

Beschlussvorlage

2026/GVJü/078

öffentlich

Gemeinde Jürgenstorf

Interkommunale Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Basepohler Schlag" der Reuterstadt Stavenhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeiter:</i> Birgitt Hohenegger	<i>Datum</i> 04.06.2026 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Jürgenstorf (Entscheidung)	17.06.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Jürgenstorf stimmt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Basepohler Schlag“ der Reuterstadt Stavenhagen zu.

Sachverhalt

Das interkommunale Abstimmungsgebot ist u. a. in § 2 Abs. 2 BauGB verankert. Es verpflichtet die Gemeinden bei ihrer Planung zu prüfen, ob ein auf ihrem Gebiet zugelassenes Bauvorhaben unmittelbare und gewichtige Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Nachbargemeinde hat und ob diese Auswirkungen zugleich ein unzumutbares Maß erreichen.

Die Stadt Stavenhagen plant die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 „Basepohler Schlag“. Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer neuen Umschlaghalle mit Hochregallagern durch die ortsansässige Firma Dachser geschaffen werden. Dazu sollen die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,8 und die zulässige Baumassenzahl (BMZ) von 2,0 auf 10 erhöht werden. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 15 m festgesetzt.

Mit Schreiben vom 26.05.2026 wurde die Gemeinde Jürgenstorf über die Planungsabsichten informiert. Gleichzeitig wird Gelegenheit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben. Da der Bürgermeister der Gemeinde Jürgenstorf nicht die Befugnis hat, diesbezüglich eigenständig zu handeln, ist die Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung gemäß § 22 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung bleiben Belange, die die Gemeinde Jürgenstorf (bezüglich ihrer durch Raumordnung zugewiesenen Versorgungsfunktion) zu vertreten hat, von den Planungen der Reuterstadt Stavenhagen unberührt.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja	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, Folgelasten)

€	€	€	ohne kalkulatorische Kosten) €
Veranschlagung im Ergebnishaushalt im HH-Jahr: Sachkonto:	Veranschlagung im Finanzhaushalt im HH-Jahr: Finanzkonto:		Keine Veranschlagung

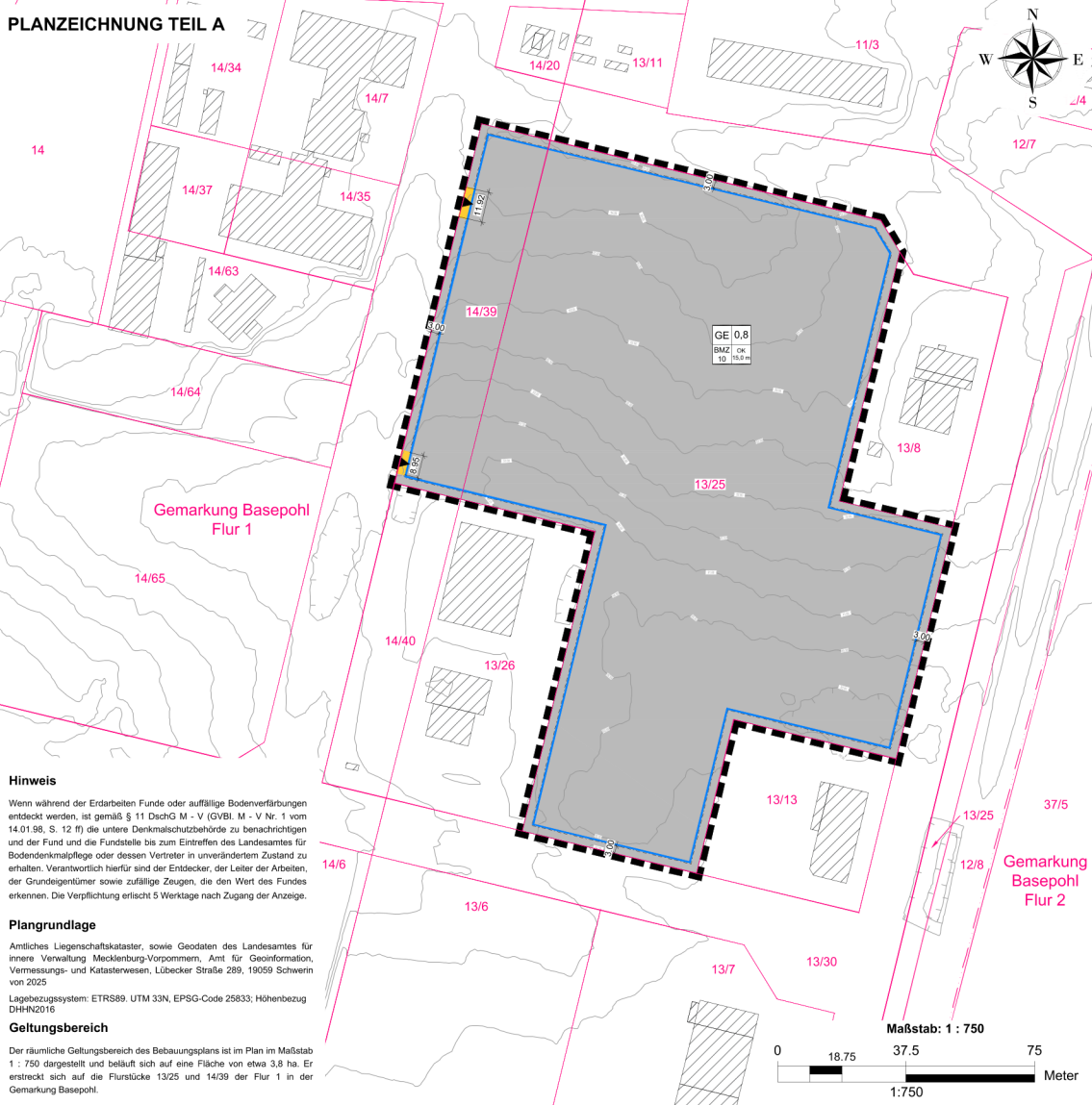
Anlage/n

1	01_Bebauungsplan_Mär'26 (öffentlich)
2	02_Begründung_Mär'26 (öffentlich)
3	03_UVP-Vorprüfung_Mär'26 (öffentlich)

SATZUNG DER REUTERSTADT STAVENHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 "BASEPOHLER SCHLAG"

Aufgrund des §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Basepohler Schlag" der Reuterstadt Stavenhagen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A



Hinweis
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DtschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Plangrundlage
Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwenn von 2025
Lagebezugssystem: ETRS89 UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016
Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1 : 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 3,8 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 13/25 und 14/39 der Flur 1 in der Gemarkung Basepohl.

Planzeichenerklärung

1. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189))

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 3. Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

..... den Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.10.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsetzung der Stadt Stavenhagen im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Reuterstädter Amtsblatt" am 17.01.2026.

Mit Beschluss vom hat die Stadtvertretung das Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 in ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB überführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Reuterstädter Amtsblatt" Nr.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes MV (LPlG) am informiert worden.

Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplans Nr. 3 einschließlich Begründung und Anhang beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich Begründung und Anhang, wurde in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Stavenhagen, Schloss 1, 17153 Stavenhagen sowie auf der Internetseite des Amtes Stavenhagen (<https://www.stavenhagen.de/rahausa-politik/ortsrecht/>) und auf dem Bau- und Planungsportal M-V (<https://bplan.geodaten-mv.de/bauportal/>), nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Die Veröffentlichung im Internet ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Reuterstädter Amtsblatt" Nr. sowie auf der Homepage des Amtes Stavenhagen (<http://www.stavenhagen.de>) bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister
Stavenhagen, den Siegel

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung Bebauungsplans Nr. 3 mit der UVP-Vorprüfung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Der Bürgermeister
Stavenhagen, den Siegel

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

Der Bürgermeister
Stavenhagen, den Siegel

- Die Satzung über die 1. Änderung Bebauungsplans Nr. 3 und die Stelle, bei der diese Satzung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskünfte erteilt, sind auf der Homepage des Amtes Stavenhagen (<http://www.stavenhagen.de>) sowie im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Reuterstädter Amtsblatt" am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Der Bürgermeister
Stavenhagen, den Siegel

TEXT - TEIL B

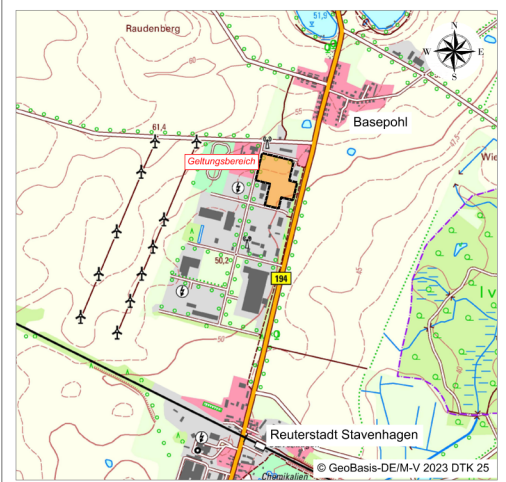
Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB
- 1.1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Parkplätze und die dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.
- 1.1.2 Ausnahmebereiche können Wohnungsbau- und Betriebsflächen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.
- 1.1.3 Die maximale Grundflächenzahl ist für das Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt
- 1.1.4 Die maximale Baumassenzahl ist für das Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 10 begrenzt.
- 1.1.5 Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt im Gewerbegebiet 15,00 m über NNH im amtlichen Bezugssystem DHHN2016.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeicherverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Kommunalarverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (Kommunalarverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Mai 2024 (GVBl. M-V S. 351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130, 136)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 86), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVBl. M-V S. 790, 794)
- Hauptatzung der Reuterstadt Stavenhagen in der aktuellen Fassung

