

# **Satzung der Stadt Wesenberg über den Bebauungsplan Nr. 1/24 „Wördeland“**

## **Begründung**

Anlage 1

Vorprüfung des Einzelfalls

**Stand: Vorentwurf**

**Januar 2026**

Auftraggeber:

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

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann  
August-Bebel-Str. 20a  
15344 Strausberg  
Tel.: 0395-5824051  
Fax: 0395-36945948  
[info@planungsbuero-trautmann.de](mailto:info@planungsbuero-trautmann.de)

---

## Inhalt

1. Einführung.....	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	4
2. Ausgangssituation.....	4
2.1 Stadträumliche Einbindung.....	4
2.2 Bebauung und Nutzung.....	4
2.3 Erschließung.....	5
2.4 Natur, Landschaft und Umwelt.....	5
2.5 Eigentumsverhältnisse.....	5
3. Planungsbindungen.....	5
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
3.2 Landes- und Regionalplanung.....	6
3.3 Flächennutzungsplan.....	6
4. Planungskonzept.....	7
4.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	7
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
5. Planinhalt.....	8
5.1 Nutzung der Baugrundstücke.....	8
5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	9
5.3 Klimaschutz.....	9
5.5 Ausgleichsmaßnahme.....	9
5.6 Nachrichtliche Übernahme.....	9
5.7 Hinweise.....	10
6. Auswirkungen der Planung.....	10
6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	10
6.2 Verkehr.....	10
6.3 Ver- und Entsorgung.....	11
6.4 Natur, Landschaft, Umwelt.....	11
6.5 Bodenordnende Maßnahmen.....	11
6.6 Kosten und Finanzierung.....	11
7. Planverfahren.....	11
8. Rechtsgrundlagen.....	13
9. Flächenbilanzierung.....	13

---

## 1. Einführung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1/24 „Wördeland“ umfasst die Flurstücke 6/1, 6/3, 6/4, 6/5, 7, 8, 300, 301/2, 301/3, 301/5, 301/7 (teilweise), 301/8, 302/2, 302/3, 302/4, 303/1, 303/2, 304/1, 304/2, 304/5, 304/7 und 313 (teilweise) Flur 25 Gemarkung Wesenberg. Er befindet sich westlich der Bahnstrecke und des Bahnhofs Wesenberg, nördlich des Fischersteigs und südlich der Straße Holländer Baracken.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Westen: durch Grünflächen (Flurstücke 6/4, 301/7, 304/6, 305/1, 3131 und 314),

im Norden: durch Wohnbebauung der Holländer Baracken 5 - 12 (Flurstücke 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9 und 5/10),

im Osten: durch die Bahnschienen (Flurstück 285/23) und

im Süden: durch die Straße Am Bahnhof (Flurstück 299).

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 5,1 ha.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Plangeltungsbereich westlich des Bahnhofs zwischen Fischersteig und Holländerbaracken ist städtebaulich ungeordnet. Breits in den 90iger Jahren wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, welcher diesen Bereich ordnen sollte. Das Verfahren wurde jedoch nicht abgeschlossen.

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll nun die Lücke zwischen den Straßen Holländer Baracken und Fischersteig geschlossen werden, und somit das Potential zur Innenentwicklung der Stadt Wesenberg genutzt werden. Dabei sind sowohl die vorhandenen Gewerbebetriebe als auch die Wohnnutzungen zu beachten und die verkehrliche Erschließung zu ordnen.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Nordwesten der Stadt Wesenberg, westlich der Bahnschienen und des Bahnhofs am Stadtrand.

### 2.2 Bebauung und Nutzung

Auf dem Standort befinden sich derzeit Gewerbe und Brachflächen und einige Wohngebäude. Nördlich und südlich im Geltungsbereich befindet sich Wohnbebauung; ebenso östliche der Bahnstrecke.

