

GEMEINDE ZAPEL



AMT CRIVITZ LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Zapel Siedlung“

VORENTWURF

MAI 2026

Rote Textteile kennzeichnen Klärungs-/Präziserungsbedarf

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	3
1.2 Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen	3
2. Plangebiet	4
2.1 Lage und Geltungsbereich	4
2.2 Bestandssituation	4
2.2.1 Plangebiet	4
2.2.2 Umgebung	6
3. Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1 Rechtsgrundlagen	6
3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.2.1 Raumordnung und Landesplanung	6
3.2.2 Flächennutzungsplan	8
4. Planinhalt	8
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.1.1 Gewerbegebiet	9
4.1.2 Urbanes Gebiet	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.1 Vollgeschosse	13
4.2.2 Höhe baulicher Anlagen	13
4.2.3 Grundflächenzahl	13
4.3 Bauweise	14
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche	14
4.5 Verkehrsflächen	15
4.6 Grünflächen	15
4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
4.8 Technische Ver- und Entsorgung	16
5. Ermittlung des Kompensationsbedarfs	16
6. Auswirkungen der Planung	31
7. Flächenbilanz	31

gesonderter Teil: Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Das Plangebiet stellt sich als ehemalige militärische Liegenschaft dar, deren Errichtung auf den Zeitraum 1963 bis 1970 zurückgeht und bis zur Wendezeit durch die Nationale Volksarmee (NVA) als Station der Flugabwehr-Raketenabteilung 132 im damaligen Tramm genutzt wurde. Nach der Wende wurde der Standort bis etwa Mitte der 90er Jahre durch die Bundeswehr weiterbetrieben, bevor die militärische Nutzung aufgegeben wurde. In den Folgejahren richtete der damalige Landkreis Parchim eine Flüchtlingsunterkunft auf dem Kasernengelände ein, in der etwa 200 Menschen untergebracht wurden. Parallel dazu wurden bestehende Hallen und Lagerflächen an gewerbliche und private Nutzer vermietet. Während die Flüchtlingsunterkunft um 2005 geschlossen wurde, setzten sich die gewerblichen und privaten Nutzungen kontinuierlich mit wechselndem Nutzerkreis fort. Neben einem Stahlbauunternehmen, das hier zeitweise seinen Produktionsstandort hatte, wurden die bestehenden Gebäude bis in die heutige Zeit überwiegend zu Lagerzwecken sowie als Werkstätten genutzt. Aktuell ist auch ein Holzbaubetrieb ansässig.

Trotz der geschilderten Nutzungshistorie mangelt es an einer hinreichenden planungsrechtlichen Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf diesem Konversionsstandort, so dass die Entwicklungs- und Umnutzungsmöglichkeiten gegenwärtig eingeschränkt sind. Die Gemeinde Zapel strebt daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes an, um das ehemalige Kasernengelände als Gewerbebestandort mit funktionaler Nutzungsmischung zu entwickeln. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund des bestehenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen von Seiten lokal/regional ansässiger Gewerbetreibenden. Die Gemeinde verfügt über keine Standortangebote, die planungsrechtlich bereits entsprechend vorbereitet sind. Auch bestehen in den von Wohnbebauung dominierten Ortsteilen Zapel und Zapel Hof keine geeigneten Flächenpotenziale, so dass die Gemeinde die Revitalisierung und Konversion der einstigen militärischen Liegenschaft in den Fokus ihrer städtebaulichen Entwicklungsabsichten rückt, um eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu vermeiden.

Vor dem Hintergrund der angestrebten nachhaltigen Entwicklung besteht das Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die zukünftige Nutzung des Areals städtebaulich zu ordnen und unter besonderer Berücksichtigung forstrechtlicher Anforderungen dauerhaft zu sichern. Die Gemeindevertretung hat daher in ihrer Sitzung am 26.11.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Zapel Siedlung“ gefasst.