Übersichtskarte

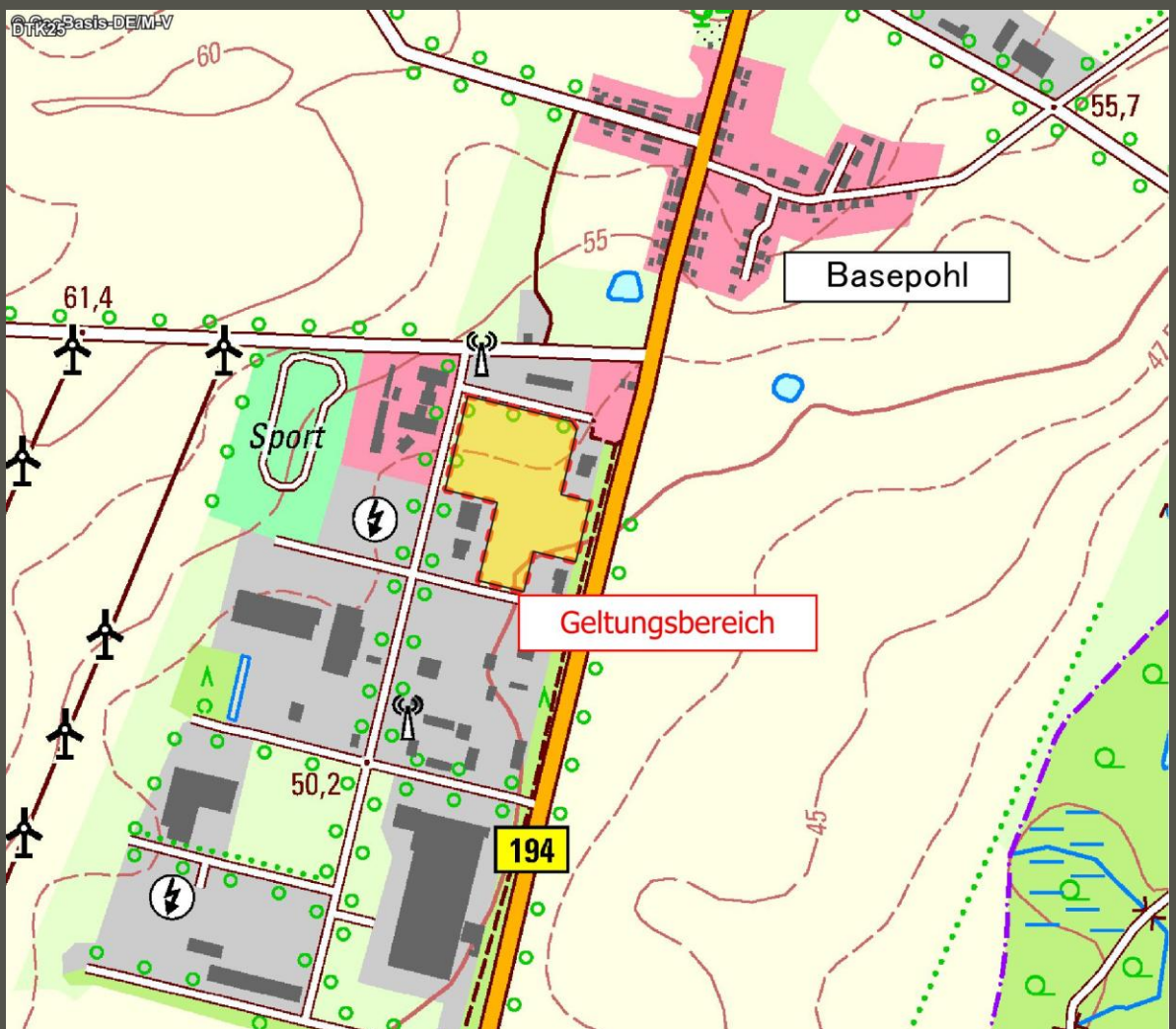


1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Basepohler Schlag" der Reuterstadt Stavenhagen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Reuterstadt Stavenhagen

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Basepohler Schlag“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung
März 2026

-Entwurf-

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich	5
4.	Vorgaben aus übergeordneten Planungen	5
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	8
6.	Inhalt des Bebauungsplans	8
6.1	Städtebauliches Konzept	8
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.4	Örtliche Bauvorschriften	10
6.5	Umweltprüfung	10
6.6	Verkehrskonzept	12
7.	Immissionsschutz	13
8.	Wirtschaftliche Infrastruktur	13
8.1	Energie-, Wasserver- und -entsorgung	13
8.2	Gewässer	13
8.3	Telekommunikation	13
8.4	Abfallrecht	14
8.5	Brandschutz	14
9.	Denkmalschutz	15
9.1	Baudenkmale	15
9.2	Bodendenkmale	15
10.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	16

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadt Stavenhagen hat am 05.09.1991 den Bebauungsplan Nr. 3 „Basepohler Schlag“ als Satzung beschlossen. In diesem wurde ein ca. 56 ha großes Gebiet als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen. Zu den getroffenen Festsetzungen gehören auch Regelungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und der Baumassezahl (BMZ).

Mit Antrag vom 06.08.2025 hat die Dachser SE (nachfolgend Investor) bei der Stadt Stavenhagen beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Basepohler Schlag“ als Angebotsplanung einzuleiten. Der Geltungsbereich dieser Änderung hat eine Fläche von 3,8 ha.

Der Investor beabsichtigt an seinem Standort in Stavenhagen ein neues Warehouse oder eine Umschlaghalle mit einer Grundfläche von etwa 20.000 m² zu errichten. Dazu sollen für das in der Anlage 1 dargestellte Plangebiet die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,8 und die zulässige Baumassenzahl (BMZ) von 2,0 auf 10 erhöht werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist derzeit eine Brachfläche.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewendet. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung bereits erschlossener Flächen im Siedlungszusammenhang dient. Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb des in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwertes, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Die durchgeführte UVP-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass kein Erfordernis zur Erstellung einer UVP vorliegt. Daher wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Ebenso wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Insgesamt dient das beschleunigte Verfahren der effizienten Aktivierung innerörtlicher Entwicklungspotenziale unter gleichzeitiger Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S.270, ber. S. 351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18 März 2025 (GVOBl. MV S. 130, 136)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** i. d. F. der mBekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- **Hauptsatzung** der Reuterstadt Stavenhagen in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2025
- Lagebezugssystem: ETRS89. UTM33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1: 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 3,8 ha. Er umfasst die Flurstücke 14/39 (tlw.) und 13/25 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Basepohl.

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Raumordnung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Reuterstadt Stavenhagen ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V)** vom 15. Juni 2011

Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind die Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes die Besonderheit

des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen, die Raumbedeutsamkeit.

Die vorliegende Planung hat die planungsrechtliche Vorbereitung zum Bau einer Lager- oder Umschlaghalle zum Ziel. Dabei handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung. Den Programmpunkten 4.3 des RREP MSE und 4.3 des LEP MV ist insgesamt ein Bekenntnis zum Ausbau von industriellen und gewerblichen Nutzungen auf ausgewiesenen Flächen zu entnehmen. Diese sollen vorrangig auf landesweit (4.3.1 (2) LEP M-V) bzw. regional (4.3.1(2) RREP MSE) Standorten entwickelt werden.

Laut Programmsatz 4.3.1 (2) des RREP MSE gilt das Gewerbegebiet „Basepohler Schlag“ als Regional bedeutsamer Standort für Gewerbe- und Industrie. Diese Standorte sollen für ein differenziertes und ausreichendes Angebot an Flächen für Gewerbe und Industrie sorgen und die wirtschaftliche Entwicklung in der Planungsregion insgesamt weiter befördern und stabilisieren. LEP M-V bezieht sich darauf im Programmsatz 4.3.1 (5). Die Wahl dieses Standortes für den Bau einer Umschlaghalle entspricht daher diesem Grundsatz.

