

# STADT WESENBERG

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/23 „Alte Brennerei“  
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG – ENTWURF  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)



**Auftraggeber:**

brenn:werk eG  
Am Hoben 9  
17255 Wesenberg

**Auftragnehmer:**



A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August – Milarch – Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
☎ 0395 – 581 020  
📠 0395 – 581 0215  
✉ [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)  
🌐 [www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)

**Bearbeiter:**

Dipl. - Ing. Gabriele Daedelow  
Architektin für Stadtplanung

**Planungsstand:**

Januar 2025

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND VERFAHREN DER PLANUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
1.2	Planverfahren .....	3
<b>2</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen.....	4
2.2	Kartengrundlagen .....	5
<b>3</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>ZIELE ÜBERGEORDNETER UND SONSTIGER STÄDTISCHER PLANUNGEN UND SATZUNGEN .....</b>	<b>6</b>
4.1	Übergeordnete Planungen .....	6
4.2	Flächennutzungsplan.....	7
<b>5</b>	<b>AUSGANGSBEDINGUNGEN/ BESTANDSBESCHREIBUNG/NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN .....</b>	<b>8</b>
5.1	Lage und Umgebung des Plangebietes .....	8
5.2	Topografie und Baugrund .....	8
5.3	Bebauung und Nutzung .....	8
5.4	Verkehrliche Erschließung .....	9
5.5	Stadttechnische Erschließung.....	9
5.6	Nutzungsbeschränkungen .....	9
<b>6</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANS/FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>10</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
6.2	Maß der Nutzung .....	12
6.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
6.4	6.4. Verkehr und Grünbereiche .....	13
6.5	Maßnahmen zum Naturschutz .....	14
<b>7</b>	<b>TECHNISCHE VER-UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ.....</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>17</b>

ANLAGEN: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Mai 2024  
GRÜNSPEKTRUM-Landschaftsökologie  
Bergstraße 26, 17033 Neubrandenburg, Tel. 0395/ 421 02 68, E-Mail: info@gruenspektrum.de

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr.1/23 „Alte Brennerei“  
In Wesenberg (LK MSE), September 2024  
Lärmkontor GmbH  
Altonaer Poststraße 13b, 22767 Hamburg, Tel. 040/3899940,  
E-Mail Hamburg@laermkontor .de

## 1 ANLASS, ZIEL UND VERFAHREN DER PLANUNG

### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1/23 „Alte Brennerei“ ist bauliche und nutzungsseitige Aktivierung dieses seit Jahren brachliegenden Grundstücks inmitten der gewachsenen Stadtlage im Entwicklungsbereich zwischen Altstadt und Bahnhof. Vor 1990 wurde für dieses Grundstück als alte Brennerei und Lagerstandort eines ehem. Getränkeherstellers genutzt und mit Stilllegung der Betriebsform später dann leer gezogen. Das noch vorhandene und unter Denkmalschutz stehende Wirtschaftsgebäude soll saniert und erweitert werden. Aufgrund der Größe des Hauses und des großen Grundstücks sind hier auch ergänzende Neubauten geplant, die ein Angebot für Wohnzwecke, verträgliches Gewerbe aber in der Hauptsache soziokulturelle Nutzungen bieten soll, um zum einen eine städtebauliche Ordnung herzustellen und zum anderen auch ein neues qualitativvolles Ensemble auf der Achse zum Bahnhof und damit eine Aufwertung im Stadttinnern zu bewirken.

Somit gewinnt die Kleinstadt Wesenberg einen Zuwachs an Wohnraum und damit Einwohnern aber auch neue soziale und kulturelle Möglichkeiten, die die Attraktivität des Ortes für Wohnzwecke und Tourismus bereichern. Das Besondere dieser Investition ist die organisatorische Form im Rahmen einer Genossenschaft, die die Umsetzung schrittweise und mit einem starken sozialen Engagement verknüpfen will. Die „**brenn:werk eG**“ stellt den Vorhabenträger dar.

Ziel dieses Planverfahrens ist daher die Herstellung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die neuen Funktionen des alten Brennereigebäudes durch Sanierung und Anbau, die Errichtung von zwei neuen Wohnhäusern mit je 8 Wohneinheiten, ein Gästehaus, kleine Künstlerateliers und viel Freiraum mit starker Begrünung einschl. Baumpflanzungen auf dem betreffenden Flurstück 52/5 der Flur 25, Gemarkung Wesenberg, welches dem Geltungsbereich des B-Plans entspricht, zu schaffen. Die Adresse ist momentan Bahnhofstraße 18. Damit werden die städtebauliche Ordnung und Nutzungszuweisungen durch entsprechende Festsetzungen bestimmt, die den bauplanungsrechtlichen Rahmen vorgeben. Konkrete Umsetzungs- und Gestaltungsabsichten wird ein separater Vorhaben- und Erschließungsplan aufzeigen, der diesem Bebauungsplan (vorhabenbezogen) zu Grunde liegt.

### 1.2 Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am 13. Juli 2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.1/23 „Alte Brennerei“ beschlossen und demnach den Bebauungsplan nach § 12 BauGB durchzuführen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplans. Der Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abzuschließen. Er regelt was entstehen soll, in welchen Fristen und wie die Finanzierung abgesichert wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplans beziehen sich nur auf solche Vorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Vorhabenplan und der Durchführungsvertrag können mit Beschluss der Stadtvertretung geändert werden.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) wurde vom Büro Grünspektrum-Landschaftsökologie, Bergstraße 26, 17033 Neubrandenburg, erarbeitet und liegt der Begründung als Anlage bei. Im Bebauungsplan Plan A und Textteil B wie auch in die aufgeführten Hinweise werden teilweise Aussagen und Festlegungen aus dem AFB übernommen und auch in dieser Begründung erläutert.

