

Vorlagennummer: We 005/26
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Satzung zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 3/91 - "Wohngebiet am Hölkowschen Berg"

- Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Datum: 22.01.2026
Federführung: Sachgebiet Bauen und Objektverwaltung

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Wesenberg billigt das Abwägungsergebnis und die daraus resultierenden Änderungen im Entwurf und beschließt den Entwurf der 3. Änderung des B-Planes Nr. 3/91 - "Wohngebiet am Hölkowschen Berg" der Stadt Wesenberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich Begründung, und beschließt, diesen während der Dienst- und Öffnungszeiten im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte öffentlich auszulegen, sowie die Behörden, die Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen

Produkt / Sachkonto	Haushaltsjahr	Soll	Ist
	2026		
Bemerkungen:			

Begründung

Die während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt gemäß Anlage.

Der Entwurf der 3. Änderung des B-Planes Nr. 3/91 - "Wohngebiet am Hölkowschen Berg" der Stadt Wesenberg, bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, und der Begründung, wird beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch die Verwaltung bzw. einen gemäß § 4b BauGB beauftragten Dritten förmlich beteiligt.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert, und aufgefordert sich zu äußern.

Der Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Außerdem sind gemäß § 4a Abs. 4 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung, und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen, zusätzlich in das Internet (www.amt-mecklenburgische-kleinseenplatte“) einzustellen.

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss (Vorberatung)	04.02.2026	N
Hauptausschuss (Anhörung)	17.02.2026	N
Stadtvertretung Wesenberg (Entscheidung)	26.03.2026	Ö

Anlage/n

1 - We 005 26 Abwägungstabelle (öffentlich)

2 - We 005 26 Plan-Entwurf (öffentlich)

3 - We 005 26 Begründung (öffentlich)

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

STELLUNGNAHMEN DER VON DER PLANUNG BERÜHRTEN BEHÖRDEN,
DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN
nach § 2 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT
nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

ABWÄGUNGSATERIAL
nach § 1 Abs. 7 BauGB

Beratungsstand:
Stadtvertretung vom

Aufgestellt:
Wesenberg/Neubrandenburg, den 21.01.2026

Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte					
Sachgebiet Bauen und Objektverwaltung	Rudolf-Breitscheid- Straße 24	17252 Wesenberg	Tel.: 039833-280 36	Fax: 039833-280 32	Kubanke@amt-meck- lenburgische-klein- seenplatte.de
In Zusammenarbeit mit					
Planungsbüro Traut- mann	August-Bebel-Straße 20a	15344 Strausberg	Tel.: 0395-5824051	info@planungsbuero-trautmann.de	

Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Eine Stellungnahme liegt nach Ablauf der gesetzlichen Frist nicht vor
1.	Straßenbauamt Neustrelitz	04.03.2025	
2.	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg	03.03.2025	
3.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Nebenstelle Schwerin		x
4.	Nationalparkamt Müritz		x
5.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V	31.03.2025	
6.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	20.03.2025	
7.	Bergamt Stralsund	25.03.2025	
8.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	06.03.2025	
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH	05.03.2025	
10.	E.DIS Netz GmbH		x
11.	BIL Planauskunft	03.03.2025	nicht betroffen
12.	Wasserzweckverband Strelitz	03.03.2025	
13.	Erzbischöfliches Amt Schwerin		x
14.	Kirchenkreisverwaltung Stargard		x
15.	Industrie- und Handelskammer	01.04.2025	
16.	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern		x
17.	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V		x
18.	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	04.04.2025	
19.	Mecklenburg-Vorpommersche Verkehrsgesellschaft mbH		x
20.	Forstamt Mirow	25.03.2025	
21.	Landesamt für innere Verwaltung M-V	03.03.2025	
22.	Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“	12.03.2025	
23.	Freiwillige Feuerwehr		x
24.	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH		x
	Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte	19.03.2025	

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 31.03.2025 bis zum 14.04.2025 wurde folgende Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vorgebracht.		
1.	GEFRA Kranverleih Wesenberg	08.04.2025

Straßenbauamt Neustrelitz



Straßenbauamt Neustrelitz · Hertelstraße 8 · 17235 Neustrelitz

Planungsbüro Trautmann
August-Bebel-Straße 20a

15344 Strausberg

Bearbeiterin: Cathrin Frederike Weigelt

Telefon: 0385 588 83 319

Mail: CathrinFrederike.Weigelt@sbv.mv-regierung.de

Az:1331-555-00000-2025/0354

Neustrelitz, 04.03.2025

Tgb.-Nr. 458/2025

Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91
„Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ der Stadt Wesenberg
Ihr Schreiben vom 01. März 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die mit o.g. Schreiben vorgelegten Unterlagen habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.

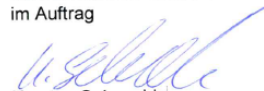
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz nicht berührt wird.

Geplant ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnbebauung südwestlich in Wesenberg am „Drosedower Weg“.

Verkehrlich erschlossen wird der Geltungsbereich durch die Kreisstraße MSE 21 „Drosedower Weg“, sowie der gemeindlichen Straße „Hölkowscher Berg“.

Insofern bestehen keine Bedenken seitens des Straßenbauamtes Neustrelitz zu der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/91 der Stadt Wesenberg mit dem Stand Februar 2025.

Mit freundlichen Grüßen,
im Auftrag


Karsten Sohrweide

Hausanschrift
Hertelstraße 8
17235 Neustrelitz

Telefon 0385 588 83010
Telefax 0385 588 83190

E-Mail
sba-nz@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten weisen wir darauf hin, dass das Straßenbauamt Neustrelitz nach der EU-Datenschutz-Grundverordnung sowie des neu gefassten Landesdatenschutzgesetzes M-V vom 25.05.2018 handelt.

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Straßenbauamtes Neustrelitz** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Wesenberg nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken gegen die gemeindliche Planung bestehen.

Planungsbüro Trautmann

Von: John, Anni-Claire <Anni-Claire.John@nb.sbl-mv.de>
Gesendet: Montag, 3. März 2025 11:57
An: Planungsbüro Trautmann
Betreff: AW: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ der Stadt Wesenberg

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ der Stadt Wesenberg
Hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Frau Trautmann,

die oben genannte Unterlage bzw. Anfrage wurde im Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamt (SBL) Neubrandenburg geprüft.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich des o. g. Vorhabens kein vom SBL Neubrandenburg verwalteter Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, so dass unsererseits hierzu weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen sind.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Vorhabengebiet forst- oder landwirtschaftliche Nutzflächen oder für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen gemäß § 5 des Gesetzes zur Modernisierung der Staatshochbau- und Liegenschaftsverwaltung M-V vom 24.09.2019 nicht zum Landesvermögen des SBL Neubrandenburg gehörenden Grundstücken, sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltung erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anni-Claire John
Sachbearbeiterin Bauaufsicht

Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg
Neustrelitzer Straße 121 | 17033 Neubrandenburg
Telefon +49 385 588 87813 | Telefax +49 385 588 87901
Anni-Claire.John@nb.sbl-mv.de
www.sbl-mv.de

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung getroffene Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamtes Neubrandenburg** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Wesenberg nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangelungsbereich der gemeindlichen Planung kein Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern befindet.

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

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

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt: Cindy Schulz

E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de

Zimmer:

Vorwahl

Durchwahl

3.32

0395

57087-2453

Fax: 0395 57087 65965

Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

Datum

633/2025-502

4. April 2025

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/91 "Wohngebiet am Hölkowschen Berg" der Stadt Wesenberg

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat die Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ beschlossen. Die Beteili-
gung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte bereits.

Im Ergebnis der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen
Stellungnahmen wurde eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß
§ 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Insbesondere die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu
berücksichtigenden immissionsschutzrechtlichen Belange erforderten eine Überarbeitung da-
hingehend, dass der nördlich an das Wohngebiet angrenzende Bereich des Gewerbebetriebes
mit in den Plangeltungsbereich einbezogen worden ist.

Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Dazu ist
der Landkreis mit Schreiben vom 01. März 2025 entsprechend erneut zur Abgabe einer Stel-
lungnahme aufgefordert worden.