1.2 Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Das Planverfahren erfolgt auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als Regelverfahren mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf und Beteiligung zum Entwurf). Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der entsprechend dem Verfahrensstand die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen sind. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zapel hat am 26.11.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Zapel Siedlung“ gefasst.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zapel hat am **09.06.2026** den Aufstellungsbeschluss hinsichtlich des Geltungsbereichs und der Planungsziele konkretisiert. Weiterhin wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Die weiteren Verfahrensschritte werden entsprechend dem Stand des Planverfahrens fortgeschrieben.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Zapel befindet sich im Landkreis Ludwigslust-Parchim, etwa 15 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin und unmittelbar südlich der Stadt Crivitz mit Sitz des verwaltenden Amtes Crivitz. Die Gemeinde Zapel besteht gemäß Hauptsatzung aus den Ortsteilen Zapel und Zapel Hof. Umliegend grenzen die Gemeinden Barnin, Friedrichsruhe, Tramm und die Stadt Crivitz (alle Amt Crivitz) sowie die Gemeinde Lewitzrand (Amt Parchimer Umland) an. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von etwa 11,6 km², auf die sich 436 Einwohner verteilen (Stand vom 31.12.2024¹). Zapel zählt zum Nahbereich des Unterzentrums Crivitz.

Zapel ist über die zentral durch das Gemeindegebiet verlaufende Bundesstraße B321 (Abschnitt Parchim-Crivitz) an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden und wird im Übrigen durch Gemeindestraßen erschlossen, die auch ein Anschluss an die westlich des Gemeindegebietes verlaufende Landesstraße L09 herstellen. Parallel zur Bundesstraße verläuft die Bahnstrecke Schwerin-Parchim, eine Haltestelle besteht jedoch nicht in der Gemeinde. Ein großer Teil der Gemeindefläche wird durch ein ausgedehntes Waldgebiet im Westen und Süden eingenommen. Der restliche und überwiegende Teil des Gemeindegebietes ist durch Landwirtschaftsflächen geprägt, in die auch die Ortschaften Zapel und Zapel Hof eingebettet sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 (B-Plan Nr. 4) befindet sich in Zapel Siedlung, einem Siedlungsteil an der südlichen Gemeindegebietsgrenze, der ursprünglich als militärische Liegenschaft innerhalb des dort befindlichen Waldgebietes entstanden ist. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 280/11 und 280/13 als Bereich der ehemaligen Kasernen- und Bunkeranlagen sowie teilweise die Flurstücke 280/2 (gemeindliche Erschließungsstraße) und 280/14 (Stellplatz- und Wendeanlage) im Zufahrtsbereich zum Plangebiet. Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 1, Gemarkung Zapel Dorf.

Das Plangebiet umfasst somit ca. 8,6 ha. Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.

2.2 Bestandssituation

2.2.1 Plangebiet

Nutzung

Die erstmalige bauliche Nutzung des Plangebietes geht auf die Errichtung einer militärischen Liegenschaft als Station der Flugabwehr-Raketenabteilung 132 der NVA in den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts zurück. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung Mitte der 90er Jahre wurde das Kasernengelände zeitweise als Flüchtlingsunterkunft umgenutzt. Parallel dazu etablierten sich auch private und gewerbliche Nutzungen im Rahmen derer die Bestandsbauten insbesondere für Lagerzwecke, aber auch als Werkstätten für Handwerks- und Gewerbebetriebe genutzt wurden bzw. bis heute genutzt werden. Das Gebiet lässt sich

¹ Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2024

grob in den westlichen Teil des Kasernengeländes (Flurstück 280/13) und den östlichen Teil der Bunkeranlagen (Flurstück 280/11) gliedern.

Eine Übersicht zu den bestehenden baulichen Anlagen und deren heutiger bzw. ehemaligen Nutzung soll nachfolgende Abbildung in Verbindung mit der Tabelle zu den Nutzungszwecken geben. Die Nutzungszwecke wurden im Wesentlichen den ALKIS-Daten entnommen und auf Grundlage eigener Erhebungen ergänzt.