Aufgrund der bereits bekannten Planungsabsichten des Vorhabenträgers für diese neue Grundstücksnutzung auf dem 0,73 Hektar großen, teilweise bebauten und versiegelten Flächen wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs.1 Punkt 1 BauGB, das eine Begrenzung der zulässigen Grundfläche oder der Größe der Grundfläche auf weniger als 20.000 m<sup>2</sup> verlangt, angewandt.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Planung gegenüber der Öffentlichkeit und den Behörden ist gemäß § 13 Abs.1 nicht erforderlich. In Übrigen sind die verfahrensverkürzenden Möglichkeiten nach § 13 Abs. 2 BauGB anwendbar.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Wesenberg weist für dieses Grundstück eine Wohnbaufläche aus. Er wird an die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

## 2 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl.2024 I Nr. 323)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), letzte berücksichtigte Änderung vom 16. Juli 2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 351)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247), § 25 neugefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S. 409)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 154, 184)

**Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.**

## 2.2 Kartengrundlagen

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Rainer Lessner, Schwedenstraße 21, 17033 Neubrandenburg, Telefon 0395/ 70 77 003, E-Mail: email@vermessung-lessner.de vom 15.06.2022, im Originalmaßstab 1:500 Lagebezug: ETRS89/UTM und auf das Höhensystem DHHN 2016 vom 13.06.2022 mit aktuellem Kataster der Flur 25, Flurstück 52/5, Gemarkung Stadt Wesenberg.

## 3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/23 „Alte Brennerei“ liegt nordwestlich im Stadtgebiet, am Rande des Siedlungsbereiches der Stadt Wesenberg in Nähe des Bahnhofs. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 52/5 der Flur 25, Gemarkung Wesenberg und ist westlich, südlich und östlich von Wohnbebauung (Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser mit ihren teilweise großen Gartengrundstücken) umgeben. Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich an die Bahnhofstraße an. Gegenüber dieser schließt sich ebenso eine Wohnbebauung an.

Im Norden grenzen die FS 45, 46 und 47 (private Gärten) an. Der Y-artige Zuschnitt des Flurstücks grenzt zudem mit seinem nördlichen Teilstück an das Wohngrundstück FS 53, dann an FS 285/17 (städtische Grünfläche) und weiter an FS 43 und 44 (private Gärten) an. Das östliche Teilstück grenzt östlich an die Wohnbaugrundstücke FS 51, 52/1,52/2 und 52/4 an. Im Süden grenzt dieses Teilstück an die an der Bahnhofstraße gelegenen Wohngrundstücke FS 54/ 2 und 55 an. Das FS 54/1 grenzt dann wieder an den zur Bahnhofstraße ausgerichtete Grundstücksteil an.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,73 ha.

## 4 ZIELE ÜBERGEORDNETER UND SONSTIGER STÄDTISCHER PLANUNGEN UND SATZUNGEN

### 4.1 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gleichzeitig sind, gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG), die Grundsätze der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem ROG des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere die in den Landesentwicklungs- und regionalen Raumordnungsprogrammen enthaltenen Ziele und Grundsätze zu beachten. Für Wesenberg sind das der Landesentwicklungsplan (LEP-LVO M-V) aus dem Jahr 2016 (27.05.2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) aus dem Jahr 15.06.2011.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden bei der vorliegenden Planung aufgrund ihrer Relevanz berücksichtigt:

Nach dem LEP-LVO M-V 2016 ist nach der Gesamträumliche Entwicklung die Stadt Wesenberg im Vorbehaltsgebiet Tourismus im Süden der Planungsregion gelegen. Als Zentraler Ort wird die Stadt als Grundzentrum eingestuft und gehört zum Verflechtungsbereich der Mittelzentrums Neustrelitz. Die unter Punkt 4.1. „Siedlungsentwicklung“ aufgeführten Ziele zur Siedlungsstruktur sagen aus, dass der Fokus der Entwicklung auf die Zentralen Orte konzentriert werden soll, die Innenentwicklung bevorzugt, die Gestaltung der Siedlungen unter Erhalt historisch wertvoller Gebäude und Denkmalschutz erfolgen soll. Die Stadt Wesenberg erfüllt mit der Entwicklung dieses Grundstücks diese Ziele. Das Plangebiet ist zu drei Seiten vom Siedlungskörper der Stadt umgeben und ist durch die vorhandene Bahnhofstraße an das vorhandene Erschließungsnetz der Stadt angebunden.

Auch das RREP MS- LVO M-V 2011 gibt in seinem Leitbild den Slogan vor, dass: „*natürlich* MSE, *gesund* leben, *zukunftsfähig* wirtschaften und *europäisch* denken“ die Region ausmachen und sie sich auch so weiter entwickeln soll. Das Konzept der brenn:werk eG greift in direkter Weise diese Leitgedanken auf und entwickelt an dem Standort ein Zentrum für natürliches und gesundes Leben und Wirtschaften mit dem Ziel der sozialen Teilhabe und dem Geist eines offenen Ortes für Kultur und Begegnung. Die Pflege und Entwicklung nachhaltiger Grüngestaltung und Bewirtschaftung der Fläche ist neben ökologischem und energieeffizientem Bauen ein Grundprinzip der genossenschaftlichen Vereinigung, die diesen Standort zu Verwirklichung ihrer Idee entwickeln wollen. Unter Punkt 3 1.1. „Ländliche Räume“ wird ausgeführt, (1) ...dass diese Räume in ihrer Funktion als Natur-, Kultur-, Erholungs-, Lebens- und Wirtschaftsraum... so in Wert gesetzt werden, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann. Die Daseinsvorsorge (2) ist hier ein lebenserhaltender Aspekt, der durch die Investition auf der Grundlage dieses Bebauungsplans sogar einen Zuwachs an Bevölkerung und Arbeitsplätzen und damit Angeboten für den Standort Wesenberg bedeutet. Unter Punkt 4.1. zur Siedlungsstruktur wird untermauert, dass (1) gewachsene Strukturen erhalten und (2) die Nutzung von erschlossenen Standortreserven, ihre Umnutzung und Erneuerung angestrebt wird. Auch diesen Zielsetzungen entspricht die Entwicklung dieses Standortes.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Wesenberg verfügt für diesen Planbereich über einen rechtskräftigen und genehmigten Flächennutzungsplan seit dem 29.10.2002.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesenberg stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als *Wohnbaufläche* dar. Der westliche Grundstücksteil soll als *Allgemeines Wohngebiet* und die anderen Flächen als *Sonstigen Sondergebiet* nach § 11 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden, was nach der Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a, Abs.2 BauGB dem Entwicklungsgebot des § 8, Abs.2, Satz 1 BauGB entspricht.