Zu dem mir vorliegenden überarbeiteten Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebau-
ungsplanes Nr. 3/91 "Wohngebiet am Hölkowschen Berg" der Stadt Wesenberg, bestehend aus
Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text und Begründung (Stand: Februar 2025) sowie der schall-
technischen Untersuchung (Stand: November 2024) nehme ich als Träger öffentlicher Belange
wie folgt Stellung:

Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Zum Amtsbrink 2

17192 Waren (Müritz)

Telefon: 0395 57087-0

Fax: 0395 57087-65906

IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900

BIC: NOLADE 21 WRN

Umsatz-Steuer-nr.: 079/133/801556

Umsatzsteuer-Identifikationsnr.: DE18012814

Regionalstandort Demmin

Adolf-Pompe-Straße 23

17109 Demmin

Regionalstandort Neustrelitz

Woldegker Chaussee 35

17235 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg

Platanenstraße 43

17033 Neubrandenburg

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung getroffene Feststel-
lung, Ausführungen und Hinweise des **Landkreises Mecklenburgi-
sche Seenplatte** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur
Kenntnis genommen und in die Planung eingestellt.

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Die Stadt Wesenberg hat bereits eine verbindliche Bauleitplanung für das Gebiet 'Am Hölkowschen Berg' beschlossen. Diese Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3/91 wurde bereits zweimal geändert.

Anlass für die aktuell vorliegende Planänderung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, welcher die Stadt hiermit nachkommt. So soll aus den im nördlichen Plangebiet festgesetzten Mischgebietsflächen bis auf zwei Grundstücken nunmehr eine Änderung in ein allgemeines Wohngebiet vorgenommen werden, so dass ca. 10 Wohnbaugrundstücken entwickelt werden können.

Mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr.3/91 "Wohngebiet am Hölkowschen Berg" der Stadt Wesenberg sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (**Anpassungspflicht** nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine aktuelle landesplanerische Stellungnahme vom 19. März 2025 liegt dem Landkreis vor. Danach **entspricht** der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (**Entwicklungsgebot**).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesenberg wird der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes konkret als allgemeines Wohngebiet, nach Erweiterung des Geltungsbereiches aber auch als Gewerbegebiet dargestellt.

Somit ist festzustellen, dass die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/91 der Stadt Wesenberg dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB **nicht vollständig entspricht**.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der **Berichtigung** anzupassen.

Diese Berichtigung sollte dann jedoch **unverzüglich** vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde.

Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Stadt zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes **hinzuweisen**.

Die Aussagen hierzu in der Begründung sind entsprechend zu überarbeiten.

Begründung:
Zu 3. Dem wird gefolgt.

II. Anmerkungen und Hinweise

1. Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde wird zum vorliegenden überarbeiteten Entwurf des o. g. Bebauungsplanes wie folgt Stellung genommen.

Mit dem vorliegenden Entwurf der 3. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ der Stadt Wesenberg wird nunmehr den Forderungen des § 50 BImSchG, wonach bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, entsprochen.

2. Aus Sicht des **abwehrenden Brandschutzes** wird nochmals darauf hinweisen, dass die Gemeinde als Pflichtaufgabe des eigenen Wirkungskreises die Löschwasserversorgung in Form des Grundschatzes nach DVGW Arbeitsblatt W 405, Fassung Februar 2008 sicherzustellen hat. Dies kann durch das Trinkwassernetz (Hydranten) erfolgen, ist jedoch im Vorfeld über den örtlichen Wasserversorger nachzuweisen. Alternativ ist die Errichtung geeigneter Löschwassereinrichtungen (Bsp. Löschteich, Zisterne, Löschbrunnen etc.) möglich.

Wie die Löschwasserversorgung im o. g. Plangebiet gesichert werden soll, ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen und daher noch zu **ergänzen**.

3. Aus naturschutz-, wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht sowie aus Sicht des Gesundheitsamtes gibt es keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Stadt Wesenberg.

Des Weiteren gibt es von Seiten der unteren Verkehrsbehörde keine über die bereits in der Stellungnahme vom 12. Oktober 2023 hinausgehenden Hinweise zu o. g. Bebauungsplan.

III. Sonstiges

- Die Rechtsgrundlage für das GEE ist in der Zeichenerklärung klarzustellen.
- Grundsätzlich sind die für das Planverfahren relevanten Rechtsgrundlagen zu aktualisieren. Auf das BauGB und die BauNVO wies ich insbesondere hin.

gez.
Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Die Stadt Wesenberg nimmt zur Kenntnis, dass die untere Immissionsschutzbehörde dem geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 zustimmt.

Es befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans mehrere Hydranten sowie ein Löschbrunnen, der die Versorgung mit Löschwasser gewährleistet.

Dem wird gefolgt.

Dem wird gefolgt.

**Landesamt für Kultur
und Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Postfach 11 12 52, 19011 Schwerin

Planungsbüro Trautmann
August-Bebel-Straße 20a
15344 Strausberg

per Mail an info@planungsbuero-trautmann.de

Bearbeitet von: LAKD
Telefon: 0385-58879340
Telefax: 0385-58879344
e-mail: beteiligung@lakd-mv.de

Unser Zeichen: 2025_1835
Schwerin, den 31.03.2025

**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ der Stadt
Wesenberg; [geändert: "Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.
3/91 im Norden vergrößert"]**

Beteiligung des LAKD als Denkmalfachbehörde
Ihr Zeichen: [keines]
Ihr Schreiben vom: 01.03.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem o. g. Verfahren äußert sich das LAKD als Denkmalfachbehörde wie folgt:

Belange der Bodendenkmalpflege

Gegen die vorgesehenen Änderungen bestehen keine Bedenken oder Einwände.

Belange der Baudenkmalpflege

Es sind keine baudenkmalfachlichen Belange betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. René Wiese
(m. d. W. d. G. b.)

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Zentrale Dienste
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Landesbibliothek
Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 221
Fax: 0385 588 79 224
E-Mail: lb@lbmv.de

Landesdenkmalpflege
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: sekretariat@lakd-mv.de

Landesarchiv
Graf-Schack-Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Landesarchäologie
Schloß Wiligrad
19069 Lübstorf
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: sekretariat@lakd-mv.de

<https://www.kulturwerte-mv.de>

Abwägungsvorschlag:

*Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.*

Begründung:

Die Stadt Wesenberg nimmt zur Kenntnis, dass baudenkmalfachliche Belange nicht betroffen sind und keine Bedenken oder Einwände gegen die gemeindliche Planung bestehen.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mecklenburgische Seenplatte**



StALU Mecklenburgische Seenplatte
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg

EINGANG

26. MÄRZ 2025

Telefon: 0385 588 69-153
Telefax: 0385 588 69-160
E-Mail: poststelle@stalums.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Stobbe
Geschäftszeichen: StALU MS 12 d
0201/5121.12
Reg.-Nr.: 063-25
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 20.03.2025

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/91 "Wohngebiet am Hölkowschen Berg" der Stadt Wesenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Belange in der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte sind durch das o. g. Vorhaben nicht betroffen.

Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.

Mit freundlichen Grüßen


Christoph Linke
Amtsleiter

Allgemeine Datenschutzinformationen:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte ist mit einer Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DS-GVO i. V. m. § 4 DSGVO M-V). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Wesenberg nimmt zur Kenntnis, dass das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte nicht von der gemeindlichen Planung betroffen ist.



Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund
Frankendamm 17 – 18439 Stralsund

Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg

EINGANG

29. MRZ. 2025

Bearb.: Frau Günther

Fon: 0385 / 588 890 00
Fax: 0385 / 588 890 42
Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de

www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 807/25

Az. 512/13071/234-2025

Ihr Zeichen / vom
01.03.2025

Mein Zeichen / vom
GÜ

Telefon
890 34

Datum
25.03.2025

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ der Stadt Wesenberg

befindet sich innerhalb der unbefristeten Bergbauberechtigung Bergwerkseigentum (BWE 264/90) „Wesenberg Süd“. 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, Schönhauser Allee 120 in 10437 Berlin betreut und verwaltet. Für eine endgültige Abstimmung wenden Sie sich bitte an den Inhaber der o.g. Bergbauberechtigung. Die Beschreibung der bergrechtlichen Situation wurde unter „6.5 Kennzeichnungen“ in die Begründung zur o.g. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

An der nordwestlichen Seite des Vorhabens verläuft die in Betrieb befindliche Ferngasleitung (FGL) 416.1. Die Pipelineintegrität ist nicht zu beeinträchtigen und die Freihaltung des Sicherheitsstreifens zu gewährleisten. Für weitere Planungen bzw. notwendige Abstimmungen im Bereich der FGL wenden Sie sich bitte an die Vorhabenträgerin e.DIS Netz GmbH.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Alexander Kattner

Allgemeine Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift: Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Fon: 0385 / 588 890 00
Fax: 0385 / 588 890 42
Mail: poststelle@ba.mv-regierung.de

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Bergamtes Stralsund** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Wesenberg nimmt zur Kenntnis, dass sich die gemeindliche Planung innerhalb einer Bergbauberechtigung befindet. Die Kennzeichnung war in den Entwurf der Planung eingestellt.