Das Plangebiet liegt auf Flächen, die laut dem RREP MSE und dem LEP MV gewissen Gebietsausweisungen unterliegen. Laut der Karte des LEP MV liegt das Gebiet in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (Grundsatz 4.5 (3) LEP MV) und einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (Grundsatz 4.6 (4) LEP MV). Im RREP MSE ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (Grundsatz 3.1.4 (1) RREP MSE) ausgewiesen.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll, sowohl laut den Grundsätzen des RREP MSE als auch des LEP MV, dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die überplante Fläche tangiert keine landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das betroffene Gebiet nicht landwirtschaftlich genutzt, da es sich um seit Jahrzehnten industriell geprägte Flächen handelt. Der Landwirtschaft geht folglich durch die vorliegende Planung keine Ackerfläche verloren.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Da das Plangebiet innerhalb eines intensiv genutzten und seit Jahrzehnten etablierten Industriegebiets liegt ist nicht mit einer Verschlechterung der Situation des Tourismus in der Region zu rechnen. Des Weiteren ist zu beachten das das RREP MSE, als Konkretisierung des LEP MV, das Gebiet nicht als Vorbehaltsgebiet Tourismus ausweist. Daher kann davon ausgegangen werden das das Plangebiet lediglich aufgrund einer maßstabsbedingten Planunschärfe in diese Gebietsausweisung im LEP MV fällt.

Berücksichtigt man dementsprechend die Ziele und Grundsätze vorhandener übergeordneter Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, bleibt insgesamt festzuhalten, dass diesen mit der vorliegenden Planung nicht widersprochen wird.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Stavenhagen verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan vom 18.03.2010. Dieser stellt den Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Basepohler Schlag“ der Reuterstadt Stavenhagen als Gewerbefläche dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.3 ist daher aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt im nördlichen Ausläufer der Reuterstadt Stavenhagen, im Industriegebiet „Basepohler Schlag“. Im Westen wird das Plangebiet durch die B194 begrenzt; im Osten durch die Preetzer Straße über die auch die Erschließung erfolgt. Im Norden und Westen grenzen gewerblich genutzte Flächen an.

Der Geltungsbereich umfasst in Gänze eine Brachfläche innerhalb des Gewerbegebietes die keiner Nutzung unterliegt.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Basepohler Schlag“ der Reuterstadt Stavenhagen weißt den Geltungsbereich als Gewerbegebiet aus. Laut §8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten „Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe“ zulässig. Der Bau einer Lager- bzw Umschlaghalle ist somit zulässig. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 umfasst die Teilflächen BF A 3.2 und BF A 3.1 des Bebauungsplans Nr.3. In diesen Teilflächen werden Angaben zur Geschossflächen-, Grundflächen- und Baumassezahl (GFZ, GRZ und BMZ) gemacht. Die GFZ soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplans unberührt bleiben. Die GRZ soll von 0,4 auf 0,8 und die BMZ soll von 2,0 auf 10,5 erhöht werden.

Vorliegend soll das beschleunigte Verfahren nach §13 a BauGB Anwendung finden. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst rund 3,8 ha und liegt vollständig innerhalb eines seit 1991 rechtskräftig festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiets. Da der Bebauungsplan bereits bebaubare Bauflächen ausweist, die bislang lediglich ungenutzt geblieben sind, handelt es sich städtebaulich um eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Baugebiets und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Die geplante Anpassung von GRZ und BMZ dient der funktionalen Vervollständigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur und stellt keine zusätzliche Außenbereichsinanspruchnahme dar.

Die Änderung dieser Kennzahlen ist notwendig da die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 nicht den Ansprüchen an den Bau einer Lager- und Umschlaghalle im Sinne des Investors ausreichen. Zum jetzigen Planungsstand ist der Bau von zwei Lagerhäusern mit einer Fläche von ca. 20.256 m². Mit einer GRZ von 0,4 dürften lediglich 15.200 m² überbaut werden. Die Erhöhung auf eine GRZ von 0,8 erlaubt die Überbauung von 30.400 m² und entspräche damit den Anforderungen des Investors.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans soll eine langfristige Planungs- und Investitionssicherheit sowie die planungsrechtliche Grundlage für den Bau einer Lager- bzw. Umschlaghalle geschaffen werden. Die Umsetzung dieses

Vorhabens leistet einen wertvollen Beitrag zum Ausbau des Gewerbegebietes „Basepholer Schlag“ als Regional bedeutsamer Standort für Gewerbe- und Industrie.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Errichtung eines Distributionszentrums zur Zwischenlagerung und dem Weitertransport von Waren sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und Zufahrten, Verkehrsflächen und Feuerwehrezufahrten.

Gemäß § 8 Abs. 2 sind zum jetzigen Planungsstand die Errichtung von zwei durch eine Brandwand getrennte Lagerhallen mit einer Gesamtfläche von 20.256 m² inkl. 73 Pkw Stellplätzen und 22 Anstellplätzen für die Lieferung und Abholung von Waren geplant. Die Verwaltungsbüros werden in die Halle eingebunden. Außerdem werden ein Trafohäuschen, ein Wasserspeicher für die Sprinkleranlage sowie ein Technikgebäude für die Sprinkleranlage errichtet.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Reduzierung der erforderlichen Eingriffe auf ein unbedingt notwendiges Maß wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,80 begrenzt.

Mit Hilfe der Baugrenze wurde innerhalb der Planzeichnung (Teil A) der Teil des Vorhabengrundstückes festgesetzt, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden soll.

Zur Zahl der Vollgeschosse (Z) sind keine Festsetzungen erforderlich, weil die Höhe baulicher Anlagen (H) in Metern über DHHN 2016 zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere zur Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes innerhalb der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt wird. Dabei gilt die bestehende Geländehöhe von etwa 50 Meter DHHN 2016 als unterer Bezugspunkt. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 15 m über dem anstehenden Gelände festgesetzt.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1.1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Parkplätze und die dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.*
- 1.1.2 Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.*
- 1.1.3 Die maximale Grundflächenzahl ist für das Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt*
- 1.1.4 Die maximale Baumassezahl ist für das Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 10 begrenzt.*

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht vorgesehen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auszuweisen. Der Eingriffsausgleich sowie der artenschutzrechtliche Ausgleich wird auf externen Flächen durchgeführt. Die Nutzung von Ökokonten für den Eingriffsausgleich wird im Laufe des Verfahrens geprüft.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Abs. 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1.2.1. Die Höhe baulicher Anlagen beträgt im Gewerbegebiet 15,00 m über DHHN2016.*

6.5 Umweltprüfung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet Basepohler Schlag“ wurde gemäß § 7 UVPG eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Anlass hierfür ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Errichtung einer Lager- und Umschlaghalle innerhalb eines bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes, wobei die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) angepasst werden. Die Vorprüfung dient der Klärung, ob aufgrund der Merkmale des Vorhabens, seiner Größe, seiner Nutzung sowie der Standortgegebenheiten erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen würden

Gegenstand der UVP-Vorprüfung war eine überschlägige Bewertung der möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter. Dabei wurden insbesondere die Vorprägung des Standortes durch bestehende gewerbliche Nutzungen, die Lage innerhalb eines seit langem rechtskräftig festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietes, das Fehlen schutzwürdiger Biotope und Schutzgebiete sowie potenzielle kumulative Wirkungen berücksichtigt. Zudem wurden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen wie Flächeninanspruchnahme, Versiegelung, Emissionen, Abfallaufkommen und Unfallrisiken geprüft. Ergänzend wurden Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere bauzeitliche Regelungen zum Artenschutz, in die Bewertung einbezogen

Die UVP-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungsmaßnahmen, durch die geplante Änderung des

Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das Vorhaben ist aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorprägung, der Lage innerhalb eines integrierten Gewerbestandortes sowie der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen als umweltverträglich einzustufen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG ist daher nicht erforderlich

Vermeidungsmaßnahmen

VM-1: Bauzeitenregelung und Vergrämung zum Schutz von Offenlands- und Gebüschbrütern

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen boden- und gebüschbrütenden Vogelarten sind Mahdarbeiten sowie Maßnahmen der Baufeldfreimachung grundsätzlich außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Der Brutzeitraum wird hierbei im Zeitraum vom 01. März bis 31. Juli angesetzt. Die Mahd der Grünland- bzw. Offenlandflächen zur Baufeldfreimachung erfolgt vorzugsweise bis spätestens Mitte Februar. Durch die frühzeitige Mahd wird eine Vergrämungswirkung erzielt, die eine erneute Ansiedlung und Brutaufnahme bodenbrütender Vogelarten im Vorhabengebiet verhindert.

Sollten aus bauablauftechnischen Gründen Mahdarbeiten, Baufeldfreimachungen oder der Beginn der Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit erforderlich sein, sind diese nur zulässig, wenn zuvor durch eine fachkundige Person der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) eine Kontrolle der betroffenen Flächen durchgeführt wurde. Dabei ist zu prüfen, ob sich keine besetzten Nester, Gelege oder Brutreviere bodenbrütender Vogelarten im Baufeld befinden.

Werden im Zuge der Kontrolle Brutstätten festgestellt, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich unverzüglich einzustellen und geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. Abgrenzung, zeitliche Verschiebung) festzulegen. Die Arbeiten dürfen erst nach Abschluss der Brut bzw. nach Freigabe durch die ÖBB fortgesetzt werden.

VM-2: Gehölzschutz und Bauzeitenregelung

Gehölzentfernungen, Gehölzrückschnitte sowie sonstige Maßnahmen an Gehölzen sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Der maßgebliche Brutzeitraum wird vom 01. März bis 30. September angesetzt.