Prägend für den Bereich ist die bisherige Gewerbenutzung, welche teilweise leer steht. Derzeit arbeiten in dem Bereich der Baubetrieb Thomas Zander (Am Bahnhof 4a); die REMONDIS Seenplatte Logistik GmbH (Am Bahnhof 5) hat dort ein Lager und die Baumaschinenvermietung Rose einen Lagerplatz. Das Gebäude auf dem Flurstück 302/2 ist ungenutzt. Die Gebäude Bahnhofstraße 2, 3, 4a und 4b sind Wohngebäude. Der Nordwesten ist unbebaut. Die Bebauung des Gebietes ist eingeschossig.

## **2.3 Erschließung**

Der Plangeltungsbereich wird im Osten durch die Bahnstrecke begrenzt. Der Bahnhof befindet sich östlich der Bahnstrecke.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die örtliche Straße Am Bahnhof. Die Straße Am Bahnhof mündet nördlich in die Holländer Baracken und südlich in den Fischersteig.

Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen sind im Gebiet vorhanden. Befinden sich aber teilweise außerhalb der öffentlichen Straße.

## **2.4 Natur, Landschaft und Umwelt**

Der Planbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L38 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“.

Im Nordwesten befindet sich Wald. Das Gelände beinhaltet keine geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG MV. Im Plangeltungsbereich befinden sich Siedlungsgehölze. Bei den erfolgten Artenaufnahmen wurde das Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen.

Im Plangeltungsbereich gibt es keine Gewässer. Das Vorhaben liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

## **2.5 Eigentumsverhältnisse**

Teile des Plangeltungsbereich befinden sich im Privateigentum. Die Flurstücke 6/1, 8, 300, 301/7, 303/1, 302/4, 304/5, 304/7 liegen im Eigentum der Stadt Wesenberg.

# **3. Planungsbindungen**

## **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/24 „Wördeland“ befindet sich im Innenbereich der Stadt Wesenberg. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 34 BauGB. Eine Nutzbarmachung der derzeit unbebauten Fläche für Wohnungsbau ist auf der jetzigen Grundlage nicht möglich; ebenso die städtebaulich erforderliche Neuordnung.

---

### **3.2 Landes- und Regionalplanung**

#### **3.2.1 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.*“

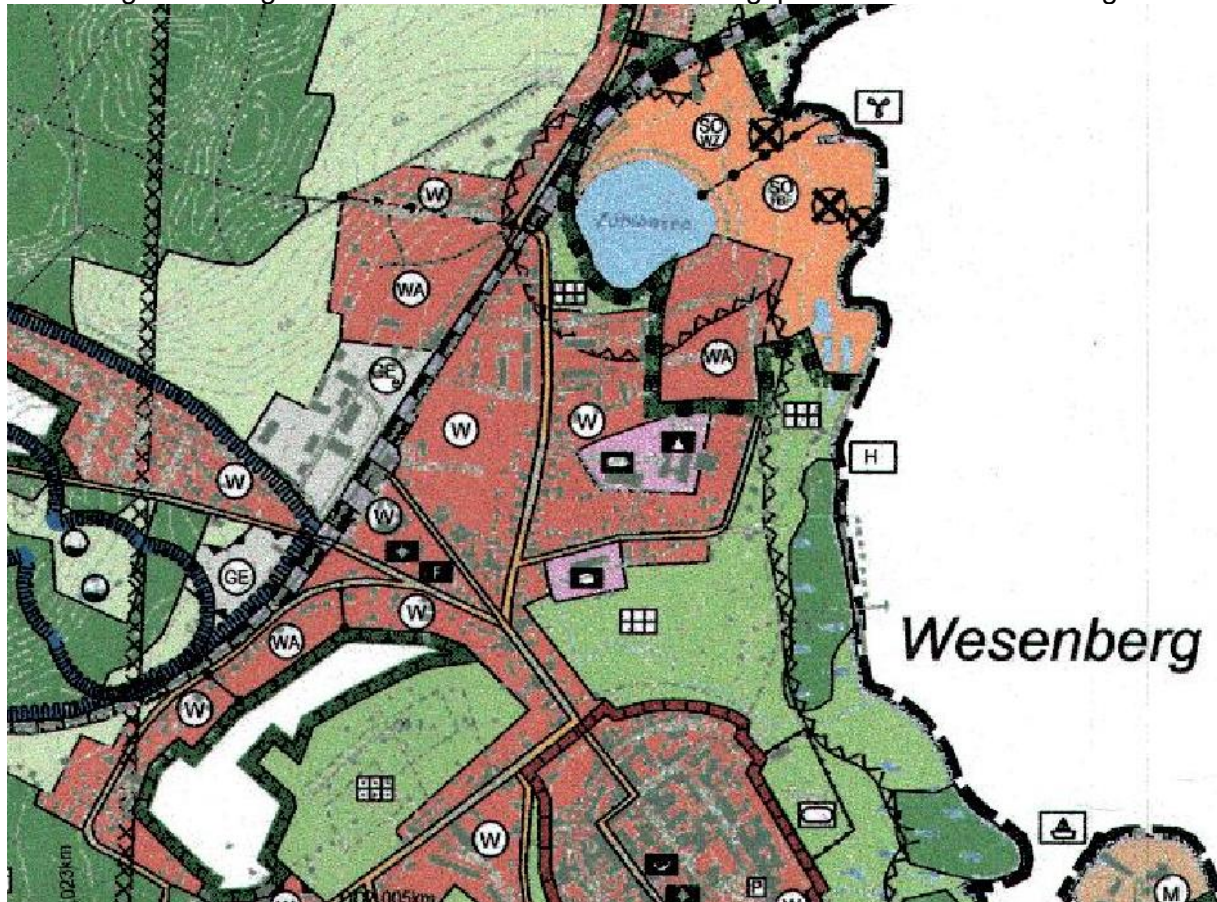
#### **3.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte**