Die E.DIS war am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme liegt nicht vor.

Planungsbüro Trautmann

Von: Dietz, Lisa <LisaDietz@bundeswehr.org> im Auftrag von GP Bw BAIUDBw
Infra I 3 TOeB <BAIUDBwInfraI3TOeB@bundeswehr.org>
Gesendet: Donnerstag, 6. März 2025 10:19
An: Planungsbüro Trautmann
Betreff: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen
Berg“ der Stadt Wesenberg

Klassifizierung: OFFEN – AMTS- U. DIENSTGEHEIMNIS/PersDat Schutzbereich 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Stellungnahme vom 14.08.2023 mit dem Aktenzeichen I-1150-23-BBP bleibt weiterhin bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Lisa Dietz



BUNDESWEHR

BAIUDBw Abt Infra
Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen (IUD)



Telefon: [0228 5504 4573](tel:022855044573) (Bw: 3402)

Bw-Netz: [90 3402 4573](tel:9034024573)

E-Mail: LisaDietz@bundeswehr.org

BAIUDBwInfraI3TOeB@bundeswehr.org

Adresse: Fontainengraben 150 | 53123 Bonn | DE

Internet: <https://www.bundeswehr.de>

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung getroffene Feststellung des **Bundeamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Wesenberg nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Bundeswehr keine Einwände gegen die gemeindliche Planung bestehen.

Planungsbüro Trautmann

Von: M.Hundt@telekom.de
Gesendet: Mittwoch, 5. März 2025 09:08
An: Planungsbüro Trautmann
Betreff: AW: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ der Stadt Wesenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 02256-2023 vom 31.08.2023 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen
Marie Hundt

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
T NL OST, PTI 23 Rostock, Standort Burg Stargard
Marie Hundt
Team Betrieb 1
Am Rowaer Forst 1
17094 Burg Stargard
Tel.: +49 30 835378255
Mobil: +49 1515 7656514
E-Mail: M.Hundt@telekom.de
www.telekom.de

Ihr Eingangstor für Stellungnahmen :T_NL_Ost_PTI_23_Eingaben_Dritter@telekom.de

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: <https://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik>

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung getroffenen Feststellungen, Ausführungen und Hinweise der **Deutschen Telekom Technik GmbH** werden im Rahmen des Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Wesenberg nimmt zur Kenntnis, dass sich Telekommunikationsleitungen im Plangeltungsbereich befinden. Diese befinden sich mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen im Bereich der öffentlichen Straße.



Wasserzweckverband Strelitz · Wilhelm-Stolte-Straße 90 · 17235 Neustrelitz

Frau
Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg

Wilhelm-Stolte-Straße 90
17235 Neustrelitz
Tel.: (03981) 474 316
Fax: (03981) 474 318
www.wzv-strelitz.de
eMail: info@wzv-strelitz.de

Rückfragen an: Frau Klevenow
Durchwahl: 206

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Datum
		nm-kl	2025-03-03

**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ der Stadt
Wesenberg- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der 3. Änderung des o.g. Bebauungsplanes nahmen wir mit Datum vom 08.08.2023 Stellung.

Zu dem uns nun vorliegenden überarbeiteten Entwurf, der um eine im Norden befindlichen Fläche ergänzt wurde, erhalten Sie unsere Zustimmung. Unsere v.g. Stellungnahme behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen

Wasserzweckverband Strelitz


Schmetzke
Geschäftsführer


Kolbatz
AL Netzbetrieb Gas/Wasser/Abwasser

Bankverbindung:
Sparkasse Mecklenburg-Strelitz
IBAN: DE34150517320037001826
BIC: NOLADE21MST

Registergericht:
Amtsgericht Neubrandenburg
HRA-1446
Steuer-Nr. 075/144/02366
USt - IdNr. DE162122765

Verbandsvorsteherin:
Constance von Buchwaldt
Geschäftsführer:
Frank Schmetzke
Vincent Kokert

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Wasserzweckverbandes Strelitz** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Wesenberg nimmt zur Kenntnis, dass die Baugrundstücke 2022 an die öffentliche Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung angeschlossen wurden.



IHK Neubrandenburg
für das östliche Mecklenburg-Vorpommern

Bereich Wirtschaft und Standortpolitik

IHK Neubrandenburg - PF 11 02 53 - 17042 Neubrandenburg

Planungsbüro Trautmann
August-Bebel-Straße 20a
15344 Strausberg

Ihr Ansprechpartner
Marten Belling

E-Mail
marten.belling@neubrandenburg.ihk.de

Tel.
0395 5597-213

Fax
0395 5597-513

1. April 2025

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ der Stadt
Wesenberg
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Trautmann,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 1. März 2025, mit dem Sie um Stellungnahme zum geänderten Entwurf des o. g. Bebauungsplanes der Stadt Wesenberg bitten.

Nach Prüfung der Planunterlagen bestehen aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern folgende Bedenken und Hinweise zum vorliegenden Planungsstand:

1. Mit der vorliegenden Planung soll im nördlichen Teil des Geltungsbereiches eine gewerblich genutzte Fläche (GEFRA Kranverleih Wesenberg) als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) überplant und damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eingeschränkt werden. Diese Planungsabsicht lehnen wir ab, da die betroffene gewerblich genutzte Fläche bisher rechtskräftig als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt ist. Bereits im Zuge früherer Beteiligungsverfahren der Stadt Wesenberg, bspw. zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderungsinhalt u. a. Änderung der Plandarstellung im Geltungsbereich des B 3/91), haben wir unsere Bedenken zur beabsichtigten Überplanung der betroffenen, gewerblich genutzten Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet zum Ausdruck gebracht.

Vor diesem Hintergrund sehen wir weiterhin keinen Anlass, das betroffene gewerblich genutzte Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet zu überplanen. Nach wie vor sind wir der Auffassung, dass durch die Überplanung des Betriebsstandortes des GEFRA Kranverleih nachteilige Auswirkungen bzw. Einschränkungen nicht ausgeschlossen werden können. Das Unternehmen wird an seinem Standort auf den Bestandsschutz festgelegt. Bei künftig notwendigen betrieblichen Maßnahmen oder Entwicklungen des

Seite 1 von 3

Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
Postanschrift: Postfach 11 02 53 - 17042 Neubrandenburg
Stz: Katharinenstraße 48 - 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 5597-0 Fax: 0395 5597-530 E-Mail: info@neubrandenburg.ihk.de Internet: www.neubrandenburg.ihk.de



Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise der **IHK Neubrandenburg** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen, und in die Planung eingestellt.

Begründung:

Zu 1.) Das 2. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist hier nicht Gegenstand des Verfahrens. Die Überplanung von Teilen des Betriebes GEFRA Kranverleih Wesenberg, erfolgte in Abstimmung mit diesem. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes entspricht dem Ist-Zustand des zu überplanenden Gebietes..

Die dem Betrieb gehörende Fläche wird aus dem Plangeltungsbereich genommen.

bestehenden Unternehmens am Standort könnte deren Genehmigungsfähigkeit erschwert werden und ggf. nicht mehr gegeben sein. Das Gewerbegebiet wird somit entwertet und der Unternehmensstandort des Kranverleihunternehmens gefährdet.

