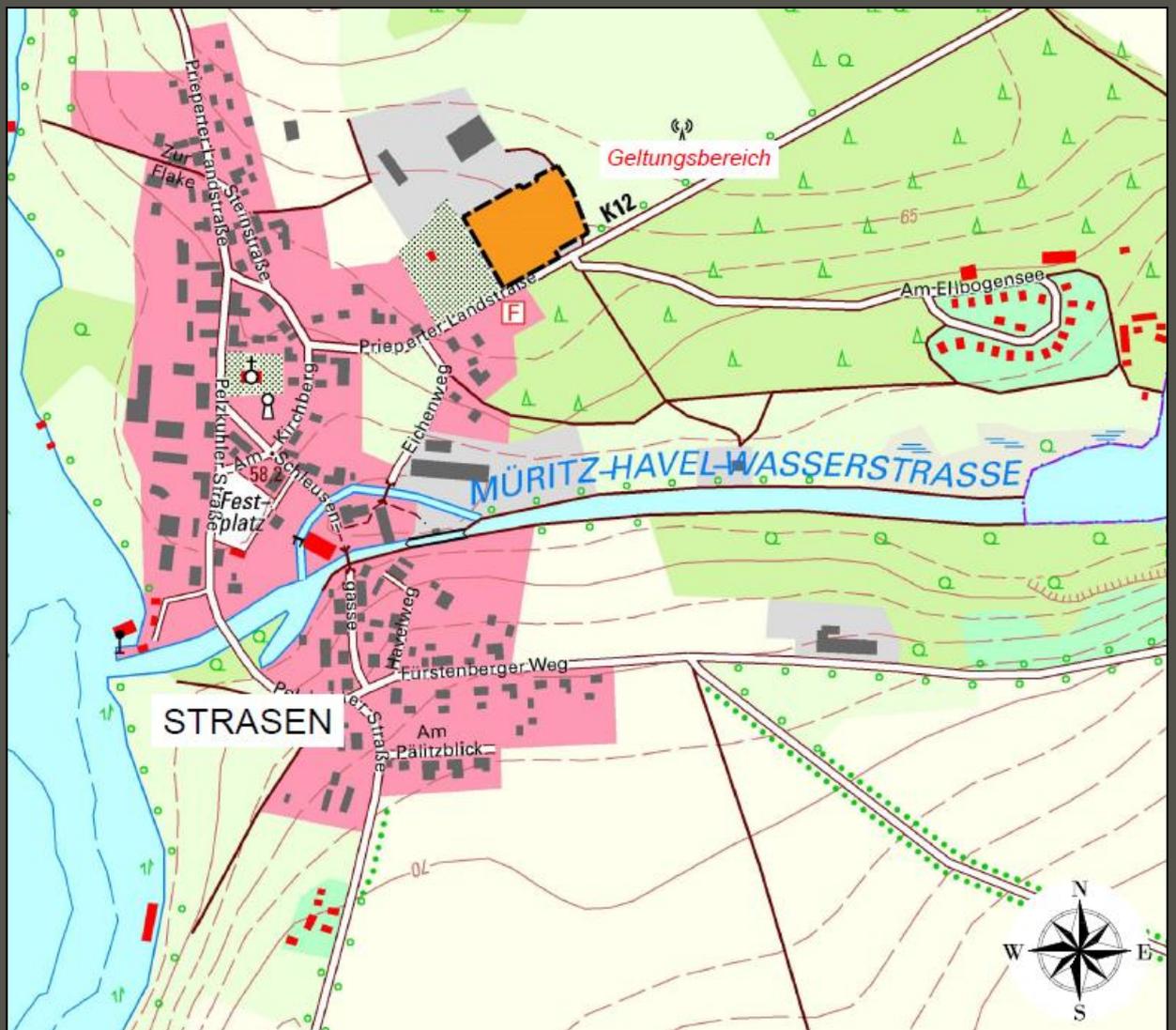


Stadt Wesenberg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02/2019  
„Gewerbepark Strasen“