Die Umgebung des Bebauungsplans ist auch als *Wohnbauflächen* gekennzeichnet und soll durch die teilweise abweichenden Nutzungsfestsetzungen mit „*Sondergebiet*“ die Nutzungsansprüche der angrenzenden Grundstücke nicht gefährden aber für das Plangebiet Nutzungsmöglichkeiten eröffnen, die nicht aus der typischen Wohngebietsnutzung als vorrangig dem Wohnen dienende Funktion entwickelt werden können. Das bedeutet insbesondere, dass planungsrechtlich immissionsschutzrechtliche Parameter bestimmt sind, die über die Grenzwerte eines Wohngebietes hinaus gehen können. Konkret werden diese Vorgaben in textlichen Festsetzungen getroffen und in dieser Begründung unter folgenden Punkten zum Inhalt des Bebauungsplans und seiner immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen dargelegt. Auf die Anwendung des §12 Abs. 3a BauGB (siehe unten) wird hingewiesen.

Die Ausweisung eines Sonstige Sondergebiete in diesem Bebauungsplan dient dem Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung des örtlichen Siedlungsgefüges. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.1/23 „Alte Brennerei“ begünstigen ein ausgewogenes Verhältnis der Nutzungsmischungen zwischen Beherbergung, Ferienwohnen und Arbeitsstätten in den touristischen Sektoren wie Gastronomie und kulturellen Angebote gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO einschließlich ihrer verkehrlichen Anbindung.

Es wird außerdem davon ausgegangen, dass die klimabedingte Erwärmung des Ortes durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verstärkt wird. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO, so dass der Versiegelungsgrad beschränkt ist. Zudem wird die Einschränkung beim Überschreiten der GRZ den Kaltlufteffekt, auch im Mikrobereich des Standortes selbst, begünstigen. Die Zulässigkeit von solarer Strahlungsenergie, erneuerbaren Energien und Kraft-Wärme-Kopplung gemäß § 14 BauNVO, sowie Anpflanzgebote und Vorgaben zu unbebauten Flächen unterstützen dieses Ziel.

Durch die Planung wird eine Grundstücksfläche, die zwar im Ort gelegen ist und bereits durch eine Straße voll erschlossen ist, planungsrechtlich entwickelt, die ohne Bebauungsplan als teilweise Außenbereichsfläche anzusehen wäre.

Durch den Bebauungsplan und insbesondere den Vorhaben- und Erschließungsplan wird der Rahmen für die Nutzung und Funktion der Flächen geregelt. **In diesem Bebauungsplan ist textlich festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (siehe § 12 BauGB Abs. 3a).**

Innerhalb der Stadt Wesenberg und in deren Ortsteilen wurden schon mehrere Bebauungspläne aufgestellt, um u. A. Wohnungsbaustandorte und die Entwicklung von Ferien- und Wochenendhäusern voranzutreiben. Mit Planreife der jeweiligen Bebauungspläne wird eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 38 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ durch die Gemeinde veranlasst. Das trifft auch in diesem Planverfahren zu.

## **5 AUSGANGSBEDINGUNGEN/ BESTANDSBESCHREIBUNG/NUTZUNGSBE-SCHRÄNKUNGEN**

### **5.1 Lage und Umgebung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Norden des Siedlungsgefüges der Stadt Wesenberg, im Randbereich nordöstlich der Bahnhofstraße. Es ist vom Zuschnitt ein Y-artiges Grundstück, das sich nördlich in die Nähe des Bahnhofsareals (eingeschränktes Gewerbegebiet nach F-Plan) und einer Wohnbebauung erstreckt und sich im südlichen Flügel an die Wohnbebauung der Bahnhofstraße bzw. der Lindenstraße anschließt. Nordöstlich schließen sich private Gärten an. Im Südwesten ist das Grundstück und gleichzeitig Plangebiet von der Bahnhofstraße erschlossen. Dem Grundstück an der Bahnhofstraße gegenüber sind Wohngebäude vorhanden.

Das Plangebiet liegt 5-10 Minuten fußläufig von der Innenstadt entfernt.

### **5.2 Topografie und Baugrund**

Das Gelände liegt auf der Höhe von ca. 61,80 m (hinter der alten Brennerei) und fällt in Richtung Osten bis an die Grundstücksgrenze auf ca. 60,80 m allmählich ab. Der westliche Teil des Grundstücks läuft im Schnitt auf eine Höhe von ca. 60,40 an seiner nördlichen Grenze aus. Der Bezugspunkt ist Normalhöhe Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016, (DHHN 2016), der zugrundeliegenden Vermessung. Der Bezugspunkt der Straße (Bahnhofstraße) ist im Mittel entlang der Grundstücksgrenze zum FS 52/5 mit 61,25 m anzusetzen.

Der Lagebezug auf die Bauhöhen in den einzelnen Baufeldern ist auf diesen Punkt ausgerichtet (siehe auch Punkt 6.3.).

Es ist im gesamten Plangebiet ein sandiger Baugrund vorhanden, dem Hochflächensande zugrunde liegen. Auffüllungen und Umlagerungen haben auf dem Grundstück des ehemaligen Gewerbebestandes stattgefunden. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist gegeben. Die Tragfähigkeit des Bodens sollte punktuell im Rahmen der einzelnen Bauantragstellungen bzw. vor Baudurchführung zumindest durch Sondierungen abgeklärt werden. Eine anthropogene Vorbelastung des Bodens ist nicht auszuschließen.