2. Darüber hinaus soll mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ Baurecht für eine Wohnbebauung südlich des bestehenden Gewerbestandortes geschaffen werden. Hierzu soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Dadurch rückt schutzbedürftige Wohnbebauung an ein bestehendes Gewerbegebiet heran, wodurch für das dort ansässige Unternehmen GEFRA Kranverleih eine neue nachbarschaftliche Situation mit erheblichen negativen Folgen für die Standortsicherung sowie hinsichtlich der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Unternehmens an diesem Standort entstehen würde. Aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen sehen wir das Heranrücken von Wohnbebauung an einen bestehenden Gewerbebetrieb sehr kritisch. Gegen diese Planungsabsicht bestehen aus unserer Sicht gewichtige Bedenken. Mit der vorliegenden Planung führt die Stadt Wesenberg eine nachteilige nachbarschaftliche Situation mit erheblichen negativen Folgen für die Standortsicherung sowie hinsichtlich der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes an diesem Standort herbei.
3. Bei raumbedeutsamen Planungen sind im Sinne des § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dem wird die vorliegende Planung aus unserer Sicht nicht gerecht. Die vorliegende Planung löst den durch sie verursachten Immissionskonflikt, der sich aus der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) neben einem Gewerbegebiet (GE) mit aktivem Gewerbebestand ergibt, einseitig zu Lasten des Gewerbegebietes und des betroffenen Unternehmens. Dieses Vorgehen der Stadt Wesenberg ist höchst fragwürdig und nicht nachvollziehbar. Dies gilt umso mehr, als die Stadt Wesenberg als Grundzentrum gemäß RREP Mecklenburgische Seenplatte auch Funktionen als überörtlich bedeutsamer Wirtschaftsstandort wahrnimmt und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen soll. Warum die Stadt Wesenberg mit der vorliegenden Planung eine offensichtliche Konfliktsituation für eines der Unternehmen am Standort Wesenberg herbeiführt, können wir nicht nachvollziehen.
4. Um für das Bebauungsplanverfahren die durch die gewerbliche Nutzung verursachten Geräuschimmissionen im Plangebiet zu ermitteln und zu beurteilen, wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erarbeitet (vgl. Schalltechnische Untersuchung von Herrmann & Partner aus dem Jahr 2022 sowie deren Ergänzung von November 2024). Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung von 2022 basierte auf Annahmen zur damaligen gewerblichen Nutzung am Standort.

Wir teilen die Auffassung der Immissionsschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (vgl. Schalltechnische Untersuchung, S. 25) dass „es sich in dem Bereich des rechtskräftigen B-Planes um ein festgesetztes Gewerbegebiet (GE) handelt und dass der derzeit ansässige Gewerbebetrieb und potenzielle sich künftig hier ansiedelnde Gewerbebetriebe einen Rechtsanspruch auf das Emittieren von Gewerbelärm in Höhe der von der TA Lärm vorgegebenen zulässigen gebietsbezogenen Lärmimmissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts (22.00 - 06.00 Uhr)

Seite 2 von 3

Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg/Vorpommern
Postanschrift: Postfach 11 02 53 - 17042 Neubrandenburg
Sitz: Katharinenstraße 48 - 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 5597-0 - Fax: 0395 5597-510 - E-Mail: info@neubrandenburg.ihk.de - Internet: www.neubrandenburg.ihk.de



Zu 2. Die Immissionsschutzprognose hat ergeben, dass das bestehende Gewerbegebiet die benachbarte Wohnbebauung nicht beeinträchtigt. Grundlage dafür ist, dass der Betrieb nachts nicht arbeitet. Dies entspricht der Genehmigungslage und wird nach Aussage des Betriebes auch künftig nicht geplant. Mit dem Gutachten und der Abstimmung mit dem Gewerbebetrieb hat die Stadt dem Abwägungsgebot entsprochen. Die Ablehnung durch den Gewerbebetrieb kam erst durch Intervention der IHK zustande.

Zu 3 und 4. Die untere Immissionsschutzbehörde hat in der Stellungnahme des Landkreises vom 04.04.2025 der vorliegenden Planung zugestimmt.

„Mit dem vorliegenden Entwurf der 3. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ der Stadt Wesenberg wird nunmehr den Forderungen des § 50 BImSchG, wonach bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, entsprochen.“

haben". Auch wir teilen die Auffassung des Landkreises, dass es zu Nutzungskonflikten zwischen der gewerblichen Nutzung im Gewerbegebiet und der schutzbedürftigen Wohnnutzung im geplanten Wohngebiet kommen kann. Aus unserer Sicht ist es daher folgerichtig, dass die schalltechnische Untersuchung 2024 ergänzt wurde.

5. Wir vermissen jedoch eine tiefergehende Auseinandersetzung der Stadt Wesenberg mit den Ergebnissen und Maßnahmenvorschlägen aus der Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung. So würde sich laut der schalltechnischen Untersuchung die schalltechnische Situation der Gebäude (Erdgeschoss und Außenbereich) durch die Errichtung einer Lärmschutzwand verbessern (vgl. Begründung, S. 11). Aber auch bei Umsetzung der Lärmschutzwand würde es in beiden Nutzungsgebieten in gewissem Umfang zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen. Hinsichtlich des „Allgemeinen Wohngebiets“ wären laut dem Gutachter (vgl. Schalltechnische Untersuchung, S. 28) auch Festsetzungen zum Lärmschutz im B-Plan zu treffen. Wieso die Stadt Wesenberg den offensichtlichen Nutzungskonflikt zwischen bestehendem Gewerbe und neu hinzutretender Wohnnutzung einseitig zu Lasten des Gewerbes und ohne Berücksichtigung der Ergebnisse der ergänzten schalltechnischen Untersuchung lösen will, wird jedoch nicht ausgeführt. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, warum zur Lösung des Nutzungskonfliktes die Möglichkeiten des aktiven und passiven Schallschutzes nicht umfassend im allgemeinen Wohngebiet (WA) zur Anwendung kommen.

Aus unserer Sicht muss ausgeschlossen werden, dass sich aus der Planung nachteilige Auswirkungen bzw. Einschränkung für das betroffene Unternehmen und das rechtskräftige Gewerbegebiet (GE) ergeben. Maßnahmen zum Immissionsschutz müssen zu Lasten der neu hinzutretenden Wohnbebauung erfolgen!

Aus den vorgenannten Gründen lehnen wir die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ ab. Im Interesse des Wirtschaftsstandortes Wesenberg und des betroffenen Unternehmens empfehlen wir der Stadt Wesenberg dringend, ihre Planungsabsicht zu überdenken.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


Marten Belling

Seite 3 von 3

Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
Postanschrift: Postfach 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg
Str: Katharinenstraße 48 · 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 5597-0 · Fax: 0395 5597-510 · E-Mail: info@neubrandenburg.ihk.de · Internet: www.neubrandenburg.ihk.de



Zu 5.) Hier das scheinbar übersehene Zitat aus der Begründung: „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.“

Die Stadt Wesenberg nimmt zur Kenntnis, dass die IHK die gemeindliche Planung ablehnt, wird die dem Gewerbebetrieb gehörenden Flächen aus dem Geltungsbereich nehmen.



Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Der Vorstand



Forstamt Mirow • Rudolf-Breitscheid-Straße 26 • 17252 Mirow

An
Planungsbüro Trautmann

Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg

Forstamt Mirow

Bearbeitet von: Frau Sonnenberg
Telefon: 039833 2619-14
Fax: 03994 235-405
E-Mail: mirow@ifoa-mv.de

Aktenzeichen: 05/7442.345/23/3.Ändrg.
EntwurfBPlanWohngebiet
HölkowscherBgWesenbg
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Mirow, 25.03.2025

Entwurf 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/91 der Stadt Wesenberg
„Wohngebiet am Hölkowschen Berg“
- Stellungnahme der Forstbehörde

Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern nehmen wir zur vorgelegten Planung für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist und des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVBl. M-V S. 790, 794), wie folgt Stellung:

Die Unterlagen gemäß Link der E-Mail vom 03. März 2025 wurden durch das Forstamt Mirow heruntergeladen und danach geprüft.

Mit dem geänderten Entwurf zur 3. Änderung dieser Bauleitplanung soll wegen der anhaltenden Nachfrage nach Wohngrundstücken die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung innerörtlicher brachliegender, bisher als Mischgebiet festgesetzter Flächen geschaffen werden.

Im Geltungsbereich des Änderungsbereiches vom o. g. B-Plan im Südwesten der Stadt Wesenberg und östlich des Drosedower Weges als Kreisstraße MSE 21 befindet sich kein Wald sowie auch angrenzend im 30 Meter – Bereich als gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand (§ 20 LWaldG) befinden sich keine Waldflächen – damit sind forstrechtliche Belange nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Wolfram Lindenkreuz
Forstamtsleiter

Vorstand: Manfred Baum
Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0
Telefax: 03994 235-400
E-Mail: zentrale@ifoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführung oder Hinweise der **Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Wesenberg nimmt zur Kenntnis, dass forstrechtliche Belange nicht betroffen sind.