Begründung  
September 2020

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
<b>3.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>VORGABEN ÜBERÖRTLICHER PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>10</b>
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
<b>7.</b>	<b>WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>14</b>
7.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	14
7.2	Gewässer	14
7.3	Telekommunikation	15
7.4	Abfallrecht	15
7.5	Brandschutz	15
<b>8.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>16</b>
8.1	Baudenkmale	16
8.2	Bodendenkmale	16
<b>9.</b>	<b>EINGRIFFSBILANZIERUNG</b>	<b>17</b>

## **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 K12 und mit guter Anbindung an die B96, B122, und B198 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 Nutzung des vorhandenen Hofladens sowie die Gaststätte soll weiterhin planungsrechtlich gesichert werden.

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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung** der Stadt Wesenberg in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom September 2020

### 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 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M- V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVBl. 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])**

Das Gebäude im östlichen Bereich des Planungsraums wird derzeit als Gaststätte und Hofladen genutzt. Dieses Angebot wird sowohl von Bürgern als auch von Touristen angenommen. Die Nutzungsmöglichkeit soll auch weiterhin beibehalten werden.

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 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 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wesenberg verwiesen.

## **Hineinplanen in Befreiungslage 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. Gemäß § 2 der Waldabstandsverordnung können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden. Innerhalb des Waldabstandes soll ein Lagergebäude errichtet werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag wird geregelt, dass Gebäude nicht zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dient.

## **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. Entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze ist die Entwicklung eines Gehölzstreifens vorgesehen.

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, sowie Vergnügungsstätten 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.

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 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 sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Vergnügungsstätten, 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. Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 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. Auf Grund der bestehenden Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes kann von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen werden.

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 Maßstabungenauigkeit 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 K12.

Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

## **6.7 Immissionsschutz**

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans soll eine Geräuschkontingentierung erfolgen.

Eine Geräuschkontingentierung soll die Nachbarschaft und insbesondere die Friedhofsbesucher vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen der geplanten Gewerbeflächen des Bebauungsplanes schützen. Durch Festsetzung von Emissionskontingenten auf der Grundlage der DIN 45961 und Beurteilung auf der Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wird der Schutz der Nachbarschaft sichergestellt.

### **Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

*Folgende Festsetzung wurde getroffen:*

1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691 tags 55dB und nachts 55 dB nicht überschreiten.

## **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.

Die Stromtrasse, die durch das Plangebiet verläuft, wird unterirdisch verlegt. Der geplante Leitungsverlauf ist dargestellt und mit Leitungsrecht belastet.

### **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. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

## **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 Werkzeuge 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 <sup>2</sup>
Gewerbegebiet:	7.940 m <sup>2</sup>
Geplante Teilversiegelung durch Erschließung:	2.615 m <sup>2</sup>
Geplante Vollversiegelung durch bauliche Anlagen:	1.105 m <sup>2</sup>

### 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 Biotoptyps in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ m <sup>2</sup> = Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
	3.720	0,7	0,75	3.720 * 0,7 * 0,75	1.953
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>					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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	0,5	EFÄ = 1.105 * 0,5	553
2.615 m <sup>2</sup>	0,2	EFÄ = 2.615 * 0,2	523
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>			1.076

**Zu 2.6** Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

m <sup>2</sup> EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m <sup>2</sup> EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
1.953		0		1.076	3.029
<b>Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs [m<sup>2</sup> EFÄ]:</b>					3.029

**Zu 4. Kompensation des Eingriffes**

**Der multifunktionale Kompensationsbedarf im Umfang von 3.029 Flächenäquivalenten wird durch die Zuordnung einer zertifizierten Ökokon-  
tomaßnahme innerhalb der Landschaftszone 4 (*Höhenrücken und Meck-  
lenburgischen Seenplatte*) vollständig kompensiert.**