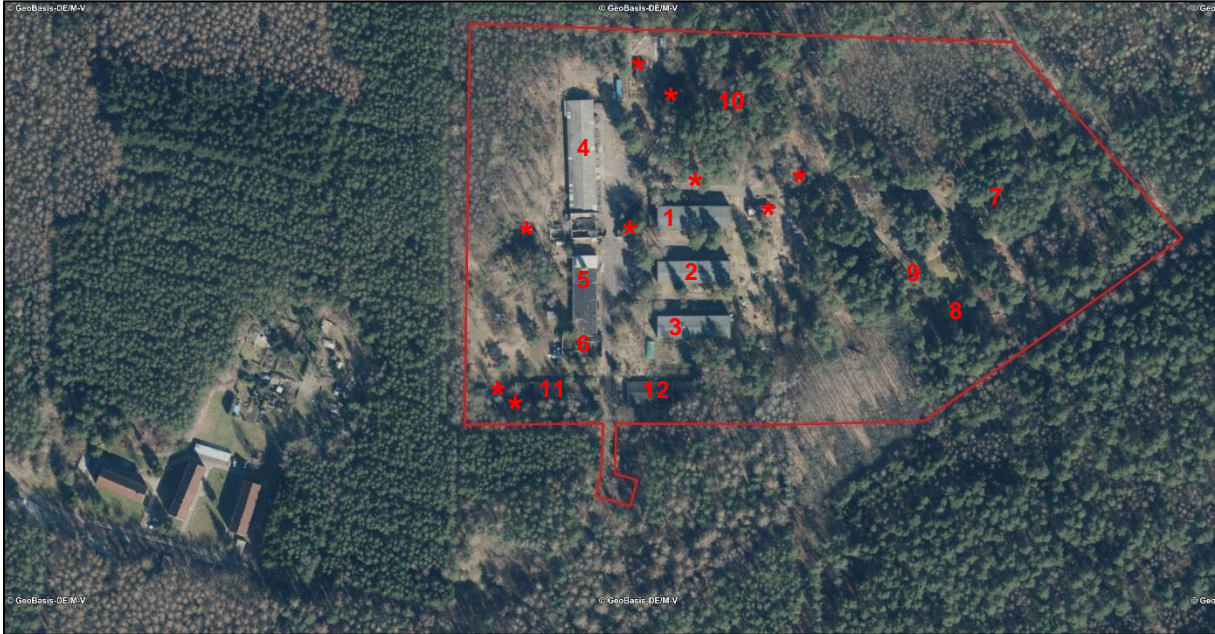


Abbildung: Wesentliche bestehende bauliche Anlagen im Plangebiet (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2024)

Nummer	Nutzung
1	Wohnheim
2	Wohnheim
3	Wohnheim
4	Garage / Lagerhalle
5	Heizwerk / Werkstatt
6	Kantine
7	Bunker
8	Bunker
9	Bunker
10	Pumpenhaus
11	Wirtschaftsgebäude / Mehrzweck-Baracke
12	Wirtschaftsgebäude / Mehrzweck-Baracke
*	Weitere Nebenanlagen wie Garagen, Schuppen, Trafohäuschen

Tabelle: Nutzungszwecke der baulichen Anlagen

Der westliche Teil des Plangebietes wird maßgeblich durch die in der oben stehenden Abbildung gekennzeichneten Gebäude und die befestigten Verkehrs- und Lagerflächen im Kernbereich geprägt. Der ehemalige Kasernenbereich wird von den in den Randbereichen in das Plangebiet hereinragenden Waldflächen umschlossen. Der Bereich zwischen Wohnheimen und Hallenbauten ist fast vollständig versiegelt. Um die Wohnheime herum sind Rasenflächen mit Baumbestand anzutreffen. Die beidseits der Zufahrt bestehenden Mehrzweck-Baracken im Süden sowie das Pumpenhaus und zwei Trinkwasserbrunnen im Norden befinden sich innerhalb von Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Auch der gesamte östliche Teil des Plangebietes (Flurstück 280/11), einschließlich der dort verorteten Bunkeranlagen und befestigten Verkehrs-, Lagerflächen und Stellplätze, ist Wald. Der südliche Ausläufer des Geltungsbereiches stellt einen Teil der das Plangebiet

erschließenden öffentlich gewidmeten Gemeindestraße dar. Seitlich dazu ist eine Wendeanlage mit Stellplätzen (innerhalb der Waldfläche) angeordnet. Eine Nebenzufahrt für die Feuerwehr besteht weiter östlich im Bereich der Bunkeranlagen.