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 18018 Schwerin

Planungsbüro Trautmann

August-Bebel-Str. 20a
DE-15344 Strausberg

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56288
Fax: (0385) 509-56030
E-Mail: geodatenervice@laiv-mv.de
Internet: http://www.laiv-mv.de
Az: 341 - TOEB202500178

Schwerin, den 03.03.2025

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern**
hier: B-Plan 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen
Berg“ der Stadt Wesenberg

Ihr Zeichen: 3.3.2025

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen
geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie
dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die
Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige
Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsver-
messungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu
schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung getroffene Feststel-
lung, Ausführung oder Hinweise des **Landesamtes für innere Ver-
waltung Mecklenburg-Vorpommern** werden im Rahmen der Be-
bauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

*Die Stadt Wesenberg nimmt zur Kenntnis, dass sich keine Fest-
punkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommers im Geltungsbereich der gemeindlichen
Planung befinden.*

Der Landkreis war am Verfahren beteiligt.

Vermittlung: (0385) 588 56966
Telefax: (0385) 5884825039
Internet: www.laiv-mv.de

Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3
Lübecker Straße 289
19059 Schwerin

Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:
Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,
Filiale Rostock
IBAN: DE79 1300 0000 0015 01561
BIC: MARKDEF1330

WASSER - UND BODENVERBAND "Obere Havel/ Obere Tollense"

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

WBV "Obere Havel/Obere Tollense", Ihlenfelder Str. 119, 17034 Neubrandenburg

per Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Planungsbüro Trautmann
August-Bebel-Str. 20a
15344 Strausberg



Neubrandenburg, 12. März 2025

Bearbeiter:
Herr Schüler
schueler@wbv-mv.de

Durchwahl:
03 95 / 455 044-12

Aktenzeichen:
Wesenberg_Trautmann_3_Änderung_BPlan_Nr_3_91_Hölkowschen_Berg_11032025

- 1. Bezug:** Ihre E-Mail vom 01.03.2025
- 2. Betrifft:** 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ der Stadt Wesenberg
- 3. Art der Maßnahme:** Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB
- 4. Arbeitsunterlagen:** Ihre E-Mail vom 01.03.2025

Spezielle Angaben:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ in 17255 Wesenberg befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gewässer 2. Ordnung, die in der Unterhaltungslast unseres WBV liegen.

Der Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“ hat demzufolge keine Einwände zur o. g. 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 und die Vergrößerung im Norden.

Planungen oder sonstige Maßnahmen, die für das Plangebiet bedeutsam sein könnten, sind vom Wasser- und Bodenverband nicht vorgesehen.

Bei Problemen, Rückfragen oder zur Einweisung vor Ort wenden Sie sich bitte unter 0170– 3024826 an unseren zuständigen Verbandsingenieur, Herrn Schüler.

Dieses Schreiben ist eine Stellungnahme und gilt nicht als Genehmigung. Zur Vervollständigung unserer Unterlagen bitten wir um Übersendung der Lesebestätigung für dieses Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Kloth
A. Kloth
Geschäftsführerin

Anlagen:
lt. Text

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und somit ohne handschriftliche Unterschrift gültig.

Wir versichern einen sorgsamen Umgang mit Ihren Daten und benötigen diese lediglich, um sie im Zusammenhang mit anderen Medien darzustellen und ggf. notwendige Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu erkennen.

WBV "Obere Havel/Obere Tollense"
- Körperschaft des öffentlichen Rechts -
Ihlenfelder Straße 119
17034 Neubrandenburg

Verbandsvorsteher: Hartmut Lehmann
Geschäftsführerin: Anke Kloth
Telefon: 03 95 / 455 044 0
Fax: 03 95 / 455 044 10
Mail: wbv-nb@wbv-mv.de

Bankverbindung:
Deutsche Kreditbank AG
Kto-Nr.: 102 000 4568 / BLZ: 120 300 00
IBAN: DE72 1203 0000 1020 0045 68
SWIFT BIC: BYLADEM1001

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführung oder Hinweise des **Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/Obere Tollense“** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Wesenberg nimmt zur Kenntnis, dass im Geltungsbereich der gemeindlichen Planung keine Gewässer 2. Ordnung liegen.

**Amt für Raumordnung und Landesplanung
Mecklenburgische Seenplatte**



Amt für Raumordnung und Landesplanung · Neustrelitzer Str. 121 · 17033 Neubrandenburg

Planungsbüro Trautmann
für die Stadt Wesenberg
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg

E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Bearbeiter: Frau Slowikow

Telefon: (0385) 588-89306

E-Mail: julia.slowikow@afirms.mv-regierung.de

ROK Reg. Nr.: 4_094/92

Datum: 19.03.2025

**Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ der Stadt Wesenberg**

Hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i. V. m.
§ 4a Abs. 3 BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 01.03.2025

Ihr Zeichen: -

Die eingereichten Unterlagen werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011. Darüber hinaus wurde der Vorentwurf 2023 zur Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte im Programmsatz 6.5(5) „Vorranggebiete für Windenergieanlagen“ zur Bewertung herangezogen.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Satzung zur 3. Änderung B-Plan Nr. 3/91 (Entwurf), Stand: 01/2025
- Begründung zur 3. Änderung B-Plan Nr. 3/91 (Entwurf), Stand: 02/2025
- Schalltechnische Untersuchung, Stand: 11/2024
- Vollmacht zur Übertragung von Verfahrensschritten, 25.07.2023

Die Stadt Wesenberg beabsichtigt mit der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3/91 planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, um der Nachfrage nach Wohngrundstücken gerecht zu werden. Hierzu soll die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entsprechend angepasst werden. Ein Teil der nördlichen Flächen des Geltungsbereichs soll vom Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden. Zudem wird ein neuer Wirtschaftsweg zwischen einigen Grundstücken geplant. Hierzu erfolgte mit Schreiben vom 07.09.2023 eine positive landesplanerische Stellungnahme. Der Geltungsbereich der 3. Änderung wurde im nun vorgelegten Entwurf um den Bereich des nördlich gelegenen Gewerbegebietes ergänzt, welches nun zusätzlich als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll. Das Gewerbegebiet ist bereits Bestandteil der rechtskräftigen 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/91. Die Änderung ist raumordnisch nicht relevant.

Hausanschrift:
Neustrelitzer Str. 121
17033 Neubrandenburg

Telefon: 0385 588-89300
E-Mail: poststelle@afirms.mv-regierung.de

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

Hinweis: Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte (AfRL MS) weist darauf hin, dass die untere Landesplanungsbehörde (hier: AfRL MS), gem. Punkt 9 im Anzeige-Erlass vom 22.01.2020, nach Abschluss der Planung über das entsprechende Ergebnis in Kenntnis zu setzen ist.



Peter Seifert
Leiter

nachrichtlich per E-Mail:

- Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt, SG Kreisplanung
- Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus u. Arbeit M-V, Abt. 5, Ref. 550



GEFRA Kranverleih, Inh. Stephanie Broll, Am Hölkowschen Berg 2, 17255 Wesenberg

Amt Mecklenburgische Seenplatte
Fachbereichsleiter Bürgerdienste und Bau
Herrn Reggentin
Rudolf-Breitscheid-Straße 24
17235 Mirow

Widerspruch

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

Sehr geehrter Herr Reißmann,
Sehr geehrter Herr Reggentin,

Ich beziehe mich auf unser persönlich geführtes Gespräch vom 06.12.2024. Hier haben Sie mir zugesichert, dass durch das neue Baugebiet keine Einschränkungen für mein Gewerbe entstehen werden und sich für mich keine Änderungen ergeben.

Nun musste ich feststellen, dass Sie planen, mein Unternehmen drastisch einzuschränken. Sie beabsichtigen meine gewerblich genutzte Fläche, welche rechtskräftig als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert ist, in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) umzuwidmen. Und dies, ohne vorher mit mir Rücksprache zu halten. Gegen diese Überplanung lege ich **Widerspruch** ein.

Ich akzeptiere die von Ihnen geplanten Einschnitte in das Entwicklungsgeschehen meiner Firma nicht. Durch diesen Einschnitt kann es zukünftig zu erheblichen Nachteilen für mich kommen. Für erforderliche betriebliche Maßnahmen oder Entwicklungen erschwert sich unter Umständen meine Genehmigungsfähigkeit oder sie ist komplett verwirkt. Sie entwerten meinen Standort und gefährden somit maßgeblich mein Unternehmen.