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.“*

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesenberg ist der nördliche Teil des Plangeltungsbereichs als allgemeine Wohngebiet und der südliche Teil des Plangeltungsbereichs ist als Gewerbegebiet dargestellt.

Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesenberg



## 4. Planungskonzept

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel des Bebauungsplans ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein Lückenschluss zwischen den Straßen Holländer Baracken und dem Fischersteig. Dazu gehört auch die Ausweisung von Bauflächen für den Eigenheimbau.

Die Stadt Wesenberg kann derzeit der Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken nicht entsprechen.

Die Stadt Wesenberg beabsichtigt auf der 5 ha großen Fläche ein Mischgebiet für die weiterhin bestehenden Gewerbe und die neugeplante Wohnbebauung auszuweisen. Hier können ca. 27 neue (bisher un bebauten) Bauplätze ausgewiesen werden. Durch die vorhandene Erschließung und eine sinnvolle bauliche Nutzung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes, kann dies planungsrechtlich gesichert werden. Um den nun geplanten Bauabsichten gerecht werden zu können, ist es notwendig, für den geplanten Standort im Innenbereich Baurecht über einen Bebauungsplan zu schaffen.

---

## **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan kann nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **5.1.1 Art der Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

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

Es wird ein Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO) Das Mischgebiet ist von Wohnnutzungen umgeben und hat selbst keine größeren Bereiche die durch überwiegend gewerbliche Nutzung geprägt sind.

#### **5.1.2 Maß der Nutzung**

Die Gebäude im Wohngebiet sowie im Gewerbegebiet sind mehrheitlich eingeschossig, es gibt zweigeschossige Ausnahmen. Es werden ausschließlich ein bis zwei Vollgeschosse zugelassen, um dem Charakter der umliegenden Bebauung zu entsprechen.

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

Die Grundflächenzahl 0,3 gilt für das allgemeine Wohngebiet. Im Mischgebiet wird zwischen 0,4, 0,5 und 0,6 differenziert; wobei 0,4 für hauptsächlich Wohnbebauung und 0,6 für hauptsächlich gewerbliche Nutzung steht.

#### **5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die vorhandene Bebauung ist durch die offene Bauweise geprägt. Dementsprechend wird offene Bauweise festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird mit Hilfe der Baugrenzen die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert. Die vordere Baugrenze befindet sich im Abstand von 3 m zur Flurstücksgrenze bzw. zur Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Baufelder haben in der Regel eine Tiefe von 18 m bei Wohnbebauung. Bei gewerblicher Nutzung richten Sie sich nach dem Bestand.