2.2.2 Umgebung

Nutzung

Das Plangebiet ist vollständig von Waldflächen umschlossen. Südwestlich befindet sich eine Wohnsiedlung mit 3 Wohnblöcken, Nebengebäuden und Nutzgärten, die räumlich durch einen Waldgürtel vom Plangebiet getrennt ist und an derselben gemeindlichen Erschließungsstraße anliegt. Die Wohngebäude weisen einen Abstand von ca. 190 m bis 250 m zur bebauten Fläche des Plangebietes auf.

Etwa 200 m südlich des Plangebietes schließt sich ein Solarpark an die Waldfläche an. Dieser befindet sich hier auf dem Gebiet der Gemeinde Lewitzrand (weiter westlich Gemeinde Tramm). Für die jeweiligen Bereiche bestehen rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 3 „Solarkraftwerk Göthen“ der Gemeinde Lewitzrand
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Photovoltaikanlage Tramm“ der Gemeinde Tramm

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 4 gelten:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVObI. M-V S. 130)

3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

3.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP

WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM weisen die gleiche Rechtswirkung auf.

Seit dem 7. Juni 2024 liegt mit der Teilfortschreibung Kapitel 4.1/4.2 des RREP WM eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr.

Am 1. Oktober hat der Regionale Planungsverband Westmecklenburg zudem den Abschluss der Teilfortschreibung des Kapitel 6.5 Energie des RREP WM beschlossen. Mit der Teilfortschreibung erfolgte insbesondere die vollständige Überplanung der vormaligen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen (WEG) unter Berücksichtigung der neuen bundesgesetzlichen Vorgaben zum Ausbau der Windenergie. Außerdem wurden Ausschlusskriterien und Vorzugsstandorte für Solarparks sowie die Trassen des bestehenden und geplanten (über-)regionalen Stromleitungsnetzes einschließlich der Vorbehaltsgebiete für ober- und unterirdische Leitungen festgelegt. Die Festlegungen der Teilfortschreibung des Kapitels 6.5 Energie ersetzen damit nach Rechtsfestsetzung als Landesverordnung) die diesbezüglichen Ziele und Grundsätze des RREP 2011.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten. Die Bauleitplanung der Gemeinden haben diese Ziele direkt zu beachten. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

LEP M-V und RREP WM, einschließlich dessen Teilfortschreibungen, formulieren Ziele **(Z)** und Grundsätze der Raumordnung themenspezifisch als Programmsätze (PS). Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung wesentlichen aufgeführt.

Raumkategorien

Als Voraussetzung für die Entwicklung und Anwendung regionsspezifischer Planungen und Maßnahmen nimmt das LEP M-V eine Differenzierung in unterschiedliche Raumkategorien (Ländliche Räume, Ländliche Gestaltungsräume und Gemeinde-Umland-Räume) vor. Die Gemeinde Zapel ist den **Ländlichen Räumen** zugeordnet (*PS 3.3.2 (1) (Z)*). Die Ländlichen Räume sollen unter Wahrung ihrer landschaftlichen Vielfalt und kulturellen Eigenart als eigenständige und gleichwertige Wirtschafts- und Lebensräume gestärkt und weiterentwickelt werden, so dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann.

Siedlungsentwicklung

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Vor diesem Hintergrund benennen LEP M-V und RREP WM entsprechende Ziele. Nachfolgend werden die in der *Teilfortschreibung Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung* vom Juni 2024 benannten und für die vorliegende Planung relevanten Ziele aufgeführt, da diese bzgl. der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung die aktuellen und regionsspezifischen Festlegungen darstellen.