Ebenfalls sehe ich Ihre Absichten kritisch, dass Sie unmittelbar neben meinem Firmengelände ein allgemeines Wohngebiet (WA) planen. Zukünftige Nachbarn werden sich möglicherweise gestört fühlen, sodass auch hierdurch mein Unternehmensstandort gefährdet ist. Zudem soll die Lösung, der sich hieraus ergebenden neuen nachbarschaftlichen Situation von Wohnen und Gewerbe, allein zu meinen Lasten erfolgen.

Ich bin nicht damit einverstanden am bestehenden Betriebsstandort auf ein GEE mit den damit verbundenen geringeren Lärmwerten eines GEE reduziert zu werden. Das eine GEE-Festsetzung ausreichend ist, um allen künftigen Entwicklungen meines Unternehmens gerecht zu werden, halte ich für eine Fehleinschätzung der Stadt Wesenberg.

Ihr Vorgehen und Ihre Planung sind für mich höchst fragwürdig und nicht nachvollziehbar. Mit meinem Unternehmen schaffe ich Arbeitsplätze in Wesenberg für Wesenberger. Warum wollen Sie offensichtliche Konfliktsituationen herbeiführen?

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung hat der betroffene Gewerbebetrieb die gemeindliche Planung abgelehnt. Die Gemeinde ändert die Planung.

Begründung:

Die Stadt Wesenberg nimmt zur Kenntnis, dass trotz vorheriger Abstimmung der Betrieb die gemeindliche Planung ablehnt.

In der Folge ist die Gemeinde gezwungen die Gewerbeflächen bis auf das gemeindeeigenen Flurstück am Südrand aus dem Plangelungsbereich zu nehmen. Für dieses Flurstück setzt die Planung Lärmschutzmaßnahmen fest. Eine gewerbliche Nutzung ist somit nicht mehr möglich.



Seite 2

Aus meiner Sicht muss ausgeschlossen werden, dass sich aus Ihrer Planung Nachteile und Einschränkungen für mich als Unternehmerin und für meinen Unternehmensstandort ergeben. Maßnahmen zum Immissionsschutz müssen zu Lasten der neu hinzutretenden Wohnbebauung erfolgen.

Aus den genannten Gründen lehne ich die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ ab und bitte Sie dringend Ihre Absichten zu überdenken.

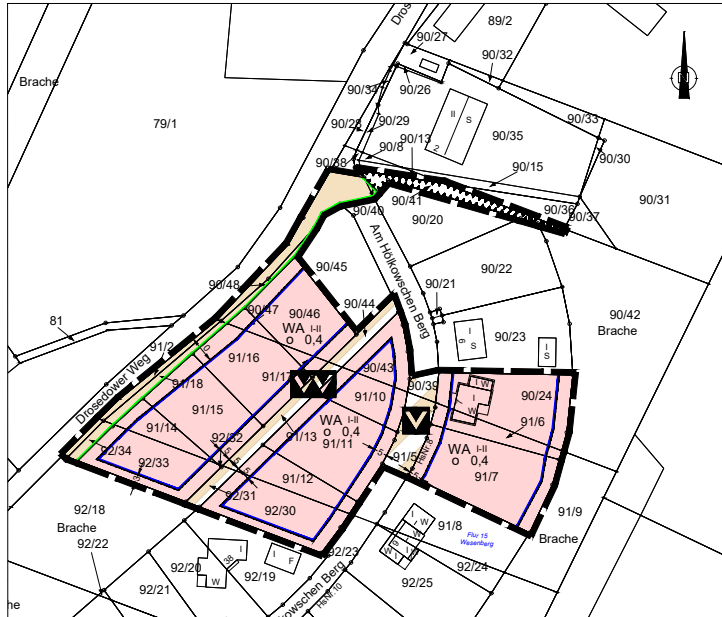
Mit freundlichen Grüßen

Stephanie Broll

Wesenberg, 08.04.2025

Satzung der Stadt Wesenberg über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 "Wohngebiet am Hölkowschen Berg"

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Lage des Änderungsbereichs
M 1 : 2.000



Kartengrundlage: ALKIS Daten
Stand: 10.05.2023

Verfahrensvermerke

- 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.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ hat in der Zeit vom 08.08.2023 bis zum 11.09.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 29.07.2023 im Kleinseelotse Nr. 07/2023 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auslegenden Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes unter www.amt-mecklenburgische-kleisenplatte.de eingestellt und über das Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.08.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der geänderte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ Stand Februar 2025 wurden in der Zeit vom 31.03.2025 bis 14.04.2025 nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB im Internet eingestellt. Die Entwurfsunterlagen waren in der Zeit vom 31.03.2025 bis 14.04.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die zu veröffentlichenden Unterlagen haben in der Zeit vom 31.03.2025 bis 14.04.2025 im Amt Mecklenburgische Kleinseelotse Nr. 03/2025 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis im Internet eingestellt. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.
- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.03.2025 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert worden.
- Der geänderte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ Stand 12/2025 wurde von der Stadtvertretung Wesenberg auf ihrer Sitzung vom als Grundlage für die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gebilligt.
- Der geänderte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ Stand 12/2025 wurden in der Zeit vom nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB im Internet eingestellt. Die Entwurfsunterlagen waren in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die zu veröffentlichenden Unterlagen haben in der Zeit vom bis im Amt Mecklenburgische Kleinseelotse Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis im Internet eingestellt. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.
- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Stellungnahme zur geänderten Planung Stand 12/2025 aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung Wesenberg hat die Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

Wesenberg, Siegel Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

- Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ wurde am von der Stadtvertretung Wesenberg beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

- Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ wird hiermit ausgearbeitet.

Wesenberg, Siegel Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden kann, ist am im Kleinseelotse Nr. bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Digitalisierung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und auf Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des In Kraft getreten.

Wesenberg, Siegel Bürgermeister

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 "Wohngebiet am Hölkowschen Berg" der Stadt Wesenberg
Stand: Entwurf Januar 2026

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
H-H Zahl der Vollgeschosses als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

O offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Verkehrsbenutzter Bereich
Wirtschaftsweg

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 BauNVO
§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 Abs. 2 BauNVO
§ 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

90/21 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

I S 6 Gebäudebestand laut ALKIS

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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) 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.

Satzung der Stadt Wesenberg über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ (Gemarkung Wesenberg Flur 15 Flurstücke 90/24, 90/39 (teilweise), 90/40, 90/41, 90/43, 90/44, 90/45, 90/47, 90/48, 91/2, 91/5 (teilweise), 91/6, 91/10, 91/11, 91/12, 91/17, 91/14, 91/15, 91/16, 91/17, 91/18, 92/18 (teilweise), 92/30, 92/31, 92/32, 92/33 und 92/34)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (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, und des § 13a BauGB (Aufstellung im beschleunigten Verfahren) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom der Bebauungsplan Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“, der in der Fassung der 1. Änderung am 10.07.2015 in Kraft getreten ist, zuletzt geändert durch die 2. Änderung, wie folgt geändert:

A Zeichnerische Festsetzungen

Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Geltungsbereich der 3. Änderung werden die zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 vollständig ersetzt.

B Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung zur 3 wird wie folgt neu formuliert:

3. Vorkehrungen zum Schutz vor erheblichen Umweltwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird ein 3 m hohe Lärmschutzwand errichtet.

Die übrigen textlichen Festsetzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 gelten unverändert fort.

C Kennzeichnungen

Der Plangeltungsbereich befindet sich 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.

Stadt Wesenberg

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

Begründung

Anlage 1

Schalltechnische Untersuchung

Auftraggeber:

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

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
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.....	8
3.4	Natur und Umwelt.....	8
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	8
4.	Planungsbindungen	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
4.2	Landes- und Regionalplanung	9
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	9
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	9
4.3	Flächennutzungsplan.....	9
5.	Planungskonzept	10
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
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.....	11
6.2	Verkehrsflächen.....	11
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	13
6.6.3	Kampfmittelbelastung	14
6.6.4	Untere Verkehrsbehörde	14
7.	Auswirkungen der Planung	14

Anlage 1

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

Anlage 2

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

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

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 einen Teilbereich im Norden des Bebauungsplans.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Gemarkung Wesenberg Flur 15 Flurstücke 90/24, 90/39 (teilweise), 90/40, 90/41, 90/43, 90/44, 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 Gewerbebestandort 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 10.806 m² allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was bei Grundflächenzahlen von 0,4 4.322 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 Mürzitz-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 und 19.03.2025 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 aufgefördert. 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.

