

## Beschlussvorlage

2025/SVS/148

öffentlich

## Stadtvertretung der Reuterstadt

Stavenhagen

### Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/I "Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeiter:</i> Birgitt Hohenegger	<i>Datum</i> 10.06.2025 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen (Entscheidung)	24.07.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	16.07.2025	N
Bauausschuss (Vorberatung)	07.07.2025	Ö

#### Beschlussvorschlag

#### Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/I „Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag“ der Reuterstadt Stavenhagen

1. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/I „Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag“ sowie der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt / mit folgenden Änderungen gebilligt:  
-
2. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB in das Internet einzustellen und unter [www.stavenhagen.de](http://www.stavenhagen.de) zu veröffentlichen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind auf elektronischem Weg von der Veröffentlichung im Internet zu benachrichtigen. Zusätzlich ist der Planentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung öffentlich auszulegen.

#### Sachverhalt

Mit der Auslegung als wesentlichstem Verfahrensschritt bei der Erarbeitung von Bauleitplanungen wird bezweckt, der Öffentlichkeit Gelegenheit zum Abgeben von Stellungnahmen zu geben. Bürger, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erhalten dadurch die Möglichkeit, in einem förmlichen Verfahren ihre Vorstellungen zum Bauleitplanentwurf mitzuteilen oder auf seine Inhalte einzuwirken. Die öffentliche Auslegung bildet die Grundlage einer sachgerechten Abwägung durch die Gemeinde.

Die Stadtvertretung möge die Entwürfe von Planzeichnung und Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/I billigen und die öffentliche Auslegung beschließen.

#### Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein x		
1. Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)  €		2. Jährliche Folgekosten/ -lasten  €		3. Finanzierung/ Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)  €	4. Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)  €
Veranschlagung im Ergebnishaushalt im HH-Jahr: Sachkonto:		Veranschlagung im Finanzhaushalt im HH-Jahr: Finanzkonto:		<input type="checkbox"/>	Keine Veranschlagung

#### Anlage/n

1	BP3-1 Basepohl Begründung 2025-06-24a (öffentlich)
2	BP3-1 Basepohl Zeichnung 2025-06-24 (öffentlich)

**Begründung  
zur 1. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 3/1  
„Erweiterung Industriegebiet  
Basepohler Schlag“  
der Reuterstadt Stavenhagen**



**Entwurf für Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

**24. Juni 2025**



24. Juni 2025

---

## Inhaltsverzeichnis

1. Planverfahren
2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans
3. Vorhandene Planungen
  - 3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern
  - 3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte
  - 3.3. Landesplanerische Stellungnahme
  - 3.4. Flächennutzungsplan
4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets
5. Einschätzung des Plangebiets
  - 5.1. Bisherige Nutzungen
  - 5.2. Bodenschutz
  - 5.3. Denkmalschutz
  - 5.4. Immissionsschutz
  - 5.5. Wald
  - 5.6. Baumschutz
  - 5.7. Gewässerschutz
6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen
  - 6.1. Art der baulichen Nutzung
  - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3. Überbaubare Grundstücksfläche
  - 6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
7. Erschließung des Plangebiets
  - 7.1. Verkehrsanbindung
  - 7.2. Trinkwasser
  - 7.3. Löschwasser
  - 7.4. Schmutzwasser
  - 7.5. Niederschlagswasser
  - 7.6. Elektroenergie
  - 7.7. Gasversorgung
  - 7.8. Telekommunikationsanlagen
  - 7.9. Abfallentsorgung
8. Flächenbilanz
9. Literatur und Quellen

## Anlagen:



24. Juni 2025

## **1. Planverfahren**

Die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plan Nr. 3/1 „Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Das Plangebiet wurde bereits mit dem B-Plan Nr. 3/1 rechtswirksam überplant.

Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/1

- wird gemäß Planzeichnung ein Industriegebiet in einer Größe von 32.440 m<sup>2</sup> und eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung in einer Größe von 25.952 m<sup>2</sup>, das ist größer als 20.000 m<sup>2</sup>, jedoch kleiner als 70.000 m<sup>2</sup>.  
Auf Grund der anliegenden, überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- Die Grundflächen der benachbarten Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 3/1 sind nicht mitzurechnen, da sie nicht in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/1 aufgestellt wurden. Der B-Plan Nr. 3 wurde am 06.07.1992 rechtswirksam und der B-Plan Nr. 3/1 wurde am 01.07.2006 rechtswirksam.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.  
Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planänderung nicht betroffen. Die dichtesten Natura 2000-Gebiete sind DE 2243-301 „Wald nördlich von Basepohl“ in ca. 1,3 km und DE 2243-302 „Ivenacker Tiergarten, Stavenhagener Stadtholz und Umgebung“ in ca. 1,1 km Entfernung vom Plangebiet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Der vorhabenbezogene B-Plan dient der Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens der Reuterstadt Stavenhagen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 und 2 BauGB sind somit erfüllt.

Die Stadt Stavenhagen hat die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB mit Schreiben vom .....2025 dem Planungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, Kirchenstraße 11 in 18292 Krakow am See übertragen.



24. Juni 2025

Die B-Planänderung beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.

## **2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

Ziel und Zweck dieser 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/1 ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im Plangebiet. Die im B-Plan Nr. 3/1 ausgewiesene Stockcarbahn wird seit einigen Jahren nicht mehr genutzt. Die verbliebene Brachfläche soll für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage genutzt werden.

Einem diesbezüglichen Bauantrag (Az.: 3809/2024-204) wurde im Februar 2025 eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt. Die Bauaufsichtsbehörde teilt dazu folgendes mit: „Im Bebauungsplan hat man sich bewusst über die zukünftige Nutzung der Flächen Gedanken gemacht. So liegen 3 Baugebiete mit Festsetzungen bzgl. der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Stock-Car-Bahn“ vor. Nicht nur die Planzeichnung weist diese unbebaubare Fläche aus, sondern auch die Festsetzung 1.1.2 mit der Verwendung von Flurstücksnummern bestimmt den Nutzungszweck.

Auch die Begründung zum Bebauungsplan betonte die gewollte Nutzung als Stock-Car-Bahn an mehreren Stellen.

„Gebäude sind in dem Gebiet weder vorgesehen noch zulässig.“ Begründung Pkt. 6.3  
Demnach ist für diesen Bereich kein Maß der baulichen Nutzung wie Baugrenzen, Grundflächenzahl und maximale Höhen festgesetzt worden.

Mit der geplanten Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage inkl. Trafostation und 2 Batteriespeicher werden die Grundzüge der Planung berührt. Weiter liegen keine Festsetzung zur Baugrenzen (die die Abstandsflächen der Windkraftanlagen berücksichtigen), keine Grundflächenzahlen oder andere Bestimmungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung vor. Bei einer Befreiung von der Zweckbestimmung entsteht folglich ein „festsetzungsfreier Raum“ weil die Stadt Stavenhagen somit keine weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen hat.

Eine solche Änderung des Plankonzeptes kann, wegen der Berührtheit der Grundzüge, nicht durch einen einzelfallbezogenen Verwaltungsakt - hier: Befreiung nach §31 BauGB – zugelassen werden. Die Tatsache des zügigen Ausbaus der erneuerbaren Energien genügt nicht. Es bedarf zur Umsetzung des Vorhabens eine Planänderung.“<sup>1</sup>

Die vorgeschlagene Planänderung wird hier umgesetzt.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde nach der Aufstellung des B-Plan 3/1 mit Beschlussfassung am 23.03.2006 weiterentwickelt. Damals galt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

---

<sup>1</sup> Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 26. Februar 2025 zum Bauantrag Photovoltaikanlage, Az.: 3809/2024-204



24. Juni 2025

(BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist. Das wurde auch auf der Satzung im Kasten Rechtsgrundlagen vermerkt.