PS 4.1 (4) RREP WM: Die Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden, die Siedlungstätigkeiten sind zu konzentrieren. Exponierte Landschaftsteile sind freizuhalten. Die Entstehung von Siedlungsbändern ist zu vermeiden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie deren Verfestigung und Erweiterung ist entgegenzuwirken. (Z)

PS 4.1 (5) RREP WM: Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Mit dem Freiraum ist schonend umzugehen, sodass außerhalb der bebauten Ortslagen Bauflächen nur dann auszuweisen sind, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder

besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Stehen innerörtliche Flächen nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Siedlungsflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. (Z)

Bewertung:

Für die vorliegende Planung werden bestehende und bereits überbaute Siedlungs- bzw. Konversionsflächen in Anspruch genommen. Insofern wird den oben stehenden Programmsätzen und dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen.

PS 4.2 (5) RREP WM: In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken. (Z) Innerhalb des kommunalen Entwicklungsrahmens ist eine Wohnbauflächenentwicklung mit einem Umfang von bis zu 0,6 Hektar (netto) / 500 Einwohner möglich. Zusätzlich ist die Entwicklung des Innenbereichs möglich.

PS 4.2 (6) RREP WM: In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist eine Wohnbauflächenentwicklung über den kommunalen Entwicklungsrahmen hinaus ausnahmsweise zulässig, wenn

- *die Gemeinde als Siedlungsschwerpunkt festgelegt ist, in einem Tourismusschwerpunktraum liegt, ein überdurchschnittliches Einpendleraufkommen aufweist oder infrastrukturell beziehungsweise lagebezogen prädestiniert ist oder*
- *eine bilaterale Kontingentschiebung mit einer anderen nicht-zentralen Gemeinde desselben Nahbereiches vereinbart wurde. (Z) Diesen Gemeinden steht eine zusätzliche Entwicklungsoption von 0,3 Hektar (netto) / 500 Einwohner zu.*

Bewertung:

Der B-Plan Nr. 4 dient nicht vordringlich der Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Planungsziel ist die Konversion einer ehemaligen militärischen Liegenschaft in einen Gewerbebestandort mit funktionaler Nutzungsmischung. Hierzu soll auch eine die gewerblichen Nutzungen ergänzende Wohnnutzung ermöglicht werden, um den Gewerbebestandort in seiner Funktion zu stärken und insbesondere den vor Ort ansässigen Gewerbetreibenden ein Wohnraumangebot in untergeordnetem Umfang zu unterbreiten. Der Gemeinde Zapel ist von raumordnerischer Seite keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Gleichfalls ist sie nicht als Siedlungsschwerpunkt festgelegt, so dass grundsätzlich ein begrenzter kommunaler Entwicklungsrahmen besteht. Dieser kommt jedoch bei Entwicklungsmaßnahmen innerhalb von Ortslagen oder Maßnahmen der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung nicht zur Anwendung. Die vorliegende Planung ist daher mit den diesbezüglichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

3.2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Zapel verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

4. Planinhalt

Planungsziel ist die Konversion eines ehemaligen militärischen Geländes zu einem Gewerbebestandort mit funktionaler Nutzungsmischung. Der B-Plan Nr. 4 schafft hierfür die erforderliche bauplanungsrechtliche Grundlage. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der B-Plan Nr. 4 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird im westlichen Teil des ehemaligen Kasernengeländes sowie für die Standorte der bestehenden Bunkeranlagen ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, welches sich in vier Teilgebiete gliedert. Der Bereich der ehemaligen Wohnheime wird als urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden mit der Festsetzung der Baugebiete die Baugebietsvorschriften der §§ 6a und 8 BauNVO einschließlich der §§ 12 bis 14 BauNVO automatisch Bestandteil des Bebauungsplanes soweit nicht auf Grundlage des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO etwas anderes bestimmt wird.