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Der geänderte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ Stand Februar 2025 wurden in der Zeit vom 31.03.2025 bis 14.04.2025 im Internet eingestellt. Die Entwurfsunterlagen waren in der Zeit vom 31.03.2025 bis 14.04.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die zu veröffentlichenden Unterlagen haben in der Zeit vom 31.03.2025 bis 14.04.2025 im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 29.03.2025 im Kleinse-enlotse Nr. 03/2025 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis im Internet eingestellt. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht. Bis zum 14.04.2025 ging eine ablehnende Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.03.2025 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert worden. Bis zum 04.04.2025 sind 15 Behördenstellungen eingegangen.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich Änderung des Geltungsbereichs

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Das Gewerbegebiet ausschließlich des Flurstückes 90/41 und die Flurstücke 90/21, 90/23 und 90/45 werden aus dem Plangeltungsbereich genommen. Auf dem Flurstück 90/41 werden Immissionsschutzmaßnahmen festgesetzt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Stand 01/2026 wurde von der Stadtvertretung am gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

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 und am Nordrand Gewerbegebiete 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.“

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 19.03.2025 wird festgestellt, dass die Änderung des Gewerbegebietes in eingeschränktes Gewerbegebiet raumordnerisch nicht relevant ist. *„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 und Gewerbegebiet dargestellt. Somit ist die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

Auf dem Flurstück 90/41 wird die gewerbliche Nutzung zugunsten der Immissionsschutzmaßnahmen aufgegeben.

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 genutzt.

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 künftigen Gewerbebetriebe sind ebenfalls an die Festsetzung gebunden.~~

Das Flurstück 90/45 ist nicht mehr Bestandteil der 3. Änderung, da hier tagsüber die Werte eines Wohngebietes ohne Lärmschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden.

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

Derzeit werden auch nachts die Werte eingehalten, da im angrenzenden Betrieb keine Nacharbeit genehmigt ist. Da sich dies ändern könnte, wurden am Südrand des Gewerbegebietes auf einem gemeindeeigenen Grundstück Immissionsschutzmaßnahmen festgesetzt. Hier ist entsprechend der schalltechnischen Untersuchung die Errichtung einer 3 m hohen Schallschutzwand erforderlich, um bei Nacharbeit des Gewerbebetriebes die Werte für allgemeine Wohngebiete einhalten zu können.

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 ortsnahe 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.“

7. Auswirkungen der Planung

Die Aussagen aus dem wirksamen Bebauungsplan bleiben unverändert.

Es befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans mehrere Hydranten sowie ein Löschbrunnen, der die Versorgung mit Löschwasser gewährleistet.

Wesenberg,

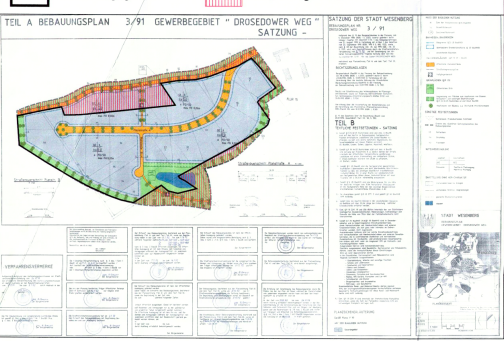
Der Bürgermeister

Siegel

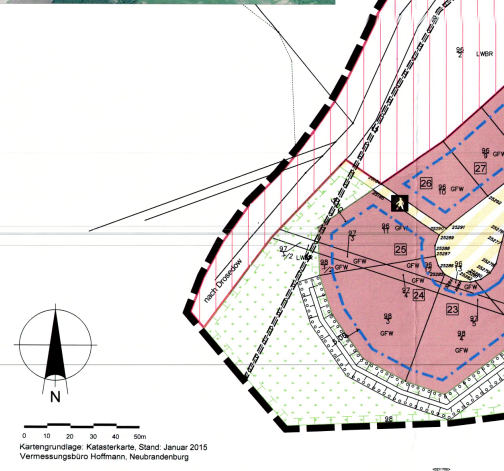
STADT WESENBERG - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3/91 "Wohngebiet am Hölkowschen Berg" (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Übersichtsplan bestandskräftiger B-Plan Nr.3/91 "Gewerbegebiet Drosedower Weg" mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr.3/91



Übersichtsplan zur Lage in der Stadt



Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Wesenberg vom 28.05.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3/91 "Wohngebiet am Hölkowschen Berg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Anmerkung:
Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr.3/91 "Wohngebiet am Hölkowschen Berg" wird der bestandskräftige B-Plan Nr. 3/91 "Gewerbegebiet Drosedower Weg" im gesamten Geltungsbereich überplant. Mit Erlangen der Rechtskraft wird die Ursprungssatzung vollständig aufgehoben.