Gegenwärtig gilt die Baunutzungsverordnung in der 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.

Der § 9 Industriegebiete hat sich folgendermaßen geändert

BauNVO 1993

- (1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
- (2) Zulässig sind
  1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Tankstellen.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

BauNVO 2023

- (1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
- (2) Zulässig sind
  1. Gewerbebetriebe aller Art **einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie**, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Tankstellen.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die einzige Änderung betrifft die gewünschte Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

Da die Errichtung der Photovoltaikanlage zeitlich befristet vorgesehen ist, kann das Plangebiet der 1. Änderung nach Rückbau der Photovoltaikanlage flexibel als Industriegebiet genutzt werden.

Zudem ist bei Ausweisung eines Industriegebiets keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Das Plangebiet der 1. Änderung ist im



24. Juni 2025

Flächennutzungsplan von Februar 2010 als GE/GI, also als Gewerbegebiet und/oder Industriegebiet ausgewiesen.

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/1 „Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag“ wurde somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Ausweisung als Industriegebiet entspricht der Ausweisung der Nachbargrundstücke im B-Plan Nr. 3/1 „Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag“ und dem größeren Anteil der Nachbargrundstücke im B-Plan Nr. 3 Basepohler Schlag sowie auch dem Titel des B-Plans 3/1.

Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/1 „Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag“ wird ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Der im ursprünglichen B-Plan Nr. 3/1 vorhandene Eintrag in die Planzeichnung „Stock Car Bahn“ und die diesbezügliche Textliche Festsetzung 1.1.2 wurden gestrichen.

Weitere Ziele für die Aufstellung der B-Planänderung sind der Klimaschutz, die Reduzierung der Treibhausgasemissionen und die bessere Befriedigung des großen Bedarfs an Energie aus regenerativen Quellen. Anlass dazu geben die technische Entwicklung der regenerativen Energieerzeugungsanlagen und die Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Die Bundesregierung gibt mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 21. Juli 2014, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, das Ziel vor:

Ziel ist insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes die Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung, die vollständig auf erneuerbaren Energien beruht.

Zur Erreichung des Ziels soll der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch im Staatsgebiet der Bundesrepublik Deutschland auf mindestens 80 Prozent im Jahr 2030 gesteigert werden.

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen **im überragenden öffentlichen Interesse** und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.





24. Juni 2025

### **3. Vorhandene Planungen**

#### **3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern**

Das Plangebiet und umgebende Flächen sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV) 2016 als Vorbehaltsgebiet Tourismus und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

Damit gelten folgende Programsätze des LEP M-V:

##### **4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume**

(4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

(5) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.

...

Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden.

Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.

Das Plangebiet wurde bereits 2010 bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet und/oder Industriegebiet ausgewiesen. Durch die B-Pläne Nr. 3 und 3/1 erfolgte auf benachbarten Grundstücken eine Entwicklung zum Industriegebiet. Das Plangebiet grenzt südlich und östlich an Gewerbe- und Industriegebiete sowie westlich an das Eignungsgebiet für Windenergieanlagen Nr. 9 Stavenhagen.

Das Plangebiet ist für eine touristische Entwicklung ungeeignet, der Tourismus wird durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/1 nicht gestört.

##### **4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei**

(3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Da der Landwirtschaft keine Flächen oder Produktionsstätten entzogen werden ist die 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/1 auch mit diesem Programsatz vereinbar.

#### **3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte**

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) 2011 befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Zudem



24. Juni 2025

---

ist der Bereich als „Regional bedeutsamer Stadort für gewerbe und Industrie“ ausgewiesen.

Es gelten folgende Programmsätze des RREP MS:

#### 3.1.4 Landwirtschaftsräume

- (1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Da der Landwirtschaft keine Flächen oder Produktionsstätten entzogen werden ist das Projekt auch mit diesem Programmsatz vereinbar.

Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

### 3.3 Landesplanerische Stellungnahme

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung kommt zu folgendem Prüfungsergebnis:

wird später ergänzt

### 3.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Reuterstadt Stavenhagen ist mit Ablauf des 06.03.2010 wirksam geworden. Diese Planfassung wurde am 20.03.2025 dem Landesportal unter [https://bauleitplaene-mv.de/download/FNP\\_Reuterstadt\\_Stavenhagen-240836.pdf](https://bauleitplaene-mv.de/download/FNP_Reuterstadt_Stavenhagen-240836.pdf) entnommen. Das Plangebiet ist dort als GE/GI, also als Gewerbegebiet und/oder Industriegebiet ausgewiesen.

Der im Bereich des Plangebiets vorhandene Eintrag „Stockcarbahn“ ist in der Planzeichenerklärung nicht erläutert und planungsrechtlich nicht relevant, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/1 „Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag“ wurde somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



24. Juni 2025

#### **4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 14/45 und 14/46 der Flur 1 der Gemarkung Basepohl.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Straße nach Wüstgrabow,
- im Osten durch Gewerbe- und Industrieflächen des B-Plans Nr. 3,
- im Süden durch Industrieflächen des B-Plans Nr. 3/1 und
- im Westen durch das Eignungsgebiet für Windenergieanlagen Nr. 9 Stavenhagen und landwirtschaftliche Flächen.

Die Festsetzung der Plangebietsgrenzen erfolgte auf den vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Plangebietsgröße:

<u>Flurstücke</u>	<u>Fläche nach Kataster in qm</u>
14/45	26.353
14/46	7.896
	<u>34.249</u>



24. Juni 2025

## **5. Einschätzung des Plangebiets**

### **5.1. Bisherige Nutzungen**

Das Plangebiet wurde bis vor einigen Jahren als Stockcarbahn genutzt.

Nach der Betriebseinstellung der Motorsportanlage wurden sämtliche Anlagenteile der Rennsportstrecke gemäß Maßgaben des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2025 zurückgebaut. Das Anlagengelände wurde eingeebnet. Die Arbeiten wurden vom Büro Umweltplanung-Artenschutz Stephan Fetzko Neubrandenburg im Rahmen einer Ökologische Baubegleitung betreut, der zugehörige Abschlussbericht wurde am 18. Mai 2025 angefertigt.

Am 11.06.2025 wurde die ehemalige Motorsportanlage von einem Mitarbeiter des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte besichtigt. Aus seiner Sicht war der vorgefundene Zustand des ehemaligen Anlagengeländes für eine Entlassung aus den Pflichten des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausreichend. Die umfassende Erfüllung der Forderungen des Schreibens vom 27.02.2025 wurde bestätigt.<sup>2</sup>

## **5.2. Bodenschutz**

### **5.2.1. Altlasten und Bodenschutz**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz 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.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

### **5.2.2. Munitionsfunde**

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

---

<sup>2</sup> Schreiben des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt vom 17.06.2025 über Stilllegung und Beseitigung der Motorsportanlage



24. Juni 2025

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich.

Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben einsehbar.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

### **5.2.3. Bodenmanagement**

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

### **5.3. Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine Denkmale oder Bodendenkmale bekannt.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **5.4. Immissionsschutz**

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Objekte mit einem Anspruch auf Schallschutz. Die nächstgelegene Wohnbebauung ist in Basepohl in einer Entfernung von 450 m. Diese Wohnbebauung ist durch die Gewerbe- und Industrieflächen des B-Plans Nr. 3 „Basepohler Schlag“ deutlich mehr beeinträchtigt.



24. Juni 2025

---

### **5.5. Wald**

Im und in der Umgebung des Plangebiets befindet sich kein Wald.

### **5.6. Gewässerschutz**

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.



24. Juni 2025

---

## **6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen**

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

Es wird ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt. In TF 1. werden die zulässigen Nutzungen konkret definiert.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl **GRZ** und einem **Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen** geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ auf **0,8** festgelegt.