Sofern aus zwingenden bauablauftechnischen Gründen Gehölzmaßnahmen innerhalb der Brutzeit erforderlich werden, sind diese nur zulässig, wenn zuvor durch eine fachkundige ökologische Baubegleitung (ÖBB) eine Kontrolle der betroffenen Gehölze erfolgt ist. Dabei ist sicherzustellen, dass sich keine besetzten Nester, Gelege oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten oder anderer besonders geschützter Tierarten in den betroffenen Gehölzen befinden.

Werden entsprechende Vorkommen festgestellt, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich unverzüglich einzustellen. Die Fortsetzung der Maßnahmen ist erst nach Abschluss der Brut bzw. nach ausdrücklicher Freigabe durch die ÖBB zulässig.

6.6 Verkehrskonzept

Der Geltungsbereich wird im Westen über die Preetzer Straße erschlossen. Dafür wird eine Zufahrt mit Asphaltdecke hergestellt und an die im Geltungsbereich zu errichtenden Wege angeschlossen. Analysen über das zu erwartende Verkehrsaufkommen werden im Laufe des Verfahrens angestellt und die Ergebnisse werden den Unterlagen des Bebauungsplans beigelegt. Die Zulässigkeit der Errichtung einer neuen Grundstückszufahrt an dieser Stelle wird mit der zuständigen Behörde im Rahmen der Vorentwurfsbeteiligung abgefragt.

7. Immissionsschutz

Nordöstlich, in einer Entfernung von etwa 300 Metern zum Plangebiet, liegen Flächen, die der Wohnbaunutzung dienen.

Um sicherzustellen die Gesundheit und Sicherheit der umliegenden Bevölkerung nicht negativ durch die geplanten Anlagen beeinflusst werden, werden im Laufe des Verfahrens Gutachten bezüglich der verschiedenen Emissionsarten erstellt.

Zu den zu erwartenden Emissionen gehören:

- Betriebliche Lärmemissionen
- Betriebliche Schadstoffemissionen
- Feinstaubemissionen

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Der Geltungsbereich liegt in einem infrastrukturell bereits gut erschlossenen Industriegebiet. Erschließungsmaßnahmen für den Anschluss an das Versorgungsnetz des umliegenden Industriegebietes werden in Absprache mit den jeweiligen Betreibergesellschaften umgesetzt. Die dafür nötigen Abstimmungen erfolgen im Laufe des Verfahrens.

8.2 Gewässer

Der Planungsraum liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Mit industriellen Abprodukten verunreinigtes Abwasser ist zu sammeln und angemessen zu klären.

Die Bestimmungen zur Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen richten sich nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern sowie auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS MV).

8.3 Telekommunikation

Es wird nicht davon ausgegangen, dass im Plangebiet Telekommunikationslinien verlaufen.

8.4 Abfallrecht

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständig geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Bau-geschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemein-schaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Alt-lasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet registriert.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Bei Gewährleistung der Dichtheit aller versiegelten Lagerflächen, Behälter und Lei-tungen sowie die ordnungsgemäße Versickerung bzw. Verdunstung des an-fallenden unverschmutzten oder gering beeinträchtigten Niederschlagswassers ist von keinen nennenswerten Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt auszugehen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Hö-he der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindes-tens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und ei-nem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Auf Grundlage eines Gutachtens zur Überprüfung der Umsetzung des Brand-schutzkonzeptes des Ersatzbrennstoff-Heißkraftwerk Stavenhagen vom 24.01.2017 wurde ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 Stunden fest-ge-stellt. Die Bereitstellung dieser Menga an Löschwasser wird durch vorhandene Löschwassereinspeise- und Vorhaltemengen sichergestellt.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich **38.107 m²**

Biotoptypen im Plangebiet

Biototyp	Fläche in m ²
GIM (Intensivgrünland)	38.107
Gesamt	38.107

Flächen ohne Eingriff oder Kompensationsbedarf

Als Flächen ohne Kompensationsbedarf werden hier solche gewertet, die in ihrer Funktion erhalten bleiben und ohnehin keinen ökologischen Wert aufweisen, sowie Flächen, bei denen durch die Planung kein Verlust des Biotopwertes eintritt (Umwandlung zu Grünflächen).

Im Süden des Geltungsbereichs ist für eine Teilfläche mit einer Größe von 4.370 m² keine Überbauung vorgesehen.

Biototyp	Planung	Fläche in m ²
GIM	Grünfläche	4.370
Gesamt		4.370

Zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Die nachfolgende Tabelle stellt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf die übrigen betroffenen Flächen dar. Der Biotopwert – bestehend aus der Wertstufe und dem durchschnittlichen Biotopwert (siehe HzE 2.1 und Anlage 3).

Die Biotopwerte leiten sich aus der Wertstufe gemäß Anlage 3 des HzE ab; beträgt die Wertstufe 0, so ergibt sich der Biotopwert aus 1,0 (abzüglich des Versiegelungsgrades).

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Lagefaktor (vgl. HzE 2.2) beträgt gemäß den Vorgaben der HZE 0,75 da das Plangebiet vollständig von Störelementen in unter 100 Meter Entfernung umgeben ist.

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HZE	Biotopwert des betroffenen Biototyps (Pkt. 2.1 HZE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HZE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
GIM	Gewerbegebiet/Verkehrsfläche	33.737	1	1,5	0,75	37.954
		33.737				
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:						37.954

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“ Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des 50 m- bzw. 200 m-Radius um das Plangebiet oder im Geltungsbereich selbst.

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Für die Berechnung des Eingriffs ist biotopunabhängig die versiegelte Fläche in Quadratmetern zu ermitteln.

Bei der Ermittlung der Vollversiegelung wird die GRZ von 0,8 berücksichtigt.

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m²	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
GIM	Gewerbe u. Verkehrsflächen	30.400	0,5	15.200
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:				15.200

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

EFÄ für Biotop- beseitigung in m²	+	EFÄ für Funkti- onsbeeinträch- tigung in m²	+	EFÄ für Teil- /Vollversiege- lung bzw. Überbauung in m²	Multifunkti- onaler Kom- pensations- bedarf [m² EFÄ]
37.954		0		15.200	53.154

Zu 2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Es kommen keine kompensationsmindernden Maßnahmen zum Ansatz.

Zu 3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Bewertung als befristeter Eingriff trifft nicht zu.

Zu 4. Anforderung an die Kompensation

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurden verschiedene Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt.

Zu 5. Gesamtbilanzierung

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt insgesamt **53.154 m² EFÄ** und muss vollständig ausgeglichen werden. Dies kann auf folgende Weise erfolgen:

- durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
- oder durch die Inanspruchnahme eines geeigneten Ökokontos mittels Kaufs von Ökopunkten im Naturraum „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“.

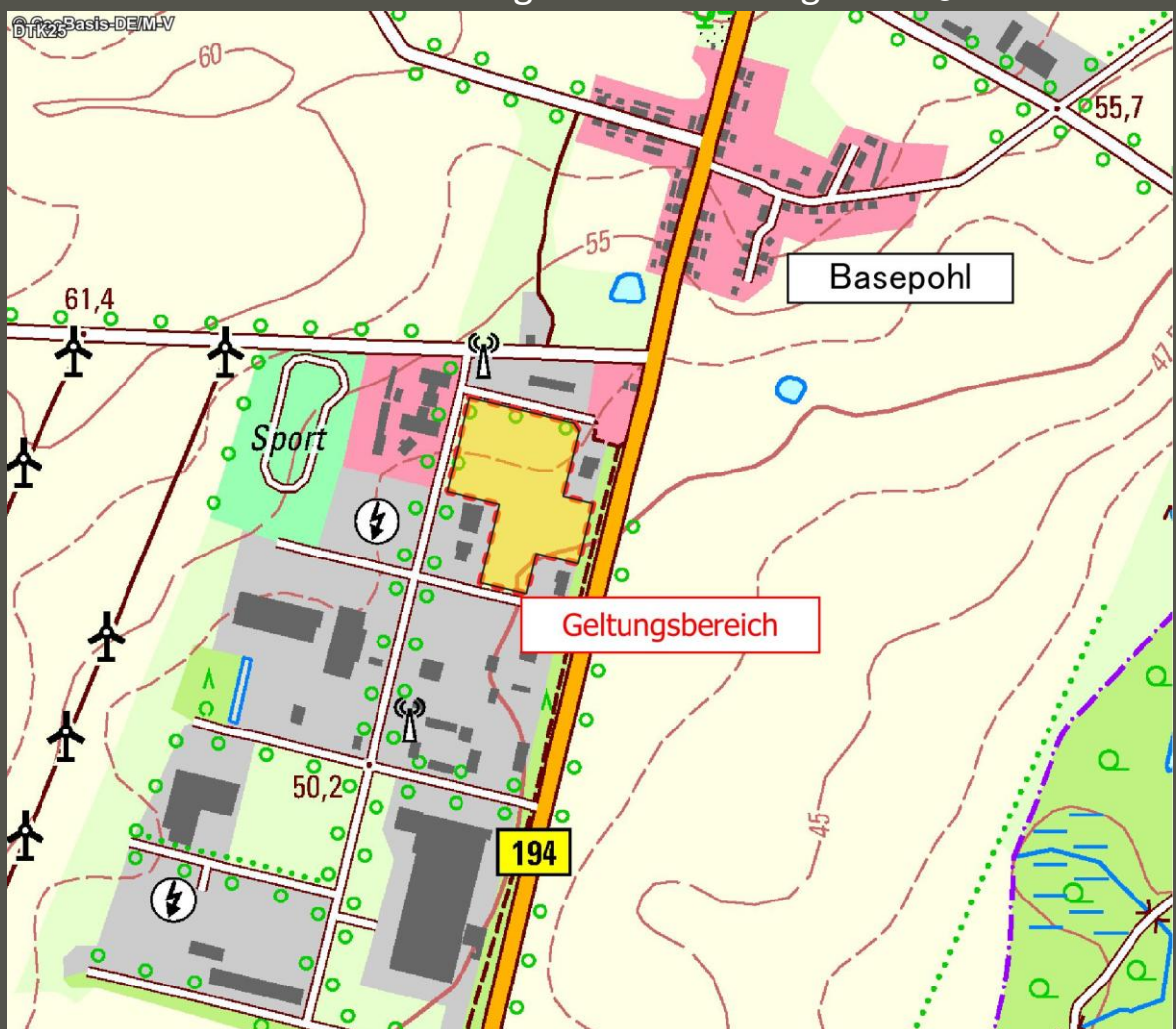
Auch eine Kombination dieser Ausgleichsmöglichkeiten ist zulässig und kann im weiteren Verfahren abgestimmt werden.