Für den Bereich des Anbaus an das Kerngebäude der alten Brennerei mit einem neuen multifunktionalen Saal anstelle des Altbaus liegt ein Gutachten von dem Baugrundlabor Busse und Partner vom 27.10.2022 vor.

### **5.3 Bebauung und Nutzung**

Der größte Grundstücksteil ist unbebaut/ unversiegelt (ca. 0,44 ha). Auf dem Grundstück 52/5 der Gemarkung Wesenberg befinden sich nordwestlich Baureste eines massiven Nebengebäudes, (Schuppen, Lagerhaus) von ca. 225 m<sup>2</sup> und südwestlich des denkmalgeschützten Gebäudes der alten Brennerei von ca. 605 m<sup>2</sup> zuzüglich umgebender Befestigungen mit Plattenbelag von ca. 1.555 m<sup>2</sup> auf dem Gelände und straßenseitig mit zum Teil Kopfsteinpflasterung, so dass ca.0,29 ha im Bestand insgesamt bebaut/versiegelt sind. Die Gebäude und Flächen liegen brach. Neben den nicht versiegelten und als Fahrspuren benutzten Flächen ist



Kriechrasen, Hochstauden und Sträucher sowie Siedlungsgehölz vorzufinden. Eine mehrstämmige Eiche und Pappel sowie einer Tanne, alle jüngeren Alters sind vorhanden.

#### **5.4 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist im Südwesten an die Bahnhofstraße angrenzend und durch sie erschlossen.

#### **5.5 Stadttechnische Erschließung**

In der Bahnhofstraße sind die öffentlichen Anschlüsse an die Medienführungen für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation enthalten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine weiteren Leitungen. Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung wird durch den Wasserzweckverband Strelitz/Stadtwerke Neustrelitz geregelt. Die Löschwasserversorgung ist durch Hydranten vor der Bahnhofstraße 13 und 19 gesichert und wird durch die freiwillige Feuerwehr Mirow im Brandfall genutzt. Strom wird durch die E.dis AG bereitgestellt. Für die Gasversorgung ist die Verbundnetz Gas AG zuständig. Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation erfolgt durch die Telekom AG. Die Abfallentsorgung ist über den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte durch Tourenpläne für die verschiedenen Abfallsorten geregelt.

#### **5.6 Nutzungsbeschränkungen**

##### Denkmalschutz

Das historische Gebäude der alten Brennerei ist als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Landkreises MSE unter der Schlüsselnummer MST\_1132\_1 und 2 „Alte Brauerei“ (1) „mit Schornstein“ (2) enthalten. Weitere Denkmale und Bodendenkmale einschließlich ihrer Schutzzonen sind nicht bekannt.

##### Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone oder eines Wasserschutzgebietes.

##### Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet und angrenzend nicht bekannt. Es ist aber anzunehmen, dass es punktuell zu Bodenverunreinigungen durch nicht sachgemäße Lagerung auf dieser ehemaligen gewerblich genutzten Anlage und durch die länger brachgefallene Situation zu Schutt bzw. Müllablagerungen gekommen ist.

##### Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist derzeit nicht bekannt.

##### Naturschutz

Das Plangebiet liegt in dem Landschaftsschutzgebiet Neustrelitzer Kleinseenplatte (LSG 38). Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder andere Schutzobjekte nach BNatSchG oder nach NatSchAG M-V im Plangebiet und angrenzend bekannt.

### Gesetzlich geschützte Bäume

Der eine geschützte Baum ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Er unterliegt dem Schutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz § 18 NatSchAG M-V. Es ist die mehrstämmige Eiche auf dem westlichen Grundstücksteil.

Geschützten Alleen oder Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **6 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS/FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes wird für den westlichen Grundstücksteil als Allgemeines Wohngebiet und für die verbleibenden Teile als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Entsprechend dem § 11 der BauNVO sind in Sonstigen Sondergebieten die Zweckbestimmungen und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. In diesem Fall kommt §11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zum Tragen, der die Möglichkeit einräumt, neben den als „insbesondere“ aufgeführten Gebietstypen auch andere zu definieren. Es werden daher hier zwei Sondergebiete festgesetzt, die die Bezeichnung SO Brennerei 1 und SO Brennerei 2 erhalten sollen. Die Nutzungen werden für beide Gebiete konkret festgesetzt.

In dem Bereich des Allgemeinen Wohngebietes soll Wohnbebauung in Form von zwei Gebäuden mit je zwei Vollgeschossen entstehen und bietet insgesamt **16** kleine Wohneinheiten (**je ca. 40 m<sup>2</sup>**), (**Nutzfläche insg. ca. 640 m<sup>2</sup>**), die in unterschiedlicher Kombination angemietet werden können und vorrangig den Genossenschaftsmitgliedern angeboten werden sollen. Für die privaten Besucher der Anwohner soll ein kleiner Gästebungalow (Nutzfläche max. **24 m<sup>2</sup>**) separat zu den Wohnhäusern errichtet werden. Die hier beschriebenen Nutzungen werden im Vorhabenplan- und Erschließungsplan näher erläutert.

Eine dem Allgemeinen Wohngebiet entsprechend Typik der zulässigen Nutzungen, Ausnahmen und unzulässigen Nutzungen ist dennoch in diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgegeben und bietet somit Flexibilität in der Nutzungsbreite, falls Änderungen zum Vorhaben notwendig werden. In Punkt 1.0 der textlichen Festsetzungen ist der Zusammenhang dargelegt und festgesetzt.

Die in diesem Bebauungsplan angestrebten Nutzungen, die Sonstigen Sondergebiete betreffend, sind den Baugebietstypen anderer Baugebiete nicht typgerecht zuordenbar, wodurch eine Einordnung in ein Sonstiges Sondergebiet begründet ist.

