

## **Amtliche Bekanntmachung der Stadt Wesenberg**

### **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/94 „Holzindustrie- Am Zühlensee“**

hier: **Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der von der Stadtvertretung der Stadt Wesenberg in der Sitzung am 24.07.2025 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf der 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/94 „Holzindustrie- Am Zühlensee“ und die Begründung samt dem AFB, den umweltbezogenen Informationen, der FFH Vorprüfung und dem Schallschutzbericht werden in der Zeit

**vom 08.09.2025 bis zum 13.10.2025**

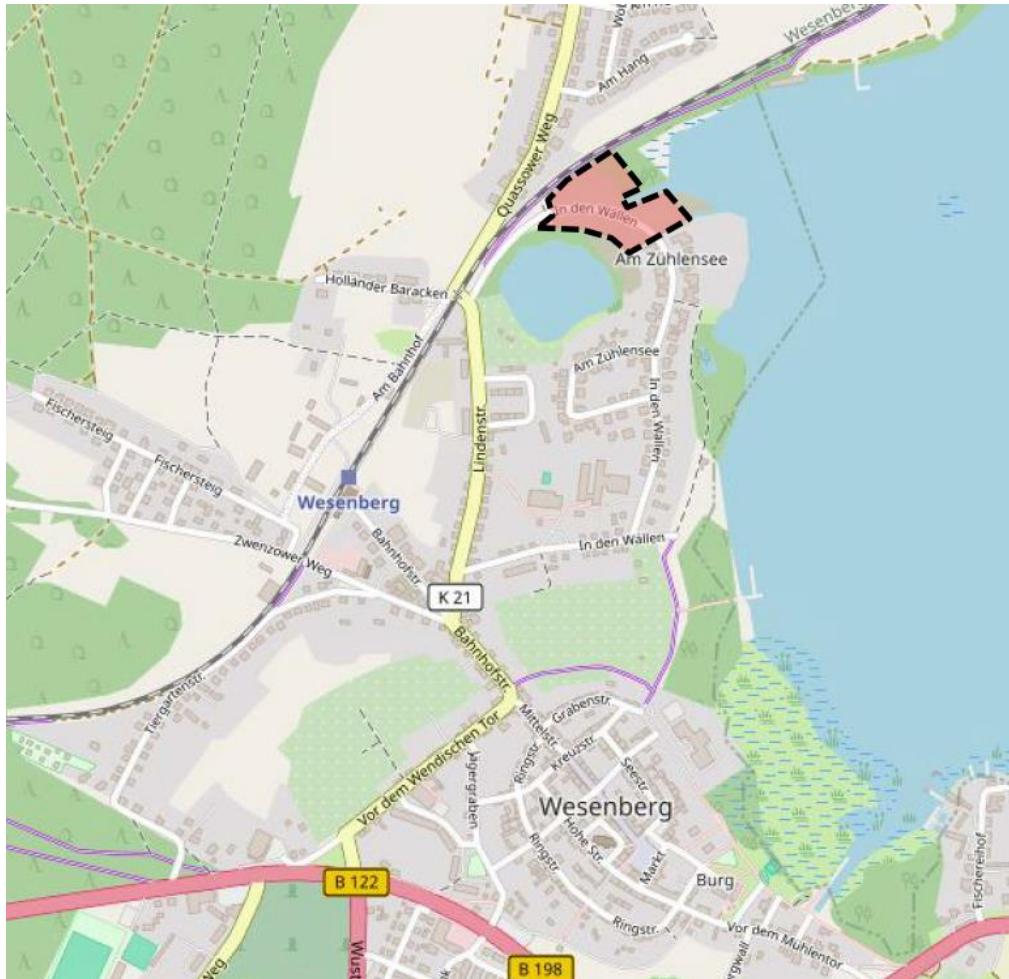
im Internet veröffentlicht. Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind unter der Adresse [www.amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de/bekanntmachungen/f-und-b-plaene](http://www.amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de/bekanntmachungen/f-und-b-plaene) einzusehen und über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.