Es wird vorgeschlagen, die Kompensation im Rahmen des Vorhabens über ein entsprechendes Ökokonto abzuwickeln.

Stadt Stavenhagen

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet Basepohler Schlag“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Umweltverträglichkeitsvorprüfung

März 2026

-Entwurf-

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG

Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3
„Gewerbegebiet Basepohler Schlag“
der Reuterstadt Stavenhagen

Verfahren: Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG

Antragsteller: Dachser SE
Thomas-Dachser Straße 2
87439 Kempten

Für das Vorhaben ist eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG durchzuführen, da es sich um eine Änderung eines bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes handelt und das Vorhaben unter Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG fällt.

1. Merkmale des Vorhabens

Mit Antrag vom 06.08.2025 wurde bei der Reuterstadt Stavenhagen das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Basepohler Schlag“ eingeleitet. Gegenstand der Planung ist die Errichtung einer Lager- und Umschlaghalle (Distributionszentrum) innerhalb eines bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes im nördlichen Stadtgebiet der Reuterstadt Stavenhagen.

Geplant ist die Errichtung von zwei durch eine Brandwand getrennten Lagerhallen mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 20.256 m² einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen. Hierzu zählen unter anderem 73 Pkw-Stellplätze, 22 Anstellplätze für Lieferverkehre, interne Verkehrsflächen, Verwaltungsbüros innerhalb der Hallen sowie technische Nebenanlagen (u. a. Trafoanlage, Sprinklertechnik und Wasserspeicher).

Zur Realisierung des Vorhabens ist vorgesehen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,8 sowie die Baumassenzahl (BMZ) von 2,0 auf 10 zu erhöhen. Die Gebietsausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO bleibt dabei unverändert. Die Planung dient der städtebaulichen Nachverdichtung und der funktionalen Weiterentwicklung eines seit langem gewerblich genutzten Standortes.

Für das Vorhaben ist eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG durchzuführen, da es sich um eine Änderung eines bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes handelt und das Vorhaben unter Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG fällt. Im Rahmen dieser Vorprüfung ist zu untersuchen, ob aufgrund der Merkmale des Vorhabens und der Standortgegebenheiten erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und keine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgt.

Tabelle 1 - Gemäß der Kriterien der Anlage 3 UVPG

Nr.	Merkmale des Vorhabens	Quelle	Betroffenheit	
			ja	nein
1.1	<p>Größe des Vorhabens:</p> <p>Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Basepholer Schlag“ der Reuterstadt Stavenhagen wird ein Teilbereich eines seit 1991 rechtskräftig festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietes überplant. Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung umfasst eine Fläche von rund 3,8 ha und liegt vollständig innerhalb des bestehenden Industriegebietes „Basepholer Schlag“.</p> <p>Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit der Zweckbestimmung der Errichtung und des Betriebs einer Lager- und Umschlaghalle (Distributionszentrum) festgesetzt. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Vorbereitung dieses Vorhabens. Der Geltungsbereich ist derzeit eine ungenutzte Brachfläche innerhalb des Gewerbegebietes.</p> <p>Zur Umsetzung des Vorhabens ist vorgesehen, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,4 auf 0,8 sowie die zulässige Baumassenzahl (BMZ) von 2,0 auf 10 zu erhöhen. Die Geschossflächenzahl bleibt unverändert.</p> <p>Geplant ist die Errichtung von zwei durch eine Brandwand getrennten Lagerhallen mit einer Gesamtfläche von ca. 20.256 m². Ergänzend sind 73 Pkw-Stellplätze sowie 22 Anstellplätze für die Lieferung und Abholung von Waren vorgesehen. Die erforderlichen Verwaltungsbüros werden in die Hallen integriert. Darüber hinaus werden ein Trafohäuschen, ein Wasserspeicher für die Sprinkleranlage sowie ein Technikgebäude für die Sprinkleranlage errichtet.</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 15 m über dem anstehenden Gelände festgesetzt, wobei die bestehende Geländehöhe von etwa 50 m DHHN 2016 als unterer Bezugspunkt dient. Die bauliche Nutzung wird durch Baugrenzen innerhalb der Planzeichnung räumlich begrenzt.</p> <p>Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Preetzer Straße. Das Vorhaben stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dar, da es sich um eine städtebauliche Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Baugebietes handelt und keine zusätzliche Inanspruchnahme des Außenbereichs erfolgt.</p>			x

Nr.	Merkmale des Vorhabens	Quelle	Betroffenheit	
			ja	nein
1.2	<p>Kumulierung mit gleichartigen Vorhaben:</p> <p>Das nähere Umfeld des Plangebietes ist durch gewerblich genutzte Gebäude, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie der Bundesstraße 194 und intensiv genutzte Ackerflächen geprägt. Gleichartige oder vergleichbare großflächige Gewerbevorhaben sind im direkten räumlichen Zusammenhang nicht bekannt.</p> <p>Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Neunutzung innerhalb eines bereits erschlossenen Gewerbegebietes. Ein Zusammenwirken mit anderen Vorhaben, das zu kumulativ relevanten Umweltauswirkungen im Sinne des § 7 UVPG führen könnte, ist nicht zu erwarten. Kumulierende Wirkungen nach Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG können daher ausgeschlossen werden.</p>			x
1.3	<p>Nutzung und Gestaltung der natürlichen Ressourcen</p>			
1.3.1	<p>Wasser:</p> <p>Der Planungsraum liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Zudem befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs keine natürlichen Oberflächengewässer. Mit industriellen Abprodukten verunreinigtes Abwasser ist zu sammeln und fachgerecht zu klären. Die Bestimmungen zur Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen richten sich nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern sowie auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS MV).</p> <p>Grundwasserflurabstand: in der gesamten Vorhabenfläche > 10m</p> <p>Durch das geplante Vorhaben werden weder wassergefährdende Stoffe eingesetzt noch gelagert, sodass keine unmittelbaren Risiken für das Schutzgut Wasser bestehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll im Zuge der weiteren Planung über geeignete technische Einrichtungen (z. B. Sedimentationsanlagen oder Abscheider) schadlos abgeleitet werden. Eine</p>			x

Nr.	Merkmale des Vorhabens	Quelle	Betroffenheit	
			ja	nein
	Versickerung ungefilterten Oberflächenwassers aus potenziell belasteten Bereichen ist nicht vorgesehen.			
1.3.2	<p>Boden:</p> <p>Der Geltungsbereich des Vorhabens wird derzeit überwiegend als Grünlandfläche genutzt und regelmäßig gepflegt, um eine fortschreitende Sukzession zu vermeiden. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt. Der Standort ist aufgrund der langjährigen gewerblichen Prägung des Umfeldes, der bestehenden Infrastruktur sowie der planungsrechtlichen Festsetzungen insgesamt als vorbelastet einzustufen.</p> <p>Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,80 begrenzt.</p> <p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen festgestellt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche; eine Fristverlängerung ist gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V möglich.</p> <p>Ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da keine emissionsintensiven Produktionsprozesse oder der Umgang mit bodengefährdenden Stoffen vorgesehen sind. Sensible oder besonders schutzwürdige Böden im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind im Plangebiet nicht betroffen.</p>	1	x	