Es soll ein genossenschaftliches Modell verwirklicht werden, welches auf dem Grundstück gemeinsam mit den Ortsansässigen einen Ort für Begegnung, Kultur, Wohnen und Arbeiten schaffen will. Damit ist ein sich wandelnder Nutzungskatalog und eine Flexibilität erforderlich. Bauliches Kernstück ist das alte Brennereigebäude mit neuer Multifunktionshalle (als Ersatzbau), wodurch die Funktionen und Räumlichkeiten (**Nutzfläche insg. ca. 1000 m<sup>2</sup>**, **davon Halle mit ca. 200 m<sup>2</sup>**) für kulturelle und soziale Veranstaltungen, Gastronomie, Wohnen, Beherbergung, nichtstörendes Gewerbe, Räume für Jugendarbeit und Ateliers geschaffen werden.

Dieser Bereich ist als SO 1 Brennerei definiert und mit diesen Nutzungen die Zweckbestimmungen und die Art dargestellt und festgesetzt.

In Ergänzung dazu soll auf einer Fläche von **ca. 120 m<sup>2</sup>** eine **Terrasse mit optionalem Wintergarten** und Aufbauten für Ausschank und Verköstigung entstehen. Hier soll außerdem eine **Gewerbeeinheit**, wie z.B. ein **kleiner Regionalladen** oder eine **Coop**, ein **Lagerraum** und eine **Außentoilette** integriert werden. Im Zusammenspiel mit einem **kleinen Biergarten** (*Nutzfläche ca. 180 m<sup>2</sup>, Teile der bisherigen befestigten Fläche hinter der alten Brennerei, ca. 40 bis max. 50 Plätze*) sollen in den Sommermonaten Außenveranstaltungen und kleine Märkte stattfinden. Auf der Dachebene soll senkrecht aufgestellte Solarmodule installiert werden, die eine zweite Geschosshöhe erreichen.

Des Weiteren ist ein zweigeschossiges **Gästehaus** geplant, welches ca. 18 Betten in Zweibettzimmern, eine Gemeinschaftsküche und eine Sauna bieten wird (*Nutzfläche ca. 250 m<sup>2</sup>*) und ganzjährig vermietet werden soll, um Seminargästen, Arbeitsgruppen, Chören auf Chorfahrt, Coworking-Teams, Writing-Sessions und für individuellen Urlaub Räumlichkeiten zu bieten, die für kleine Gruppen in diesem Gebäude ausreichen und bei größeren Gruppen auch die Platzangebote in der alten Brennerei nutzen können.

Dieser Bereich wird als **SO 2 Brennerei** definiert und mit diesen Nutzungen die Zweckbestimmungen und die Art dargestellt und festgesetzt.

Auf dem verbleibenden Gelände sind Grünbereiche geplant, die einen **Zukunftsgarten** (soziales, gemeinschaftliches Gestalten, Anlegen und Pflegen, *Fläche ca. 1900 m<sup>2</sup>*) unter ökologischen, nachhaltigen Aspekten entstehen lässt. In diesem Bereich werden **4 kleine Atelierhäuschen** (*je max. 24 m<sup>2</sup> Größe*) eingeordnet werden, die zeitweise zu Erholungszwecken und als Angebot für Kunstschaffende zur Verfügung stehen sollen. Sie sollen winterfest und mit einfachem technischem Standard ausgestattet werden.

Alle hier aufgeführten Nutzungsabsichten werden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan genauer erläutert und dienen im Bebauungsplan der Darstellung und Festsetzung.

Sie sind in der Baufläche **WA- Allgemeines Wohngebiet** flexibel zulässig aber auf die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Nutzungen beschränkt.

Wie in der Definition nach § 11 Abs.2 der BauNVO für die **SO- Sonstige Sondergebiete** geregelt, sind die Nutzungen darzustellen und festzusetzen. Daher sind die zulässigen Nutzungen allgemein formuliert und decken die im Vorhaben- und Erschließungsplan benannten Nutzungen ab. Sie enthalten einen Spielraum für Veränderungen des Vorhabens in diesem Rahmen.

**Ohnehin sind nur solche Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzungen diesem Bebauungsplan zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (siehe § 12 BauGB Abs. 3a und Textliche Festsetzung Punkt 1.0). Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.**

Nebenanlagen und Anlagen zur Energiegewinnung (§ 14 BauNVO) sind aufgrund der aktuellen energie- und klimapolitischen Anforderungen zu unterstützen und deshalb gemäß der BauNVO möglich. Weitere oder einschränkende Festsetzungen werden nicht getroffen. Da die im Bebauungsplan notwendigen Wege und Feuerwehrezufahrten gewährleistet werden müssen, ist die Platzierung dieser Anlagen entsprechend so zu wählen, dass in dieser Hinsicht keine Einschränkungen entstehen.

Für die allgemeine Voraussetzungen der Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen wird auf § 15 BauNVO verwiesen, der u. a. auf Vermeidung von Belästigung und Störung abstellt.

## 6.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt, dies erfolgt durch die Grundflächenzahl oder Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht bei der **WA-Fläche** dem Orientierungswert von **0,4** für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO und regelt, dass nur 40 % der überbaubaren Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Bei der **SO 2- Fläche** soll der Wert **0,6** betragen. Bei der **SO 1- Fläche** ist eine Grundfläche (GR) mit **1000 m<sup>2</sup>** festgesetzt, da das dem Gebäude der alten Brennerei zugeordnete Baugrundstück stark überbaut ist für die Anwendung einer GRZ ist und die Hauptzufahrtwege auf das Grundstück einschließt.

Bis zu 25% der zulässigen Grundfläche (0,4 und 0,6) können (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) Anlagen nach § 19 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (§14 BauNVO), bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) diese überschreiten. Die Eingrenzung der Überschreitung (bis zu 50% regulär) begründet sich aus der beabsichtigten reduzierten Versiegelung auf dem Gesamtgrundstück. Somit wäre eine Versiegelung durch die aufgeführten Nutzungen bis zu 50 % oder 0,5 als GRZ für die **WA - Fläche** und 75%, also 0,75 als GRZ auf der **SO 2- Fläche** zulässig. Bei der **SO 1- Fläche** ist die ausgewiesene GR der maximale Wert, der überbaut werden darf.