Hinweise:
1. Die Gebäude sind mit feuerhemmenden Umfassungswänden und harten Belädungen zu errichten.
2. Im Plangebiet sind nach gegenwärtigen Kenntnissen keine Bodenkarte bekannt. Für Bodenkarten, die bei Erdbarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 BodSchM-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.
Der Fund und die Fundstelle sind mit dem Entwerfer eines Maßstabes oder Beauftragten der Landesämter in unveränderlichen Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.
Hinweis: DIN 4109 ist als Anlage der Begründung beigefügt.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise			§ 9 Abs.1 Nr.1 u. 2 BauGB
WA1	Allgemeines Wohngebiet (1-Nr. Teilgebiet)		§ 4 BauNVO
MI1	Mischgebiet (1-Nr. Teilgebiet)		§ 6 BauNVO
GE1	Gewerbegebiet		§ 8 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl		§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
i	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)		§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
o	Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- und Höchstmaß)		§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
o	offene Bauweise		§ 22 Abs.3 BauNVO
o	Baugruppe		§ 23 Abs.3 BauNVO
Verkehrsfähigkeit			§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Verkehrsfachplan besonderer Zweckbestimmung		§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Verkehrsfachplan besonderer Zweckbestimmung		§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Versorgungsanlagen/Hauptversorgungsleitungen			§ 9 Abs.1 Nr.12,13 BauGB
	Versorgungsanlage (Trastation)		§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
	unterirdische Hauptversorgungsleitung (G - Gasleitung)		§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
Flächen/Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs.3 und § 9 Abs.1a BauGB), Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)			§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (Anlage naturnaher Wiesen)		§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern		§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
sonstige Planzeichen			§ 9 Abs.7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		§ 9 Abs.7 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsunternehmens (E-Dis AG)		§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung		§ 16 Abs.5 BauNVO
	Fläche für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen		§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
	Flächen für Auflichtungen (Anlagen einer Wallhecke)		§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB
Nachrichtliche Übernahme			§ 9 Abs.6 BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten (S. u. Naturschutzrechte (B-geographische Biotop))		§ 9 Abs.6 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter			§ 9 Abs.6 BauGB
	Flurstücksgrenzen		§ 9 Abs.6 BauGB
	Flurstücknummer		§ 9 Abs.6 BauGB
	vorrh. Gebäude (aus Luftbild übertragen)		§ 9 Abs.6 BauGB
	Aufhebungsgebiet (Zuordnung nach § 34 BauGB) Innenbereich bzw. nach § 35 BauGB Außenbereich		§ 9 Abs.6 BauGB
	1 - Nr. der gegl. Parzellen		§ 9 Abs.6 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung/Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1.1 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO).
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiseeinrichtungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Die nach § 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO allgemein zulässigen "Anlagen für sportliche Zwecke" werden gemäß § 1 Abs.5 BauNVO im WA nicht zugelassen.
Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO werden im WA die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Nr.1 Betriebe des Betriebsgewerbes, Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr.3 Anlagen für Verwaltung, Nr.4 Gartenbaubetriebe und Nr.5 Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2 Das Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO).
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfte und Büropark
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speiseeinrichtungen sowie Betriebe des Betriebsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Die nach § 4 Abs.2 allgemein zulässigen Anlagen Nr.5 (Anlagen für sportliche Zwecke, Nr.7 (Tankstellen) und Nr.8 (Vergnügungsbetriebe) werden gemäß § 1 Abs.5 BauNVO im MI nicht zugelassen.
Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO werden im MI die nach § 4 Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsbetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.3 Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 BauNVO).
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsbetriebe
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Auflicht- und Betriebsbetriebe sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunummer untergeordnet sind.
Die nach § 4 Abs.2 Nr.3 und 4 allgemein zulässigen Anlagen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) werden gemäß § 1 Abs.5 BauNVO im GE nicht zugelassen.
Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO werden im GE die nach § 4 Abs.3 Nr.2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsbetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.4 Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO werden im Plangebiet Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl nicht zugelassen.
2. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs.3 und § 9 Abs.1a BauGB)/Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)
2.1 Die Baufeldbezeichnung hat außerhalb der Hauptbreite, d.h. im Zeitraum vom 01. August bis 31. März, zu erfolgen.
2.2 Südlich der Baufeld 22-24 ist ein Erdwall mit einer Neigung von 1:2 und beidseitigen Versickerungsmulden anzulegen. 1,50m hohe Abschnitte sollen sich mit 2,00m hohen Ährenschilf abwechseln. Auf der südseitigen Böschung sind 3 Leseerleihen zu errichten. Auf dem Erdwall sind 3 Reihen einheimischer Sträucher anzupflanzen. Reihenhöhe 2m, Abstand in der Reihe 1,50m / Gehstufen (Pflanzqualität: Sträucher Höhe >80cm):
Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Weibullm, Ligustrum vulgare, Hippophae rhamnoides, Sandorn, Prunus spinosa, Ribes cynosbati, Alpenrose, Rosa canina, Hundrose, Rosa glauca, Rubus idaeus, Schlehdorn, Viburnum lantana, Schneeball, Rosa rugosa.
Die Gehölze sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren zu pflanzen (1 Jahr Festpflanzpflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). Abgibtige Gehölze sind gleichzeitig zu errichten.
Die Anlage und Bepflanzung des Erdwalls sowie die Schaffung von Winterquartieren der Zaunreide sind von der Stadt Wesenberg vor dem Beginn weiterer Baumaßnahmen durchzuführen.
2.3 Auf den übrigen nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB umgrenzten Flächen sollen sich naturnahe Wiesen und Wälder entwickeln. Die Flächen sind 2x jährlich von innen nach außen zu mähen (1. Mahd: Anlage von Frühmahdstrassen im April, 2. Mahd: gesamte Fläche ab Mitte August, Schnitthöhe > 8cm). Das Mähgut ist abzuführen. Die Regenwasserfließen sind in Verwertung der Stadt Wesenberg durchzuführen.
2.4 Die unter 2.1, 2.2 und 2.3 aufgeführten Maßnahmen sind vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen umzusetzen und nach Fertigstellung von der unteren Naturschutzbehörde abzunehmen.
3. Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
3.1 Auf in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Wohnbauten nach bautechnischen Maßnahmen nach Maßgabe der DIN 4109 "Schutz vor Hochwasser" sowie durch immunsichere Grundrissgestaltung (z.B. Schallschutzwand) zu errichten. Die Planung der Rufe einer Wohnanlage auf der Gewerbegebiet abgewandten Seite vor Immissionen aus dem Gewerbegebiet zu schützen.
Hinweis: DIN 4109 ist als Anlage der Begründung beigefügt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.07.2002.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 17.08.2002 und erneut 05.05.2012 öffentlich gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB beteiligt worden.
- Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erfolgte vom Juni bis August 2012.
- Die Stadtvertretung hat am 27.06.2013 beschlossen, dass das Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll. Die Stadtvertretung hat am 27.06.2013 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/91 mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.
Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist nach der Auslegung geändert worden. Am 30.01.2014 hat die Stadtvertretung den geänderten Entwurf gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.02.2014 bis einschließlich 10.03.2014 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wesenberg, den 08.06.2015
- Die Stadtvertretung hat am 15.05.2014 die zum Entwurf vom 27.06.2013 eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Entwurf war erneut zu überarbeiten.
Wesenberg, den 08.06.2015
- Die Stadtvertretung hat am 05.03.2015 den überarbeiteten Entwurf der 1. Änderung des B-Planes gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Die Stadtvertretung hat außerdem beschlossen, dass der Geltungsbereich des überarbeiteten Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 3/91 "Gewerbegebiet Drosedower Weg" umfasst soll und das Aufhebungsverfahren für die von der Änderung geplante nicht überdeckten Flächen gemeinsam mit der 1. Änderung durchgeführt wird.
Der überarbeitete Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr.3/91 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.03.2015 bis einschließlich 24.04.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB erneut über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wesenberg, den 08.06.2015
- Die Stadtvertretung hat am 28.05.2015 die zum Entwurf (Stand Februar 2015) eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Am 28.05.2015 hat die Stadtvertretung die Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr.3/91, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen und die Begründung der Satzung gebilligt.
Wesenberg, den 08.06.2015
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 01.01.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagertypische Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagertypische Darstellung des Geländebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
Neubrandenburg, den 05.06.2015
- Die Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.3/91, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgestellt.
Wesenberg, den 08.06.2015
- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.3/91 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 08.07.2015 im Rathaus bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Gewinnermittlung der Verordnungen, Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M.V. hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 08.07.2015 in Kraft treten.
Wesenberg, den 08.07.2015

STADT WESENBERG

Projekt: Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3/91 "Wohngebiet am Hölkowschen Berg" (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Auftraggeber: Stadt Wesenberg
über das Amt Mecklenburgische Kleinsteinplatte
Rudolf-Breitscheid-Straße 24, 17252 Mirow

Plan: Plan zur Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung

N:\2015\B003\dwg\Satzungsbeschluss.dwg Dipl.-Ing. R. Nietzke, Dipl.-Ing. U. Schürmann

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplanner ingenieure
August-Milch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel: (0398) 581020 Fax: (0398) 581015
e-mail: architektur@as-neubrandenburg.de

Phase:
Satzungsbeschluss
Datum: 28.05.2015
Maßstab: M:1:1000



STADT WESENERG

**Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/91
- „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“**

TEXTSATZUNG

Anlage zur Satzung:
Übersichtsplan

**Textsatzung der Stadt Wesenberg
über die 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 3/91
„Wohngebiet am Hölkowschen Berg“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, i.V.m. § 86 Landesbauordnung M-V wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom folgende Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/91 – „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ als Textsatzung, bestehend aus dem Text (Teil B) erlassen.

Artikel 1

Änderung der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 3/91 – „Wohngebiet am Hölowschen Berg“ der Stadt Wesenberg in der Fassung der 1. Änd. vom 18.07.2015 wird wie folgt geändert:

Nach der Festsetzung Pkt. 3.1 wird folgender Pkt. 4 angefügt:

4. Örtliche Bauvorschriften lt. § 86 LBauO M-V zur Gestaltung und zu Abstandsflächen

- 4.1 Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand und ggf. mit einem durchgehenden/ gemeinsamen Dach verbundene Garagen und überdachte Stellplätze ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m und einer Gesamtlänge von 9 m sind ohne Abstandsflächen je Grundstück an einer Grundstücksgrenze zulässig. Bei der Ausbildung der zur Grundstücksgrenze liegenden Abschlusswand sind die Anforderungen an den bautechnischen Brandschutz gemäß Landesbauordnung bzw. der Garagenverordnung zu gewährleisten.

Artikel 2

Inkrafttreten

Diese Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/91 – „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Wesenberg vom 05.11.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Kleinseenlotsen am 23.01.2016.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat in ihrer Sitzung am 05.11.2015 den Entwurf der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.02.2016 bis zum 01.03.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nach § 13 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird, am 23.01.2016 im Kleinseenlotsen ortsüblich bekannt gemacht worden. Während der Auslegung bestand Gelegenheit zur Erörterung der Planung.

Die Stadtvertretung Wesenberg hat die eingegangenen Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 01.09.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text (Teil B), wurde am 01.09.2016 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wesenberg, den 09.09.2016


Helmut Hamp
Bürgermeister



Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wesenberg, den 09.09.2016


Helmut Hamp
Bürgermeister



Der Beschluss der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/91 – „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ ist gemäß § 10 BauGB am 12. 11. 2016 im Kleinseenlotsen bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, genannt und

auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wesenberg, den 21. 11. 2016

Helmut Hamp
Bürgermeister