Nr.	Merkmale des Vorhabens	Quelle	Betroffenheit	
			ja	nein
	Insgesamt ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Vorhabens eine Inanspruchnahme bislang unversiegelter Grünlandflächen und damit ein Eingriff in das Schutzgut Boden verbunden ist. Durch die geplante gewerbliche Nutzung kommt es zu einer dauerhaften Versiegelung und zum Verlust bodenökologischer Funktionen innerhalb des Plangebietes. Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden ist jedoch unter Berücksichtigung der bereits starken anthropogenen Vorprägung des Umfeldes, der Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes sowie der Begrenzung der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl insgesamt als gering bis mäßig einzustufen.			
1.3.3	<p>Tiere, Pflanzen, Natur und Landschaft:</p> <p>Aufgrund der starken anthropogenen Vorbelastung des Standortes, der angrenzenden gewerblichen Nutzungen, Verkehrsflächen sowie der bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist im Plangebiet überwiegend mit dem Auftreten störungsunempfindlicher, ubiquitärer Arten zu rechnen. Dabei handelt es sich um ökologisch anspruchsarme, weit verbreitete Arten, die an regelmäßig gestörte Lebensräume angepasst sind.</p> <p>Das potenzielle Artenspektrum beschränkt sich im Wesentlichen auf häufige Boden-, Offenland- sowie gebüschbrütende Vogelarten, die geringe Habitatansprüche aufweisen und gegenüber Störungen tolerant sind. Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Arten sind aufgrund der Standortbedingungen nicht zu erwarten. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können im Plangebiet ausgeschlossen werden.</p> <p>Weitere planungsrelevante Tiergruppen sowie besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sind aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen, der Nutzungsgeschichte und der intensiven Vorprägung des Umfeldes ebenfalls nicht zu erwarten.</p> <p>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden im Bebauungsplan eine Bauzeitenregelung sowie der Gehölzschutz gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgesetzt. Gehölzentfernungen und Schnittmaßnahmen sind während der</p>	1		x

Nr.	Merkmale des Vorhabens	Quelle	Betroffenheit	
			ja	nein
	<p>Brutzeit im Zeitraum vom 01. März bis 30. September unzulässig. Bauarbeiten sind entsprechend zeitlich zu steuern.</p> <p>Zusätzlich wird vor Baubeginn eine Mahd der Grünlandfläche im Rahmen der Baufeldfreimachung durchgeführt. Diese Mahd sollte vor Brutbeginn erfolgen und dient zugleich der Vergrämung potenziell vorkommender Tiere, um diese rechtzeitig aus dem Baufeld zu verdrängen und artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.</p>			
1.4	<p>Abfallerzeugung:</p> <p>Im Rahmen der geplanten Errichtung und des Betriebs einer Lager- und Umschlaghalle im Gewerbegebiet „Basepholer Schlag“ ist überwiegend mit baubedingten Abfällen (z. B. Bodenaushub, Verpackungsmaterialien, Baustoffreste) zu rechnen. Diese fallen zeitlich begrenzt während der Bauphase an und werden entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Vorgaben ordnungsgemäß entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.</p> <p>In der Betriebsphase ist lediglich ein betriebsübliches Abfallaufkommen zu erwarten, das sich im Wesentlichen aus Verpackungs- und Reststoffen im Zusammenhang mit Lager- und Umschlagprozessen sowie aus geringfügigen Büroabfällen zusammensetzt. Eine besondere oder über das übliche Maß hinausgehende Abfallerzeugung ist mit der geplanten Nutzung nicht verbunden.</p> <p>Die Entsorgung der anfallenden Abfälle kann über die bestehende Entsorgungsinfrastruktur des Gewerbegebietes erfolgen. Es sind keine zusätzlichen Entsorgungsanlagen oder -kapazitäten erforderlich. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen infolge der Abfallerzeugung sind daher nicht zu erwarten.</p>	1		x

<p>1.5</p>	<p>Umweltverschmutzung und Belästigungen:</p> <p>Das geplante Vorhaben zur Errichtung und zum Betrieb einer Lager- und Umschlaghalle befindet sich innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes „Basepohler Schlag“ im Stadtgebiet der Reuterstadt Stavenhagen. Das nähere Umfeld ist durch gewerbliche und industrielle Nutzungen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen, die Bundesstraße 194 sowie intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen geprägt. Schutzbedürftige Wohnnutzungen befinden sich in größerer Entfernung.</p> <p>Aufgrund der Art und des Umfangs der geplanten gewerblichen Nutzung ist davon auszugehen, dass keine erheblichen zusätzlichen Umweltbelastungen entstehen. Während der Bauphase können temporär Lärm-, Staub- und Abgasemissionen auftreten, die jedoch zeitlich begrenzt sind und durch die Einhaltung einschlägiger technischer und organisatorischer Maßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.</p> <p>In der Betriebsphase sind im Wesentlichen betriebsübliche Emissionen durch Liefer- und Abholverkehre sowie durch den Betrieb der technischen Anlagen zu erwarten. Diese bewegen sich im Rahmen der für ein Gewerbe- und Industriegebiet typischen Nutzung. Erhebliche Belästigungen durch Lärm, Luftschadstoffe oder Lichtemissionen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorprägung des Standortes, der verkehrlichen Anbindung sowie der Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Umfeld.</p>	<p>1</p>		<p>x</p>
<p>1.6</p>	<p>Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</p> <p>Im Rahmen des geplanten Vorhabens zur Errichtung und zum Betrieb einer Lager- und Umschlaghalle im Gewerbe- und Industriegebiet „Basepohler Schlag“ sind keine Nutzungen, Produktionsprozesse oder Lagerungen gefährlicher Stoffe im Sinne des Chemikaliengesetzes (ChemG) oder der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) vorgesehen. Die Nutzung beschränkt sich auf logistische Umschlag- und Lagertätigkeiten mit handelsüblichen Waren.</p> <p>Der Einsatz besonderer technischer Anlagen, von denen ein erhöhtes Risiko für die Umwelt oder die Nachbarschaft ausgehen könnte, ist nicht vorgesehen. Die geplanten baulichen und technischen Einrichtungen</p>	<p>1</p>		<p>x</p>

	<p>entsprechen dem Stand der Technik und sind für gewerbliche Logistikkutzungen üblich. Störfallrelevante Anlagen im Sinne der Störfall-Verordnung sind nicht Bestandteil des Vorhabens.</p> <p>Unfallrisiken beschränken sich auf betriebsübliche Restrisiken, wie sie mit der Nutzung von Verkehrsflächen, innerbetrieblichem Fahrzeugverkehr und technischen Anlagen verbunden sind. Durch die Einhaltung geltender Sicherheitsvorschriften sowie der einschlägigen arbeitsschutz- und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind keine erheblichen Risiken für Mensch oder Umwelt zu erwarten. Unfälle im Zusammenhang mit explosionsgefährlichen, giftigen oder radioaktiven Stoffen sind nicht zu erwarten.</p>			
--	---	--	--	--

(Betroffenheit unter Punkt 1.2 = ja, nur wenn nicht vermeidbar/kompensierbar im Sinne der Eingriffsregelung)

2. Standort des Vorhabens

2.1 Bestehende Nutzungen; betroffene Biotoptypen (Nutzungskriterien)

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes, das durch das Vorhaben potenziell beeinträchtigt werden kann, ist unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen, der Schutzkriterien sowie möglicher kumulativer Wirkungen mit anderen Vorhaben im gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen.

Der Vorhabenstandort befindet sich im nördlichen Stadtgebiet der Reuterstadt Stavenhagen innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes „Basepholer Schlag“. Das Plangebiet umfasst eine bislang unbebaute, als Grünland gepflegte Fläche, die regelmäßig gemäht wird, um eine fortschreitende Sukzession zu vermeiden. Eine bauliche Nutzung hat bislang nicht stattgefunden. Der Standort ist durch die langjährige gewerbliche Nutzung des Umfeldes deutlich anthropogen vorgeprägt.

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch gewerbliche und industrielle Nutzungen geprägt. Südlich grenzen Logistik- und Gewerbebetriebe an, westlich befinden sich Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie die Diakoniewerkstätten Neubrandenburg. Nördlich schließen eine leerstehende großflächige Halle sowie ein Funkmast an. Östlich grenzen ein Autohaus sowie die Bundesstraße B 194 an, die den Standort verkehrlich prägt.

Die vorhandenen Verkehrsflächen, technischen Infrastrukturen und Zweckbauten im Umfeld bestimmen den Charakter des Gebietes maßgeblich. Das Gelände ist weitgehend eben; besondere reliefbedingte Standortfaktoren liegen nicht vor.

Wertbiotope oder gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) oder der Vogelschutzrichtlinie (2009/147/EG) befinden sich nicht im Wirkraum des Vorhabens. Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Der Planungsraum besitzt aufgrund der bestehenden Vorprägung, der fehlenden naturnahen Strukturen sowie der intensiven Nutzung des Umfeldes keine besondere Bedeutung als Lebensraum für gefährdete oder streng geschützte Arten. Kumulative Wirkungen mit anderen Vorhaben sind aufgrund der homogenen gewerblichen Nutzung des Umfeldes nicht zu erwarten.