Zusätzlich liegen die Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte, Rudolf-Breitscheid-Straße 24 in 17252 Mirow während der nachfolgenden Zeiten zu jedermanns Einsicht:

Montag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr nach vorheriger Vereinbarung und
Dienstag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr
Mittwoch	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr nach vorheriger Vereinbarung und
Donnerstag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Freitag	von 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr

(außerhalb dieser Zeiten nach Vereinbarung) öffentlich aus.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans umfasst die Gemarkung Wesenberg Flur 28 Flurstücke 4/25, 4/26, 4/27, 4/28, 4/29, 4/30, 4/31, 4/32, 4/33, 4/35, 4/36, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 56 und teilw. 4/37, 5/21, 55.



## Auflistung der Arten umweltbezogener Informationen

Neben dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes und seiner Begründung werden Gutachten zu dem Umgang mit den Schutzgütern (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter) mit ausgelegt:

- Schallschutzbericht zur Lärmemission der Bahnstrecke Neustrelitz-Mirow (Sachverständigenbüro M. Klappstein)
- FFH-Vorprüfung in Bezug zum Europäischen Vogelschutzgebiet "Müritzseenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte" (Sachverständigenbüro M. Klappstein)
- Artenschutzfachbeitrag bzw. Potenzialanalyse (M.Sc. Alexander Rommel) auf Grundlage des AFB von 2017 (Schüßler Plan Ingenieurgesellschaft)

Die folgenden Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und liegen mit den o.g. Unterlagen zusammen aus:

### Schutzgut Mensch, insbesondere

- Lärmemissionen (Verkehrslärm): Stellungnahmen und darauffolgende SchallschutzUntersuchung mit Lärmschutzfestsetzungen als Ergebnis
- Altlasten: letzte Verdachtspunkte aus der bisherigen Nutzung werden berücksichtigt

## **Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft**

- Besonders geschützte Arten: Abgleich des Bestandes mit der Situation aus dem ursprünglichen Bebauungsplan und mit der Situation vor und nach der Beräumung des Plangebiets. Dabei Erstellung einer Potenzialanalyse. Darin: Betrachtung aller als relevant einzuschätzenden Artengruppen. Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen für nachweislich und potenziell vorkommenden Tierarten.
- Europäische Schutzgebiete: Erstellung eines Gutachtens (FFH-Vorprüfung) mit dem Ergebnis, dass keine erhebliche Beeinträchtigung stattfindet.
- Pflanzen und biologische Vielfalt: Übernahme der ursprünglichen Ausgleichsmaßnahmen und Anpassung der neuen grünordnerischen Festsetzungen mit Fokus auf eine gute Durchgrünung und Vielfalt im Plangebiet.
- Landschaft: Treffen von Gestaltungsfestsetzungen aus städtebaulichen Gesichtspunkten

## **Schutzgut Boden/Fläche**

- Wiedernutzbarmachung einer städtischen Brache nach 2017 durchgeführter Altlastenbeseitigung und Bodenaustausch
- Betrachtung des Bodens auf Altlasten, Lebensraumqualität und als Baugrund

## **Schutzgut Wasser**

- Lage außerhalb von Trinkwasserschutzzonen
- Trink- und Schmutzwasseranschlüsse liegen in der Hauptschließung an und werden in den Privatstraßen ausgebaut
- Versickerung des Regenwassers aufgrund der Bodenverhältnisse nur teilweise möglich. Anliegende Gewässer werden unter Einhaltung notwendiger Normen für die Regenwasserableitung genutzt.

## **Schutzgut Luft und Klima**

- Geringer Einfluss auf das örtliche Kleinklima festgestellt
- Nachhaltige Bauweise und Nutzung erneuerbarer Energie gehören zum Konzept

## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

- Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale im und nahe dem Plangebiet vorhanden

Dazu liegen folgende für die Schutzgüter wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen ebenfalls mit aus:

- Regio Infra Nord-Ost GmbH & Co. KG vom 07.06.2024
- Wasserzweckverband Strelitz vom 25.06.2024
- StALU mecklenburgische Seenplatte vom 19.07.2024
- Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2024

- ergänzende Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 13.06.2025

Während der Dauer der Veröffentlichung können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden; können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/94 „Holzindustrie- Am Zühlensee“ unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Wesenberg, den 20.08.2025

Steffen Reißmann  
Bürgermeister

- Siegel -