

Stadt Wesenberg

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

Begründung

Anlage 1

Schalltechnische Untersuchung

Stand: Entwurf

Februar 2025

Auftraggeber:

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

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
August-Bebel-Straße 20a, 15344 Strausberg
Telefon: 0395 / 5824051
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

INHALT

1.	Rechtsgrundlage.....	5
2.	Einführung	5
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.3	Planverfahren	5
3.	Ausgangssituation.....	7
3.1	Städtebauliche Einbindung	7
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Erschließung.....	7
3.4	Natur und Umwelt.....	8
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	8
4.	Planungsbindungen	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
4.2	Landes- und Regionalplanung	8
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	8
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	8
4.3	Flächennutzungsplan.....	9
5.	Planungskonzept	9
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	9
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6.	Planinhalt.....	10
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke	10
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
6.2	Verkehrsflächen.....	10
6.3	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
6.4	Immissionsschutz	11
6.5	Kennzeichnungen.....	12
6.6	Hinweise	12
6.6.1	Untere Wasserbehörde.....	12
6.6.2	Bodenschutz und Abfallrecht	12
6.6.3	Kampfmittelbelastung	13
6.6.4	Untere Verkehrsbehörde	13

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).

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 90/8, 90/13, 90/15, 90/21 [teilweise], 90/23, 90/24, 90/26, 90/28 [teilweise], 90/29, 90/30, 90/34, 90/35, 90/36, 90/38, 90/39, 90/40, 90/41, 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 m² allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was bei Grundflächenzahlen von 0,4 4.696 m² 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 13.07.2023 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 13.07.2023 als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 04.08.2023 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 07.09.2023 mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 und die Begründung wurden in der Zeit vom 08.08.2023 bis zum 11.09.2023 im Internet auf der Seite des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen zu jedermanns Einsicht im Amt aus. Die Bekanntmachung erfolgte auf der Internetseite des Amtes und im

Kleinseenlotsen Nr. 07/2023 am 29.07.2023. Bis zum 15.09.2023 ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden erfolgte zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden per E-Mail vom 04.08.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Bis zum 20.09.2023 gingen 15 Behördenstellungen ein.

Änderung des Geltungsbereichs, Überarbeitung des Entwurfs

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Die schalltechnische Untersuchung wurde ergänzt und das im Norden des Bebauungsplans befindliche Gewerbegebiet mit in den Änderungsbereich einbezogen, um Immissionsprobleme ausschließen zu können.

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 im südlichen Teil ein Mischgebiet und im Norden ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Bebauung kann 1-2-geschossig erfolgen. Im Norden erstreckt sich der Gewerbebetrieb (GEFRA-Kranverleih) über die Grenze des Plangebiets hinaus. 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.

Entlang der Kreisstraße im Plangeltungsbereich der 3. Änderung befindet sich ein Hochdruckgasleitung. In der Straße Am Hölkowschen Berg und im Wirtschaftsweg zwischen der Wohngrundstücken liegen Mitteldruckgasleitungen. Auf die geplanten Baugrundstücke wurden Hausanschlüsse gelegt. In der Straße Am Hölkowschen Berg liegen Mittel- und Niederspannungsstromkabel und im Wirtschaftsweg Niederspannungsstromkabel. Das Plangebiet ist an die öffentliche Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Auf die geplanten Baugrundstücke wurden Hausanschlüsse verlegt. 2022 erfolgte die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke mit Wasser und Schmutzwasser.

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 Innenentwicklungspotenziale⁸⁵ 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.“*

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 07.09.2023 wird festgestellt:

„Gemäß 3.2.3(1) RREP MS ist die Stadt Wesenberg als Grundzentrum festgelegt und der Ortsteil Wesenberg Standort der zentralörtlichen Aufgaben (gem. 3.2.3(3) RREP MS). Bei dem Standort für die 3. Änderung handelt es sich um eine bereits planungsrechtlich gesicherte Siedlungsfläche im Stadtgebiet Wesenberg, die lediglich in der Art der Nutzung vom Mischgebiet zum allgemeinen Wohngebiet angepasst werden soll. Die Änderungsabsicht entspricht den raumordnerischen Erfordernissen gemäß 4.2(1) und 4.1(5) LEP M-V sowie 4.1(2) RREP MS. ...

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ der Stadt Wesenberg entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.“

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 Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes 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 und ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

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

Die textliche Festsetzung 1.3 der wirksamen Satzung wird wie folgt neu formuliert:

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die nach dem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbebetrieb nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Betriebe, die Staub- oder Geruchsemissionen verursachen, die die benachbarte Wohnbebauung stören, nicht zulässig.

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“

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde wurden weitere Ermittlungen durchgeführt. Das Gewerbegebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Der bestehende Betrieb, mit Betriebszeiten nur tagsüber, entspricht dem und die künftige Gewerbebetriebe sind ebenfalls an die Festsetzung gebunden.

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.

6.5 Kennzeichnungen

Das Bergamt Stralsund weist in seiner Stellungnahme vom 07.09.2023 auf die Lage des Plangeltungsbereichs innerhalb der unbefristeten Bergbauberechtigung Bergwerkseigentum (BWE 264/90) „Wesenberg Süd“ hin. *„Dieses BWE wurde erteilt für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind. Dieses BWE wird durch die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH betreut und verwaltet.“*

6.6 Hinweise

6.6.1 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 12.10.2023 hin:

„Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Im weiteren Planungsverlauf sollte die Entsorgung des unbelasteten Niederschlagswassers unter Beachtung der Versickerungsfähigkeit des Bodens geregelt werden. Sollte die Gemeinde/ Stadt eine genehmigungsfreie Versickerung gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V gestatten, ist dafür außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer/ Grundwasser erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).

Hinsichtlich der ggf. auf Grundlage des § 62 LBauO M-V genehmigungsfreigestellten Vorhaben werden folgende Hinweise gegeben.

Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich). Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich, das mit Prüfung und Bearbeitung mindestens 2 Monate in Anspruch nimmt. Dies ist bei der Antragstellung zu beachten.

Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.

Ansprechpartner ist Herr Peters, Tel. 0395 57087-2532, E-Mail: rene.peters@lk-seenplatte.de.“

6.6.2 Bodenschutz und Abfallrecht

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 12.10.2023 hin:

„Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen,

Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabenraum die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellenzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelastete bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wurden wiederherzurichten. Das betrifft insbesondere die entstandenen Bodenverdichtungen.

Soweit im Rahmen der Bauarbeiten Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial oder Recyclingmaterial, auf Grundstücken auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die Standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, seit dem 01.08.2023 die Forderungen gemäß §§ 6 bis 8 der novellierten gültigen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten sind. Beim Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen sind die Vorschriften der Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten. Der bei der Herstellung der Baugrube/ des Kabelgrabens anfallende Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und nach Verlegung der Kabel/ Schließung der Baugrube getrennt nach Bodenarten wieder einzubauen.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.“

6.6.3 Kampfmittelbelastung

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 12.10.2023 hin:

„Laut den digitalen Unterlagen befinden sich die Flurstücke gemäß der Katasterbezeichnung aus der Planzeichnung vom Mai 2023 nicht in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet.

Sollten jedoch bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.“

6.6.4 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 12.10.2023 hin, „dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten/ Straßenverkehrsbehörde, PF 11 02 64, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen.“

Wesenberg,

Der Bürgermeister

Siegel