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend der (Geschossregelung nach § 2 Abs.6 i.V.m. § 47 (Aufenthaltsräume) LBauO M-V) auf zwei Vollgeschosse begrenzt, weil diese Anzahl der ortsüblichen Bebauung entspricht. Es kann von der Geschossigkeit her auch unter dieser Anzahl geblieben werden, wodurch auch unterschiedliche Gebäudetypen möglich sind. Außerdem wird diese Festsetzung durch die maximale festgesetzte Firsthöhe der Gebäude begrenzt, die baugrundstücksbezogen eine Regelung für die Gebäudehöhen einschließlich ihrer Dachausbildung darstellt. Der **jeweilige Bezugspunkt** ist für jedes Baufeld festgesetzt und auf die **Höhe des jeweiligen gebauten/vorhandenen Straßenabschnittes im Mittel** bezogen auf die an ihr liegende Grundstücksgrenze. In Abstimmung mit der Stadt Wesenberg ist im Zuge der Bauantragstellung bzw. Bauanzeige dieser genauen Höhe vor Baubeginn zu ermitteln. Momentan ist der Bezugspunkt der bestehenden Straße (Bahnhofstraße) im Mittel entlang der Grundstücksgrenze zum FS 52/5 mit 61,25 m ü NHN anzusetzen. Auf diese Höhe sind die maximalen Firsthöhen ausgerichtet.

Die (**WA-Fläche**) im Westen wird mit **8.00 m** festgesetzt, weil das Gelände dort bis auf ca. 60,40 m abfällt. Auf diese Höhe bezogen kann hier also auch eine Gebäudehöhe von 9 m erreicht werden.

Im Nordosten (**SO 2- Fläche**) ist die maximale Firsthöhe auf **9.00 m** festgesetzt, weil das Gelände hier nördlich auf ca. 61,60 m und östlich auf ca. 60,80 m ausläuft, also leicht ansteigt.

Somit sind die Bauhöhen in dem WA-Flächen und die in der SO 2- Flächen mit maximalen gleichen Höhen realisierbar, wenn auf dem jeweiligen Geländeniveau gebaut wird.

Für die **SO 1- Fläche** sind max. First- und Traufhöhen festgesetzt, die durch den Bestand bestimmt und mit geringen Reservehöhen bedacht sind.

### 6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb eines Bebauungsplanes kann die Bauweise nach § 22 BauNVO bestimmt werden. Die offene Bauweise ermöglicht die Grundstücke in den Baugrenzen mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu nutzen. Die baurechtlichen Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO M-V) sind zu beachten. Der § 22 BauNVO in Abs.2, Satz 2 begrenzt diese Hauslängen auf bis zu 50 m, was für die angedachten Bebauung ausreicht.

Für **technische Aufbauten**, wie in den textlichen Festsetzungen beschrieben, ist die max. Firsthöhe bzw. die/der tatsächlich gebaute Gebäudehöhe/-first mit **1,50 m** überschreitbar.

Die Baugrenzen nach § 23 BauNVO haben Abstandmaße zu den Grundstücksgrenzen von den regulär bauordnungsrechtlichen **3 Metern**, bis auf die Baugrenze an der östlichen Grundstücksgrenze. Hier ist eine geringfügige Überbauung durch bestehende Gebäude der benachbarten Grundstücke festzustellen, die hier mit einem Grenzabstand von **3,50 m** geregelt wird und in der WA-Fläche an der westlichen Grundstücksgrenze mit **6,00 m** festgesetzt ist, um Gebäudeerschließungen bzw. Zufahrten zu ermöglichen.

Die Baugrenzen können gemäß § 23 Abs.5 BauNVO mit Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, überschritten werden. Bei der Einordnung von Nebenanlagen ist die Zufahrt für die Feuerwehr und die Wegeführung für die innerer Erschließung der privaten Straßen und Wege zu beachten. Konkrete Abgaben werden dazu im Vorhaben- und Erschließungsplan gemacht.

### 6.4 Verkehr und Grünbereiche

Im Westen grenzt das Plangebiet an das FS 285/17 an, welches dem Bahnhofsgrundstück vorgelagert ist und zukünftig eine Anbindung über einen Fahrweg/Radweg erhalten soll. Es besteht die Möglichkeit zu gegebener Zeit hier eine weitere Erschließung des Grundstücks 52/5, also des Geltungsbereiches dieses B-Plans zu aktivieren, insbesondere für das westlich Teilstück des Grundstücks, das für zwei Wohngebäude geplant ist. Festsetzungen zu diesen verkehrlichen Anschlüssen sind nicht getroffen. Eine erforderliche innere Erschließung bleibt ohne Festsetzungen und im privaten Besitz der brenn:werk eG. Der Vorhaben- und Erschließungsplan trifft dazu Aussagen.

Alle Grundstücksteile werden über ein inneres Straßen- und Wegeangebot erschlossen, dass weitestgehend eine reduzierte Versiegelung erhalten soll. Diese innerhalb des Geltungsbereiches entstehenden Straßen und Wege werden alle erforderlichen Medienführungen aufnehmen und ausreichend beleuchtet. Sie sind keine öffentlichen Erschließungen und Leitungen und bleiben Eigentum der brenn:werk eG. Die Hausanschlusspunkte werden von den jeweiligen Medienträgern bestimmt.