Insgesamt handelt es sich um ein deutlich vorgeprägtes, erschlossenes Gewerbegebiet ohne besondere naturschutzfachliche Schutzwürdigkeit. Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb eines integrierten Siedlungsraumes.

Tabelle 2

Nr.	Nutzung des Gebietes	Quelle	Betroffenheit	
			ja	nein
2.1.1	<p>Siedlung</p> <p>Der Standort des geplanten Vorhabens befindet sich nördlich des Stadtgebietes der Reuterstadt Stavenhagen innerhalb eines kleinen, bereits erschlossenen und gewerblich geprägten Gewerbegebietes („Basepholer Schlag“). Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und ist seit Jahrzehnten für gewerbliche und industrielle Nutzungen vorgesehen.</p> <p>Im südlichen Anschluss grenzen bestehende Logistik- und Gewerbebetriebe an das Plangebiet an. Westlich befinden sich Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie die Diakoniewerkstätten Neubrandenburg. Nördlich schließen eine leerstehende großflächige Halle sowie ein Funkmast an. Östlich wird das Umfeld durch ein Autohaus sowie die Bundesstraße 194 (B 194) geprägt, die zugleich eine wesentliche verkehrliche Zäsur darstellt.</p> <p>Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Reuterstadt Stavenhagen als Gewerbefläche dargestellt. Die vorliegende Planung dient der Nachverdichtung und funktionalen Weiterentwicklung innerhalb dieses bestehenden Gewerbestandortes. Eine Ausweitung der Siedlungsflächen in den Außenbereich ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.</p> <p>Das Gebiet ist durch eine ausgebaute technische und verkehrliche Infrastruktur sowie eine bestehende gewerbliche Vorprägung gekennzeichnet. Die Erschließung erfolgt über die Preetzer Straße, eine zusätzliche Neuerschließung ist nicht erforderlich. Mit einer wesentlichen Veränderung der siedlungsstrukturellen Prägung oder mit erheblichen zusätzlichen Belastungen angrenzender Nutzungen ist nicht zu rechnen.</p> <p>Schutzbedürftige Wohnnutzungen befinden sich nicht im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. Aufgrund der bestehenden Nutzungsmischung und der Lage innerhalb eines Gewerbe- und Industriegebietes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf angrenzende Siedlungsbereiche zu erwarten. Kumulative Wirkungen mit benachbarten Vorhaben können ausgeschlossen werden.</p>	1		x

<p>Das Gewerbegebiet „Basepholer Schlag“ ist im RREP MSE als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie eingestuft (Programmsatz 4.3.1 (2) RREP MSE). Diese Standorte sollen ein differenziertes und ausreichendes Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen sicherstellen und zur wirtschaftlichen Entwicklung der Planungsregion beitragen. Das LEP M-V nimmt hierauf im Programmsatz 4.3.1 (5) Bezug.</p> <p>Das Plangebiet liegt auf Flächen, die laut dem RREP MSE und dem LEP MV gewissen Gebietsausweisungen unterliegen. Laut der Karte des LEP MV liegt das Gebiet in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (Grundsatz 4.5 (3) LEP MV) und einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (Grundsatz 4.6 (4) LEP MV). Im RREP MSE ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (Grundsatz 3.1.4 (1) RREP MSE) ausgewiesen.</p> <p>In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft ist dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren besonderes Gewicht beizumessen; die überplante Fläche liegt jedoch innerhalb eines seit Jahrzehnten gewerblich und industriell geprägten Gebietes und wird lediglich als gemähte Grünlandfläche zur Offenhaltung gepflegt, ohne eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne einer Produktionsfläche darzustellen, sodass der Landwirtschaft durch die Planung keine Ackerfläche verloren geht.</p> <p>In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der touristischen Funktion besonderes Gewicht zukommen. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines bestehenden und intensiv genutzten Industriegebietes ist eine Verschlechterung der touristischen Situation nicht zu erwarten. Zudem weist das RREP MSE das Gebiet nicht als Vorbehaltsgebiet Tourismus aus, sodass von einer maßstabsbedingten Planungsschärfe in der Darstellung des LEP M-V auszugehen ist.</p> <p>Das Vorhaben fügt sich damit in die vorhandene siedlungsstrukturelle Situation ein und trägt zur städtebaulichen Ordnung und Stabilisierung des bestehenden Gewerbebestandes bei.</p>			
--	--	--	--

<p>2.1.2</p>	<p>Erholung</p> <p>Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des gewerblich und industriell geprägten Gewerbegebietes „Basepholer Schlag“ im nördlichen Stadtgebiet der Reuterstadt Stavenhagen. Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut bzw. brachliegend und von bestehenden Gewerbe-, Industrie- und Infrastrukturnutzungen umgeben. Erholungsräume im Sinne naturnaher, freizeitbezogen nutzbarer Flächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.</p> <p>Das Plangebiet weist aufgrund der bestehenden Vorprägung, der fehlenden Aufenthaltsqualität sowie der Nutzungsgeschichte keine Erholungsfunktion im stadtstrukturellen oder landschaftsplanerischen Sinn auf. Fußläufige Wegeverbindungen, Grünanlagen, Spiel- oder Freizeitflächen bestehen im Geltungsbereich nicht. Eine Nutzung des Plangebietes oder der unmittelbar angrenzenden Flächen zur Naherholung durch die Bevölkerung findet nicht statt.</p> <p>Durch die geplante Errichtung und den Betrieb der Lager- und Umschlaghalle sind daher keine Beeinträchtigungen bestehender Erholungsfunktionen zu erwarten. Die visuelle Wirkung der geplanten baulichen Anlagen bleibt aufgrund der Einbindung in ein bereits stark vorgeprägtes Gewerbeumfeld räumlich begrenzt und ist nicht erholungsrelevant.</p>			<p>x</p>
<p>2.1.3</p>	<p>Land-/Forst-/ Fischwirtschaft</p> <p>Land-, Forst- und Fischwirtschaft</p> <p>Der Vorhabenstandort liegt im nördlichen Stadtgebiet der Reuterstadt Stavenhagen innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes „Basepholer Schlag“. Der Bereich wurde vor der Jahrtausendwende überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. In der Folge kam es zu einer planungsrechtlichen Nutzungsänderung, durch die das Gebiet einschließlich der Vorhabenfläche als Gewerbegebiet festgesetzt wurde.</p> <p>In den darauffolgenden Jahren entwickelten sich im Umfeld der Vorhabenfläche schrittweise verschiedene gewerbliche und industrielle Betriebe sowie infrastrukturelle Nutzungen, wodurch der Standort zunehmend gewerblich geprägt wurde. Die Vorhabenfläche selbst wurde bislang nicht baulich überbaut, sondern im Rahmen einer regelmäßigen Pflege als Grünlandfläche offen gehalten, um eine fortschreitende</p>			<p>x</p>

	<p>Sukzession zu vermeiden und die Fläche für eine spätere gewerbliche Nutzung vorzuhalten. Eine eigenständige landwirtschaftliche Nutzung im Sinne einer Produktionsfläche besteht nicht.</p> <p>Nach den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung liegt das Plangebiet zwar in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, tatsächlich werden jedoch keine landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen in Anspruch genommen. Der Landwirtschaft geht durch das Vorhaben keine relevante Produktionsfläche verloren.</p> <p>Forstwirtschaftlich genutzte Flächen oder Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes bzw. des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Ebenso befinden sich keine fischereiwirtschaftlich relevanten Gewässer im Plangebiet oder dessen Einflussbereich.</p> <p>Eine Beeinträchtigung land-, forst- oder fischwirtschaftlicher Belange ist aufgrund der langjährigen gewerblichen Vorprägung, der bestehenden planerischen Festsetzungen sowie der Lage innerhalb eines erschlossenen Gewerbegebietes auszuschließen. Die Belange der Land-, Forst- und Fischwirtschaft werden durch das Vorhaben nicht erheblich berührt.</p>			
--	---	--	--	--

(Betroffenheit = ja, wenn besondere Ausprägung des Schutzgutes oder Schutzstatus im, bzw. in Teilen des Planungsraumes gegeben sind)

2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)

Tabelle 3

Nr.	Schutzgüter	Quelle	Betroffenheit	
			ja	nein
2.2.1	<p>Wasser</p> <p>Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> - sensibler Fließgewässer - naturnaher Fließgewässer (einschließlich Quellbereiche) - Niederungs- und sonstiger Retentionsbereiche - gesetzlicher Überschwemmungsgebiete 			x
2.2.2	<p>Boden</p> <p>Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den Naturschutz besonders bedeutsamen und gefährdeten Böden - Vorrang- und Vorsorgegebiete für die Rohstoffgewinnung 			x
2.2.3	<p>Klima/Luft</p> <p>Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung von wichtigen Bereichen für die Luftqualität und Klimagunst</p>			x
2.2.4	<p>Flora und Fauna</p> <p>Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereichen mit hoher und /oder sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften - wertvollen und besonders wertvollen Lebensräumen 			x