## **5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Straße Am Bahnhof erschließt den Standort verkehrlich. Sie verbindet die Straße Holländer Baracken im Norden und Fischersteig im Süden. Sie muss gegenüber dem Bestand verändert werden, um das Bahngrundstück, welches nicht überbaut werden darf, zu respektieren.

Ergänzt wird die Erschließung durch zwei verkehrsberuhigte Bereiche im Norden, wo sich die Wohnbebauungen konzentrieren. Sie erhalten am Ende Wendeanlagen, die nach Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) dem Flächenbedarf für ein zweiachsiges Müllfahrzeug entsprechen. Sie sind für maximal 30 km/h zu planen.

Die versorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist durch das Vorhandensein der Hauptversorgungsleitungen gesichert. Aufgrund der Neuordnung des Gebietes und der Verschiebung von Straßengrundstücken, wird das teilweise Umverlegen der Leitungen notwendig sein.

## **5.3 Klimaschutz**

Es gibt noch keine Wärmeplanung für die Stadt Wesenberg, folglich können keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden.

Für die Umstellung auf erneuerbare Energien als Beitrag für den Klimaschutz ist die Festsetzung der Solardachpflicht getroffen worden. Sie beinhaltet eine Solarmindestdachfläche von 50 %, welche aus Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren bestehen kann. Bei der Ausrichtung der Solaranlagen ist der Sonnenstand zu beachten, um die effizienteste Energiegewinnung zu erreichen.

Es wird eine Gründachpflicht bei der Errichtung von Flachdächern, also Dächer mit einer maximalen Neigung bis 7° festgesetzt. Diese sollen mindestens extensiv begrünt werden. Gründächer speichern Regenwasser und haben die Funktion einer natürlichen Klimaanlage, außerdem wirken sie sich positiv auf das Mikroklima aus, da sich die Dachflächen mithilfe der Dachbegrünung nicht mehr so stark aufheizen können.

Es wurde eine Zisternenpflicht festgesetzt um das Regenwasser von Dach-, Wege-, Terrassen- und Balkonflächen aufzufangen und für die Gartenbewässerung vorzuhalten.

## **5.5 Ausgleichsmaßnahme**

Wird später ergänzt; hier geht es auch um den Ersatz der von der Stadt geforderten Fällungen von großen Bäumen.

Wegen dem Vorkommen der Zauneidechsen sind innerhalb des Geltungsbereichs und/oder unmittelbar angrenzend Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

## **5.6 Nachrichtliche Übernahme**

### **5.6.1 Landschaftsschutzgebiet**

Der Plangeltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet L38 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Es ist ein Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet zu stellen.

---

### 5.6.2 Wald

Nordwestlich außerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich Wald. Für den Wald ist der gesetzliche Waldabstand 30 m zu beachten. Dementsprechend wurde die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

## **5.7 Hinweise**

### 5.7.1 Bodendenkmale

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde sind keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächten, 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 untere 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.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die untergenutzten und brachliegenden Flächen können einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Nutzung als Lagerplatz muss aufgegeben werden.

### **6.2 Verkehr**

Die Straße Am Bahnhof ist wegen der neuen Trassenführung zu erneuern. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung müssen zur Vervollständigung der inneren Erschließung errichtet werden.

---

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

#### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen. Im Plangebiet sind Trinkwasserversorgungs- und Abwasserleitungen teilweise neu zu verlegen und zu ergänzen.

#### Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern, Wegen, Straßen, Terrassen und Balkonen ist vor Ort zu sammeln und zu verbrauchen.

#### Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante Bebauung werden 48 m<sup>3</sup>/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

#### Stromversorgung

Das Plangebiet ist an die Stromversorgung angeschlossen. Im Plangebiet sind Stromleitungen teilweise neu zu verlegen und zu ergänzen.

