bau befindliche Vorhaben kann einem Mischgebiet zugeordnet werden, da hier neben der Wohnnutzung auch Gewerbe entsteht. Die Werte für Mischgebiete werden nach Gutachten eingehalten.

Im Plangeltungsbereich der 3. Änderung werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Es sind keine lärm mindernden Maßnahmen erforderlich.

Wesenberg, .....

Der Bürgermeister

Siegel