Nr.	Schutzgüter	Quelle	Betroffenheit	
			ja	nein
2.2.5	<p>Landschaft(-sbild)</p> <p>Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereichen hoher oder/und sehr hoher Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit <p>Der Standort ist bereits gewerblich vorgeprägt und verändert sein Erscheinungsbild in der Ortschaft und Landschaft nur minimal.</p>			x

(Betroffenheit = ja, wenn besondere Ausprägung des Schutzgutes oder Schutzstatus im, bzw. in Teilen des Planungsraumes gegeben sind)

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter (Schutzkriterien)

Unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes

Tabelle 4

Nr.	Schutzgüter	Quelle	Betroffenheit	
			ja	nein
2.3.1	Gebietskulisse NATURA 2000 <ul style="list-style-type: none"> - SPA Lewitz – DE_2535-402 (Entfernung ca. 1.700 m) - GGB - Ivenacker Tiergarten, Stavenhagener Stadtholz und Umgebung DE_2243-302 (Entfernung ca. 780m) 	Kartendienst/ Schutzgebiete im Geoportal MV - Darstellung auf der Grundlage von Daten des LUNG MV		x
2.3.2	Naturschutzgebiete <ul style="list-style-type: none"> - Keine Naturschutzgebiete betroffen 	Kartendienst/ Schutzgebiete im Geoportal MV - Darstellung auf der Grundlage von Daten des LUNG MV		x
2.3.3	Nationalpark <ul style="list-style-type: none"> - Der Vorhabenstandort befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Nationalparks 	Kartendienst/ Schutzgebiete im Geoportal MV - Darstellung auf der Grundlage von Daten des LUNG MV		x
2.3.4	Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete <ul style="list-style-type: none"> - Der Vorhabenstandort befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Biosphärenreservates - Landschaftsschutzgebiet Ivenacker Tiergarten LSG_036 (Entfernung ca. 780m), 	Kartendienst/ Schutzgebiete im Geoportal MV - Darstellung auf der Grundlage von Daten des LUNG MV		x
2.3.5	Flächennaturdenkmäler <ul style="list-style-type: none"> - Keine Flächennaturdenkmäler betroffen - Ivenacker Eichen östlich von Vorhabenfläche in 1.400m Entfernung 	Kartendienst/ Schutzgebiete im Geoportal MV - Darstellung auf der Grundlage von Daten des LUNG MV		x

2.3.6	Gesetzlich geschützte Biotope <ul style="list-style-type: none"> - Naturnahe Feldhecke 10 m nordöstlich der Vorhabenfläche (keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten) 	Kartendienst/ Schutzgebiete im Geoportal MV - Darstellung auf der Grundlage von Daten des LUNG MV		x
2.3.7	Wasserschutzgebiete, Heilquellschutzgebiete, gesetzliche Überschwemmungsgebiete (ÜSG) (siehe auch zu 2.2.1 „Wasser“) <ul style="list-style-type: none"> - liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Heilquellschutzgebieten, gesetzliche Überschwemmungsgebieten (ÜSG) 	Kartendienst/ Schutzgebiete im Geoportal MV - Darstellung auf der Grundlage von Daten des LUNG MV		x
2.3.8	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften (z.B. EU-Wasserrichtlinie, o. EU-Vogelschutzgebiete VSG) festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind <ul style="list-style-type: none"> - Keine Gebiete betroffen 	Kartendienst/Themenauswahl im Kartenportal Umwelt Mecklenburg - Vorpommern LUNG. EU Commission Inspire Geoportal/ Data Themes.		x
2.3.9	Gebiete mit hoher Siedlungsdichte <p>Laut Karte des REEP VP handelt es sich bei dem Vorhabengebiet nicht um ein Gebiet mit hoher Siedlungsdichte, sondern nur um ein Grundzentrum.</p> <p>Gemäß §2 Abs. 2 Nr.2 ROG ist dafür zu sorgen, dass Städte und ländliche Räume auch künftig ihre vielfältigen Aufgaben für die Gesellschaft erfüllen können. Weiter sollen Siedlungsräume tendenziell konzentriert werden und eine Zerschneidung der Landschaft ist zu vermeiden.</p> <p>Das geplante Vorhaben deckt sich mit diesen Planungsvorgaben.</p>	Kartendarstellung REEP VP § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG		x
2.3.10	Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften oder Landschaftsteile (Siehe auch hierzu Nr. 1.1.2 Boden) <ul style="list-style-type: none"> - Keine Bodendenkmäler betroffen 			x

(Betroffenheit = ja, wenn besondere Ausprägung des Schutzgutes oder Schutzstatus im, bzw. in Teilen des Plangebietes gegeben sind)

3. Beurteilung der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter Nr. 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

Tabelle 5

Nr.	Merkmale des Vorhabens	Auswirkungen nach Ausmaß, grenzüberschreitendem Charakter, Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität		
		keine	gering	erheblich
1.1	Flächengröße (insgesamt): 3,8 ha		x	
1.2	Kumulierung mit gleichartigen Vorhaben	x		
1.3	Nutzung und Gestaltung der natürlichen Ressourcen	x		
1.3.1	Wasser		x	
1.3.2	Boden		x	
1.3.3	Natur und Landschaft		x	
1.4	Abfallerzeugung		x	
1.5.	Umweltverschmutzung und Belästigungen	x		
1.6	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	x		
2.1	Nutzung des Gebietes	x		
2.1.1	Siedlung	x		
2.1.2	Erholung	x		
2.1.3	Land-/Forst-/ Fischwirtschaft	x		
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der Güter	x		
2.2.1	Wasser	x		
2.2.2	Boden	x		
2.2.3	Klima/Luft	x		
2.2.4	Flora und Fauna	x		
2.2.5	Landschaft(-sbild)	x		

2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Schutzgebieten (Summationsbewertung zu Tabelle 4)	x		
2.3.1	Gebietskulisse NATURA 2000 FFH-Gebiete	x		
2.3.2	Naturschutzgebiete	x		
2.3.3	Nationalpark	x		
2.3.4	Biosphärenreservate Landschaftsschutzgebiete	x		
2.3.5	Flächennaturdenkmäler	x		
2.3.6	besonders geschützte Biotope	x		
2.3.7	Wasserschutzgebiete, Heilquellschutzgebiete, gesetzliche Überschwemmungsgebiete (ÜSG)	x		
2.3.8	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften (z.B. EU-Wasserrichtlinie) festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	x		
2.3.9	Gebiete mit hoher Siedlungsdichte	x		
2.3.10	Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften oder Landschaftsteile	x		

4. Gesamtergebnis der Vorprüfung

UVP-Erfordernis nein ja

Begründung:

Naturnahe Lebensräume sowie besonders geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind im Bereich des geplanten Vorhabens im Gewerbegebiet „Basepohler Schlag“ der Reuterstadt Stavenhagen nicht betroffen. Das Plangebiet ist seit längerer Zeit gewerblich vorgeprägt und liegt vollständig innerhalb eines bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes.

Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführte überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter ergab, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die potenziellen Beeinträchtigungen bleiben insgesamt unterhalb der maßgeblichen Erheblichkeitsschwellen.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind aufgrund der Standortbedingungen, der bestehenden Vorbelastungen sowie der Art und des Umfangs des Vorhabens nicht zu erwarten und daher als nicht erheblich zu bewerten.

Streng geschützte oder gefährdete Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und der intensiven anthropogenen Vorprägung nicht zu erwarten. Ungeachtet dessen werden zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Hierzu zählen insbesondere eine Bauzeitenregelung, Maßnahmen zur Vergrämung potenziell vorkommender Offenland-, Gebüsch- und Gehölzbrüter sowie der Gehölzschutz gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gehölzentfernungen und Gehölzrückschnitte sind demnach grundsätzlich außerhalb der Brutzeit zulässig. Sollten aus zwingenden bauablauftechnischen Gründen Gehölzmaßnahmen innerhalb der Brutzeit erforderlich werden, sind diese nur nach vorheriger Kontrolle und Freigabe durch eine fachkundige ökologische Baubegleitung (ÖBB) zulässig.

Darüber hinaus erfolgt die Mahd der Grünlandflächen vor Beginn der Brutzeit, vorzugsweise bis spätestens Mitte Februar, im Rahmen der Baufeldfreimachung. Diese Maßnahme dient der frühzeitigen Vergrämung potenziell vorkommender Tiere, um eine Ansiedlung und Brutaufnahme im Vorhabengebiet zu verhindern und artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Sollten Mahdarbeiten oder Maßnahmen der Baufeldfreimachung ausnahmsweise innerhalb der Brutzeit erforderlich werden, sind diese nur nach vorheriger Kontrolle und Freigabe durch eine fachkundige ökologische Baubegleitung (ÖBB) zulässig. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Gesamtheit der betrachteten Schutzgüter nicht festzustellen.

Auf Grundlage der im Rahmen der Vorprüfung ermittelten Sachverhalte und der vorgenannten Argumente wird die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G für nicht erforderlich gehalten.

Quellen:

1* = Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (BMK) (o.J.): *Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels*. Online verfügbar unter: <https://www.bauministerkonferenz.de>, abgerufen am 12.06.2025.