Das öffentliche Parken wird durch ausgewiesene Stellplätze vor der Brennerei, die zum Teil in der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegen, also auf dem Flurstück 52/5, ermöglicht. Mit der Gemeinde wird eine Regelung des Nachweises der Stellplätze für die private Nutzungen dieses Bebauungsplans getroffen, da diese nur in geringer Anzahl auf dem Baugrundstück selbst geschaffen werden sollen. Er werden ca.13 Stellplätze einschließlich 3 Behindertenstellplätze auf dem Grundstück geschaffen. Das Regenwasser auf den privaten Straßen wird im Straßenkörper geführt und in das öffentliche Netz abgeleitet. Abweichende

Regelungen sind bei konkreter Straßenplanung mit der Gemeinde zu klären. Eine ausreichend große Zufahrt bzw. Feuerwehrezufahrt zu den geplanten Gebäuden ist von der Bahnhofstraße aus zu beachten sowie in Perspektive in Richtung Bahnhof, an das FS 285/17 angrenzend, vorzusehen. Es wird im Vorhaben- und Erschließungsplan dazu ausgeführt und auch weitergehende Regelungen im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde geben. Die Müllentsorgung erfolgt über die Bahnhofstraße.

Das Baugrundstück soll weitestgehend durchgrünt werden. Versiegelungen werden stark eingrenzt. Der geschützte Baum wird erhalten. Bäume werden gepflanzt und ein Spielplatz angelegt. Eine Pflanzliste ist im Anpflanzgebot aufgeführt.

## 6.5 Maßnahmen zum Naturschutz

Die ausreichenden Grundstücksgrößen ermöglichen unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich ihrer reduzierten zulässigen Überschreitung (siehe Punkt 2.2., Maß der baulichen Nutzung) eine weitestgehende Entwicklung eines naturnahen Freiraums auf dem privaten Grundstück, der einen Zukunftsgarten mit ca.1900 m<sup>2</sup> unter Beteiligung der Wesenberger Bevölkerung und Anwendung neuer ökologische Gartenbewirtschaftungsmethoden als Gemeinschaftsprojekt entstehen lassen soll. Darüber hinaus regeln die textlichen Festsetzungen den Umgang mit unbebauten Flächen. (Anmerkung: Terrassen gehören nicht zu diesen Flächen, sie sind Bestandteil der bebauten Flächen und sind in der Grundflächenberechnung zu berücksichtigen).

Wie mit dem Niederschlagswasser zu verfahren ist, welches auf den Grundstücken anfällt, ist ebenso geregelt. Eine Ableitung in den öffentlichen Raum ist nicht erlaubt und zu vermeiden. Hochwasser und Starkregen sind zunehmend einzukalkulieren, obwohl das Plangebiet weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Gebiet mit Hochwasserwahrscheinlichkeit liegt. Aufgrund des relativ ebenen Gesamtgeländes und der guten Versickerungsfähigkeit werden sich potenzielle Starkregenereignisse nicht mit großen Beeinträchtigungen auswirken, dennoch sind vorsorglich kleine Mulden und Geländeprofilierungen, Rinnen u. Ä. vorzusehen, so dass diese häufiger werdenden Wetterereignisse schadlos für das Bebauungsplangebiet bleiben. Jeder Grundstückseigentümer hat durch geeignete bauliche Maßnahmen selbst vorzusorgen, dass für sein eigenes Grundstück wie auch das des Nachbarn und des angrenzenden öffentlichen Raums keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Niederschläge entstehen, die auf seinem Grundstück anfallen.

Der Einsatz natürlicher Baumaterialien, Fassadenbegrünung, die Anwendung erneuerbarer Energien sowie die mögliche Vermeidung intensiver Versiegelung tragen zusätzlich dazu bei.

Im Bebauungsplan ist ein gesetzlich geschützter Baum, **eine mehrstämmige Eiche** gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Plan nachrichtlich übernommen worden (siehe Punkt 5.6. Nutzungsbeschränkungen). Darüber hinaus sind vorhandene eingemessenen Bäume gekennzeichnet, **eine Tanne** und **eine mehrstämmige Pappel**. Ein erforderlicher Ersatz bei notwendiger Fällung ist in den Grünbereichen des Bebauungsplangebietes vorzunehmen. Der Baumschutzkompensationserlass des M-V von Oktober 2007 ist für die gesetzlich geschützten Bäume anzuwenden.

Wenn der zu erhaltender Baum durch Verkehrsflächen umbaut wird, ist der Kronendurchmesser und ein zusätzlicher Abstand im Traufbereich von 1,5 m zu berücksichtigen. Falls später

notwendig, werden zum Schutz des Baumes und seiner Wurzeln wurzelschonende Maßnahmen (z.B. Bauzaun, Handschachtung, Wurzelvorhang im Traufbereich plus 1,50 m) getroffen oder im Falle einer Bebauung eine Übertraufung des Wurzelbereiches durch Bauteile vorgesehen. Im Zuge von konkreten Bauvorhaben muss geprüft werden, inwieweit ein Erhalt des Baumes möglich ist, ggf. ist die Planung der baulichen Anlage anzupassen. Sollte dennoch die Fällung von erhaltenswerten oder sogar geschützten Bäumen unumgänglich sein, ist durch den Bauherrn ein Antrag auf Ausnahme beim Landkreis MSE zu stellen.

Die Regelungen zu unbebauten Flächen sind der Landesbauordnung entnommen und enthalten aber auch für einige Flächen Ausnahmen, die zum Teil durch den Bestand der Versiegelung mit Betonflächen begründet sind sowie neue notwendige Wege und Flächen berücksichtigen, die mit Materialvorgaben weitere Versiegelungen vermeiden. Dazu zählt auch die Vorgabe, dass das anfallende Regenwasser auf diesen Flächen auf dem Grundstück zu versickern bzw. für Bewässerungszwecke aufzufangen ist.

Das Anpflanzgebot von **drei** größeren Bäumen auf dem gesamten Grundstück trägt ebenso zur Entwicklung von Natur im Baugebiet selbst bei und erhöht außerdem eine Durchgrünung auch aus klimatischer Sicht. Eine Pflanzliste ist als Festsetzung vorgegeben und dient als Auswahl heimischer und standortgerechter Arten.