4.1.1 Gewerbegebiet

Gemäß ihrer in § 8 Abs. 1 BauNVO definierten Zweckbestimmung dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Um wesentliche Störungen von Wohnnutzungen vorsorglich zu vermeiden, wird im Bereich des B-Plans Nr. 4 jedoch ein sogenanntes „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Dies wird durch entsprechende textliche Festsetzungen zu den einzelnen Teilgebieten konkretisiert. Demnach sind hier nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das zulässige Störpotenzial wird somit eingeschränkt und auf Mischgebiets-Niveau begrenzt. Hierdurch wird grundsätzlich ein verträgliches Nebeneinander von gewerblichen und ähnlich gearteten Nutzungen mit angrenzenden Wohnnutzungen gewährleistet.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet gliedert sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit den im Wald befindlichen Bunkeranlagen in vier Teilgebiete. Neben der räumlich bedingten Gliederung wird auf Grundlage von § 1 Abs. 4 ff. BauNVO auch eine teilgebietspezifische Festlegung der Art der zulässigen Nutzung vorgenommen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den Teilgebieten GEE 2 bis GEE 4 beziehen sich auf die Ebene unter Geländeoberkante (GOK). Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Bunker befindet sich auf Höhe der erschließenden Verkehrsflächen. Die Bunker sind mit Waldboden überdeckt und mit Waldgehölzen bestanden. Auf der „Nullebene“, die in der Hauptplanzeichnung dargestellt bzw. festgesetzt ist, bleibt die Fläche für Wald entsprechend der nachrichtlichen Übernahme bestehen, ohne dass durch den Bebauungsplan eine Nutzungsumwandlung begründet wird. Die Gewerbeflächenfestsetzung wird in der Nebenzeichnung für die Grundflächen der jeweiligen vorhandenen Bunker in einer darunterliegenden Ebene (unter GOK) bestimmt.

Teilgebiet GEE 1

Abweichend vom Nutzungskatalog des § 8 BauNVO werden ausgeschlossen:

- Gebäudeunabhängige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie
- Tankstellen
- Großhandelsbetriebe

Anlagen für erneuerbare Energien wie Photovoltaik-/Solarthermie- und Windenergieanlagen auf Freiflächen, die als selbstständige Anlagen unter den Begriff der Gewerbebetriebe fallen, werden nicht Bestandteil der Gewerbegebietsfestsetzung, um eine unbeabsichtigte Umwidmung der geplanten Gewerbeflächen auszuschließen und das begrenzte Flächendargebot für die zulässigen Nutzungen zu erhalten. Dach- oder Fassadenanlagen werden von dieser Regelung ebenso wenig erfasst wie Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme, die Nebenanlagen zulässiger Nutzungen im Sinne des § 14 BauNVO darstellen. Tankstellen werden ausgeschlossen, da der Standort hierfür keine städtebauliche Eignung

aufweist. Tankstellen im Sinne der BauNVO sind öffentlich nutzbare Anlagen, die der Versorgung mit Kraftstoffen dienen und für jedermann zugänglich sind. Eigenverbrauchertankstellen, die Bestandteil eines im Gewerbegebiet zulässigen Betriebs sind, werden vom Ausschluss nicht erfasst.

Einzel- und Großhandelsbetriebe stellen Unterarten der Gewerbebetriebe dar und werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen, um die Flächen für produzierende, verarbeitende und sonstige gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. Der Ausschluss dient der Sicherung der gewerblichen Entwicklungsfunktion des Gebiets sowie der Vermeidung flächenintensiver Handelsnutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen. *Gemäß textlicher Festsetzung 1.1.1 können Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern, einschließlich deren Reparatur, und Serviceleistungen von Betrieben im Geltungsbereich des Bauungsplans steht.* Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang mit einem im Geltungsbereich des Bauungsplans (Gewerbegebiet und urbanen Gebiet) ansässigen Gewerbebetrieb stehen und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche soll der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbebetriebes in der Regel untergeordnet sein. Der klassische Versand- und Onlinehandel ohne Verkaufsstätte wird bauplanungsrechtlich als Gewerbebetrieb und nicht als Einzelhandel eingestuft. *Mit begrenzter Verkaufsfläche können sie ggf. ausnahmsweise zugelassen werden.*

Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Nutzungen:

Auf Grundlage von § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, betriebsbezogene Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie sonstige Betriebe und Anlagen, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, und nicht bereits gemäß textlicher Festsetzung 1.1.1 ausgeschlossen wurden, bis zum Vorliegen der Waldumwandlungsgenehmigung der zuständigen Forstbehörde und vollständiger Rodung der im Plan (Teil A) gekennzeichneten Waldumwandlungsfläche WU 2 unzulässig sind. Die Festsetzung greift die Formulierung des § 3 WAbstVO M-V (Waldabstandsverordnung) auf und stellt auf dessen Begriffsverständnis zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen ab. Hiermit wird den forstrechtlichen Belangen zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand unmittelbar Rechnung getragen.

Teilgebiet GEE 2

Das Teilgebiet GEE 2 bezeichnet den größten der drei vorhandenen Bunker.

Abweichend zu § 8 Abs. 3 BauNVO wird auf Grundlage von § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO bestimmt, dass Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Lasertag-Anlagen als Unterart der Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind. Da die Festsetzung nur auf dieses Teilgebiet abzielt, werden die allgemeinen Entwicklungsziele (siehe auch GEE 1) nicht gefährdet. Vielmehr werden hierdurch weitere geeignete Nutzungspotenziale aktiviert, um die Bunkeranlage, entsprechend der baulichen Gegebenheiten, für ein erweitertes Spektrum von Nachnutzungen (bspw. Ausstellungen, Musik/Theater, Konzerte, Kino, Museum) offenzuhalten. Nutzungen mit ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen stehen forstrechtlichen Belangen hier nicht entgegen.

Unzulässig sind

- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- *sonstige Vergnügungsstätten,*
- Groß- und Einzelhandelsbetriebe.

Der Ausschluss der aufgeführten Nutzungen ergibt sich aus dem vorliegenden Einzelfall und der Begrenztheit der festgesetzten Gewerbegebietsfläche auf die Grundfläche des Bunkers unterhalb der bestehenden Waldnutzung sowie aus den unter GEE 1 genannten Gründen. Betriebsleiterwohnungen sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes (GEE 1 bzw. urbanes Gebiet) anzusiedeln.

Teilgebiete GEE 3 und GEE 4

Diese beiden Teilgebiete bezeichnen den mittleren und den kleinsten der vorhandenen Bunker. Aufgrund ihrer Größe und baulichen Beschaffenheit sind die potenziellen Nutzungsmöglichkeiten hier gegenüber dem großen Bunker eingeschränkt. Nutzungen mit ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen sind auszuschließen. Im Übrigen entspricht das Nutzungsspektrum dem des GEE 2 (siehe textliche Festsetzung 1.1.3).

Außer den auf Grundlage des § 8 BauNVO i. V. m. den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässigen Anlagen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet weiterhin zulässig:

- Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
- Gebäude und Räume für frei Berufe (§ 13 BauNVO)
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Hinsichtlich der Begriffsdefinition wird diesbezüglich auf die entsprechenden Regelungen der BauNVO abgestellt. Stellplätze und Garagen zählen im Sinne der BauNVO nicht zu den Nebenanlagen und werden daher separat betrachtet. Nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Hierzu zählen u. a. auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien oder die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Telekommunikation, Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.

4.1.2 Urbanes Gebiet

Urbane Gebiete dienen gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das zulässige Störpotenzial entspricht somit dem des eingeschränkten Gewerbegebietes bzw. dem eines Mischgebietes. Im Unterschied zum Mischgebiet muss die Nutzungsmischung hier jedoch nicht gleichgewichtig sein.