Diese Festlegung entspricht der Festsetzung des bisherigen B-Plans für benachbarte Grundstücke und dem Orientierungswert für die GRZ nach § 17 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter durch Festlegung des Höchstmaßes für die Höhe baulicher Anlagen auf 9 m geregelt.

Aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Stavenhagen und dem Betreiber des benachbarten Windparks wurde das Höchstmaß unterhalb der vereinbarten Grenze von 10 m festgesetzt.

### **6.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen festgesetzt.



24. Juni 2025

---

## **7. Erschließung des Plangebiets**

Die Erschließung des Plangebiets wird nach den anerkannten Regeln der Technik geplant und ausgeführt.

### **7.1. Verkehrsanbindung**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße Wüsrgrabow und von dort zur Bundesstraße B 194. Das Plangebiet ist somit an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

### **7.2. Trinkwasser**

Eine Trinkwasserversorgung ist für die derzeit vorgesehene Photovoltaikanlage nicht erforderlich. Für spätere Nutzungen kann ein Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz des WasserZweckVerbands Malchin Stavenhagen über das vorhandene Industriegebiet hergestellt werden.

### **7.3. Löschwasser**

Die Brandgefährdung durch die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist als gering einzuschätzen, die Anlage hat nur eine geringe Brandlast. Da sich im Plangebiet in der Regel keine Personen aufhalten besteht nur ein Sachrisiko, welches über Versicherungen abgedeckt wird.

### **7.4. Schmutzwasser**

Eine Schmutzwasserentsorgung ist für die derzeit vorgesehene Photovoltaikanlage nicht erforderlich.

### **7.5. Niederschlagswasser**

Im Bereich des Plangebiets wird keine öffentliche Regenkanalisation vorgehalten oder geplant.

Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 40 (3) Nr. 2 und des Wasserhaushaltsgesetzes § 55 (2) kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen. Dies gilt auch für das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets.





24. Juni 2025

Da der anstehende Boden für eine Versickerung geeignet ist wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Abstände zwischen den Modulen sorgen dafür, dass das Regenwasser gleichmäßig auf den Bodenflächen unterhalb der Modultische verteilt wird und dort versickern kann.

#### **7.6. Elektroenergie**

Die Einspeisung der erzeugten Elektroenergie wird durch das vorhandene Netz der e.dis GmbH gewährleistet.

#### **7.9. Abfallentsorgung**

Für alle Abfälle, die nicht verwertet werden, besteht nach Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte grundsätzlich Anschlußpflicht.

Während der Bauphase anfallender Abfall wird vorschriftsgerecht entsorgt.

Während des Betriebs der Anlage fällt nicht regelmäßig Abfall an. Bei Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten anfallender Abfall wird von den beauftragten Mitarbeitern bzw. Firmen mitgenommen und vorschriftsgerecht entsorgt.

#### **8. Flächenbilanz**

Art der baulichen Nutzung	qm
Industriegebiet	32.440
Verkehrsflächen	402
Grünfläche	1.407
Summe = Plangebietsgröße	34.249



24. Juni 2025

---

## **9. Literatur und Quellen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der 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
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVObI. M-V S. 110)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 27.05.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte in der Fassung der Landesverordnung vom 15.06.2011

Stavenhagen, ..... 2025

.....  
Stefan Guzu  
Bürgermeister

Satzung der Reuterstadt Stavenhagen über den

Bebauungsplan Nr. 3/1

"Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag"

1. Änderung

Gemarkung Basepohl, Flur 1

Plangebetsgröße 34.249 m²

Größe Industriegebiet 32.440 m²



Alle Bestandteile der 1. Änderung sind rot dargestellt.

Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Stöckerbahn Gebiet mit besonderem Nutzungszweck, bisherige Planung

GI Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

H 9 m Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß in Metern über Oberkante Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise

Baugrenze, nach 1. Änderung

GI a H 9 m Nutzungsschablonen, nach 1. Änderung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche, nach 1. Änderung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes, (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

z. B. 14 45 Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Nachrichtliche Übernahme

Gebäude, Bestand

Eignungsgebiet für Windenergieanlagen Nr. 9 Stavenhagen

Satzung

der Reuterstadt Stavenhagen über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1 "Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom .....2025 folgende Satzung der Reuterstadt Stavenhagen über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1 "Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Text (Teil B)  
Textliche Festsetzungen (TF)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1.1.1 Im Industriegebiet sind die nach § 9 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen mit Ausnahme der unter Festsetzung 1.1.3 genannten zugelassen. Zugässig sind auch die nach § 9 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen.

~~1.1.2 Für die Fläche, die im Süden des Geltungsbereiches von der Straße nach Wüstebow im Osten von Flurstück 1445 im Norden von der geplanten Verlängerung der südlichen Preitzer Straße und im Westen von den Flurstücken 14/36 und 14/27 begrenzt ist, wird der besondere Nutzungszweck Stock-Gar-Bahn festgesetzt.~~

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 LV.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Lebensmittelbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, im gesamten S-Plangebiet nicht zulässig. Im Wege der Ausnahme nach § 3 Abs. 1 BauGB sind nur solche Verkaufsstellen bis 700 m² Verkaufsfäche zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblich genutzten Fläche untergeordnet sind.

1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.2.2 Alle bauvorbereitenden Maßnahmen im Geltungsbereich der 1. Änderung, insbesondere die Entfernung von Gehölzen, Stossvegetation und potentiell bruchhabitatrelevanter Vegetation, sind außerhalb der allgemeinen Bausatz durchzuführen. Bei unvermeidbaren Arbeiten im Zeitraum 1. März bis 30. September ist durch eine fachgutachterliche Vorankontrolle (OVB) sicherzustellen, dass sich keine aktiven Brutplätze im Eingriffsbereich befinden.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung Stavenhagen hat in ihrer Sitzung am .....2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Reuterstädter Amtsblatt am .....2025 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit E-Mail vom .....2025 gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung Stavenhagen hat am .....2025 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit zugehöriger Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom .....2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, waren in der Zeit vom .....2025 bis einschließlich .....2025 nach BauGB § 3 Abs. 2 im Internet unter <https://www.stavenhagen.de/portalseiten/bekanntmachungen-der-reuterstadt-stavenhagen-90000017-28750.html> sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/BauPlan/Plansatz> öffentlich einsehbar. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die o. g. Unterlagen zu dieser Zeit öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .....2025 im Reuterstädter Amtsblatt und auf den genannten Internetseiten bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung Stavenhagen hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am .....geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom .....mitgeteilt worden.

Reuterstadt Stavenhagen, den .....2025 Siegel Der Bürgermeister

Der katastralmäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1 "Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag" der Reuterstadt Stavenhagen am .....2025 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den .....2025 Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsgenieuer

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .....2025 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Reuterstadt Stavenhagen, den .....2025 Siegel Der Bürgermeister

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat mit Bescheid vom .....2025 mit AZ: ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), - mit Auflagen - genehmigt. Die Auflagen wurden beachtet.

Reuterstadt Stavenhagen, den .....2025 Siegel Der Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggt.

Reuterstadt Stavenhagen, den .....2025 Siegel Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1 "Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .....2025 im Reuterstädter Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtslagen (BauGB § 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .....2025 in Kraft getreten.

Reuterstadt Stavenhagen, den .....2025 Siegel Der Bürgermeister

Verfasser: Dipl. Ing. Wolfgang Geistert  
Kirchenstrasse 11  
18 292 Krakow am See  
Tel.: 038457/ 51 444  
24.06.2025

Die Verfahrensvermerke wurden am .....2025 ergänzt.

Reuterstadt Stavenhagen



Bebauungsplan Nr. 3/1  
"Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag"

1. Änderung

Maßstab 1:2.000

Entwurf für  
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Übersichtsplan

Maßstab 1:50.000