Die Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V9, auch die Hinweise Nr.3 sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen CEF1 und 2 bei Fledermäusen und **CEF 3** bei Zauneidechsen sind im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplans verbindliche Vorgaben und zu beachten. Sie basieren auf der Herleitung aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB-siehe Anlage).

## 7 TECHNISCHE VER-UND ENTSORGUNG

### Wasser und Abwasser

Durch die vorhandenen Leitungen in der Bahnhofstraße ist das Grundstück an die zentrale Wasserversorgung für alle Grundstücksteile angebunden. Durch Hausanschlussleitungen auf dem Grundstück sind die einzelnen Gebäude verbunden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird dazu nicht separat getroffen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenso zentral und wird im Zuge der entsprechenden Anschlussleitungen auf dem Grundstück gelöst.

### Niederschlagswasser und Versickerung

Das Niederschlagswasser der Bauflächen ist auf dem Grundstück zu verbringen bzw. dort aufzufangen und zu sammeln oder auch für Bewässerungszwecke zu verwenden (siehe auch Punkt 6.5). Es darf auf keine Nachbargrundstücke oder auf die öffentliche Straße abgeleitet werden. Dafür sind baulich entsprechende Vorkehrungen von den Grundstückseigentümern auf ihren Grundstücken zu treffen. Wenn die Versickerungsfähigkeit auf einzelnen Grundstücksteile nicht gegeben ist und dafür keine baulichen Vorkehrungen auf dem Grundstück selbst getroffen werden können, sind Anträge auf alternative Lösungen an die Stadt und an den Wasserzweckverband Strelitz zu stellen. Diese Klärung ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. Projektplanung vorzunehmen.

Das Niederschlagswasser, das auf den möglichen neuen Straßenkörpern auf dem Grundstück anfällt, ist in den Regenwasserkanal (Mischkanal) in der Bahnhofstraße abzuleiten. Abstim-

mungen dazu sind mit dem Wasserzweckverband Strelitz und der Gemeinde vor Baudurchführung, im Zuge der Planvorbereitung vorzunehmen. Abweichende Regelungen sind bei konkreter Straßenplanung ebenda zu klären.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch die freiwillige Feuerwehr Wesenberg abgesichert. In den vorhandenen Straßenkörpern vor der Bahnhofstraße Nr. 13 und 19 sind Hydranten vorhanden, die für die Entnahme des Löschwassers genutzt werden. Der Löschwasserbedarf ist auf 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden begrenzt. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m zu den Bauflächen in direktem, realem Weg ohne Hindernisse vorzuhalten oder zu schaffen.

#### Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt durch erneuerbare/regenerative Energien als Einzellösung. Zentrale Anlagen wie Fernwärme oder Biogas u.a. stehen nicht zur Verfügung. Es wird der Einsatz von erneuerbare/regenerativen Energien verfolgt. Die jeweilige technische Lösung wird im Rahmen der Bauantragsverfahren geklärt. Ein Anschluss an die zentrale Gasversorgung wird nicht angestrebt.

#### Strom und Telekommunikation

Das Baugebiet wird über die angrenzenden Bahnhofstraße und die neue mögliche private Erschließung auf dem Grundstück mit Niederspannung versehen. Die Lademöglichkeit für E-Mobile ist zu berücksichtigen. Auch Anlagen der Telekommunikation einschließlich Breitband werden im Baugebiet eine entsprechende Versorgung gewährleisten. Eine ausreichende Beleuchtung der Außenbereiche ist auf dem Grundstück vorzusehen.

#### Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr ist wie bisher über die Bahnhofstraße durch die kreisliche Organisation über ein Unternehmen mit Tourenpläne gesichert. Ein ausreichender Standort ist für entsprechende Entsorgungstonnen auf dem Grundstück vorzuhalten und zur Entsorgung verkehrsgerecht im öffentlichen Straßenraum zu platzieren. Der zentral gelegene Entsorgungspunkt für Glas u.a. kann durch das neue Baugebiet genutzt werden. Zusätzliche Bedarfe sind mit dem Landkreis abzustimmen und ggf. zu beantragen. Es gilt die Abfallbeseitigungssatzung der Landkreises MSE.

## **8 IMMISSIONSSCHUTZ**

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Somit sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden und anderen schutzbedürftigen Gebieten so weit wie möglich vermieden werden. Das in einer Teilfläche festgesetzte Allgemeine Wohngebiet fügt sich allgemein in die umgebende Wohnnutzung ein. Dementsprechend sind die Anforderungen bezüglich des Lärms für diese Teilfläche und sie umgebende Nutzung außerhalb des Plangebietes gleich. Es ist daher nicht zu erwarten, dass durch diese Teilfläche belästigende Immissionen für die umgebende Wohnbebauung entstehen und die umgebende Nutzung belästigende Immissionen für das geplante Wohngebiet erzeugt. In gleicherweise trifft das für die So-Flächen zu. Das Gutachten bestätigt diese Einschätzung.



## 9 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes des Bebauungsplans Nr.1/23 „Alte Brennerei“ umfasst eine Fläche von 7.308 m<sup>2</sup>.

Bebauungsplanes Nr. 1/23 „Alte Brennerei“  
Stadt Wesenberg

Tabelle 1: Flächenbilanz

<b>Planung</b>		<b>Bestand</b>	
<b>Allg. Wohng.</b>	2.341 m <sup>2</sup>	<b>Hauptgebäude</b>	609 m <sup>2</sup>
<b>Sondergebiet 1</b>	1.215 m <sup>2</sup>	<b>Ruine/Lager</b>	225 m <sup>2</sup>
<b>Sondergebiet 2</b>	3.615 m <sup>2</sup>	<b>Sonstige Versiegelung</b>	2.095 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>	137 m <sup>2</sup>	<b>Sonstige Flächen/Grün</b>	4.379 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>7.308 m<sup>2</sup></b>		<b>7.308 m<sup>2</sup></b>