#### Telekommunikationslinien

Das Plangebiet ist an die Telekommunikationsversorgung angeschlossen. Im Plangebiet sind Telekommunikationsleitungen teilweise neu zu verlegen und zu ergänzen.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Satzung des Landkreises.

### **6.4 Natur, Landschaft, Umwelt**

Die geplante Abholzung der Bäume im Mischgebiet ist zu kompensieren.

### **6.5 Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

### **6.6 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten der Planung trägt die Stadt Wesenberg.

## **7. Planverfahren**

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB.

Im Bebauungsplan beträgt die zulässige Grundfläche  $15.123 \text{ m}^2 \times 0,3 + 8.032 \text{ m}^2 \times 0,4 + 7.366 \text{ m}^2 \times 0,5 + 12.092 \text{ m}^2 \times 0,6 = 4.537 \text{ m}^2 + 3.213 \text{ m}^2 + 3.683 \text{ m}^2 + 7.255 \text{ m}^2 = 18.688 \text{ m}^2$ . Auch wegen der räumlichen Nähe zum Bebauungsplan Nr. 01/2021 „Am Robinienhain“ wird § 13 Abs. 1 Nr. 2 angewandt.

Es wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls erstellt, welche als Anlage zur Begründung anliegt.

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

Zusammen mit den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, den FFH-Gebieten, bilden die besonderen Vogelschutzgebiete das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000.

Das nächstgelegene SPA-Gebiet DE 2642-401 Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenpatte“ (Arten: Alpenstrandläufer, Bekassine, Bergente, Blässgans, Blässhuhn, Bruchwasserläufer, Dohle, Eisvogel, Fischadler, Flusseeeschwalbe, Gänsesäger, Gartenrotschwanz, Goldregenpfeifer, Grauammer, Graugans, Grauschnäpper, Großer Brachvogel, Haubentaucher, Heidelerche, Höckerschwan, Kampfläufer, Kiebitz, Knäkente, Kolbenente, Kormoran, Kornweihe, Kranich, Krickente, Lachmöwe, Löffelente, Merlin, Mittelspecht, Neuntöter, Nonnengans, Ortolan, Pfeifente, Raubseeschwalbe, Raubwürger, Raufußkauz, Reiherente, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Saatgans, Sandregenpfeifer, Schellente, Schnatterente, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Silberreiher, Singenschwan, Sperbergrasmücke, Spießente, Steinschmätzer, Stockente, Sumpfohreule, Tafelente, Trauerseeschwalbe, Tüpfelsumpfhuhn, Turteltaube, Uferschnepfe, Uferschwalbe, Wachtel, Wachtelkönig, Waldschnepfe, Wanderfalke, Wendehals, Weißstern-Blaukelchen, Weißstorch, Wespenbussard, Wiesenweihe, Ziegenmelker, Zwerggans, Zwergmöwe, Zwergsäger, Zwergschnäpper, Zwergschwan und Zwergseeschwalbe) ist vom Einbeziehungsbereich mehr als 500 m entfernt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist DE 2744-307 „Moore und Seen bei Wesenberg“ (Arten: Schwimmendes Froschkraut und Europäische Sumpfschildkröte) ist vom Einbeziehungsbereich mehr als 750 m entfernt. Aufgrund der großen Entfernung sind keine Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

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.

Es liegt eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt vom 17.12.2025 vor. Diese kommt zum folgenden Schluss: „Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan Nr. 1/24 „Wördeland“ unter Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.“

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 25.01.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/24 „Wördeland“ im umfänglichen Verfahren gefasst.

### **Vergrößerung des Plangeltungsbereich**

Der Geltungsbereich wurde um das Flurstück 300 erweitert.

### Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom ..... beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht.

### Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ..... Von der Planung unterrichtet.

## 8. Rechtsgrundlagen

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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVObI. M-V S. 130).

## 9. Flächenbilanzierung

Flächen	Größe [m <sup>2</sup> ]	Verhältnis [%]
Wohngebiet	15.127	29,56
Mischgebiet	27.935	54,6
Verkehrsfläche	8.107	15,84
Gesamt	51.163	100