Aus dem Nutzungskatalog des § 6a BauNVO werden Tankstellen sowie Großhandelsbetriebe als Unterart der Gewerbebetriebe nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. **Einzelhandelsbetriebe können wie auch im eingeschränkten Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie im Zusammenhang mit einem im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Gewerbegebiet und urbanen Gebiet) produzierendem Gewerbebetrieb stehen (vgl. Kapitel 4.1.3 und textliche Festsetzung 1.2). Mit begrenzter Verkaufsfläche können ggf. auch Versand- und Onlinehändler ausnahmsweise zugelassen werden.**

Nach § 6a Abs. 4 BauNVO kann im urbanen Gebiet auch festgesetzt werden, dass ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen bzw. für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist. Um die Entwicklung des Plangebietes entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen zu steuern, wird auf dieser Rechtsgrundlage festgesetzt, **dass im urbanen Gebiet in Gebäuden 65% der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden sind.** Hiermit wird (auch im Zusammenhang mit dem eingeschränkten Gewerbegebiet) sichergestellt, dass ausreichend Flächen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen und erhalten bleiben. Gleichzeitig ermöglicht die Nutzungsmischung eine untergeordnete Wohnnutzung, die es insbesondere den

Gewerbetreibenden bzw. Betriebsangehörigen ermöglichen soll, arbeitsplatznahe Wohnungen zu beziehen. Die im urbanen Gebiet zulässigen Wohnungen sind dabei nicht wie die betriebsbezogenen Wohnungen im Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu beurteilen und unterliegen keiner entsprechenden Zweckbindung, da dies in der Praxis regelmäßig zu Schwierigkeiten führt. Wird der Gewerbebetrieb aufgegeben, entfällt die Genehmigung für die Betriebswohnung, die dann nicht mehr zum Dauerwohnen weitergenutzt werden kann. Durch die Ausweisung des urbanen Gebietes wird dieser Konflikt vermieden.

Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Nutzungen:

Für die beiden im urbanen Gebiet durch Baugrenzen definierten Baufelder BF 1 und BF 2, in denen die Hauptnutzungen unterzubringen sind, werden im Text-Teil B aufschiebende Bedingungen nach § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

Danach sind in dem Teil des Baufelds BF 1, der sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Waldabstandes von 30 m befindet, Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Betriebe und Anlagen, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, und nicht bereits gemäß textlicher Festsetzung 1.2 ausgeschlossen wurden, bis zur vollständigen Rodung der in den Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 1.1, M 1.2 und M 1.3 vorhandenen Waldbäume unzulässig.

Im Baufeld BF 2 sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Betriebe und Anlagen, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, und nicht bereits gemäß textlicher Festsetzung 1.2 ausgeschlossen wurden, bis zum Vorliegen der Waldumwandlungsgenehmigung der zuständigen Forstbehörde und vollständiger Rodung der im Plan (Teil A) gekennzeichneten Waldumwandlungsfläche WU 1 unzulässig.

Die Zulässigkeit der Nutzungen ist damit in beiden Baufeldern an die Rodung der in den bezeichneten Bereichen vorhandenen Waldbäume gebunden. Während die für die Nutzungen im BF 1 maßgeblichen Waldbereiche in den Maßnahmeflächen M 1.1 bis M 1.3 als baumloser Strauchsaum umzubauen sind, die Waldeigenschaft aber erhalten, soll in der Fläche WU 1 eine Umwandlung von Wald in Weidefläche erfolgen. Hierüber wird eine Vereinbarkeit von Nutzungen, die mit dem Aufenthalt von Menschen im Sinne der Waldabstandsverordnung verbunden sind, und den forstrechtlichen Belangen zur Gefahrenabwehr hergestellt.

Neben den auf Grundlage des § 6a BauNVO i. V. m. den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässigen Anlagen sind im urbanen Gebiet auch Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Gebäude und Räume für frei Berufe (§ 13 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) zulässig (siehe Kapitel 4.1.1).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch das Maß der baulichen Nutzung kann das städtebauliche Erscheinungsbild von Vorhaben im Plangebiet gesteuert werden. § 16 Abs. 2 BauNVO enthält hierzu entsprechende Maßbestimmungsfaktoren, über die dreidimensional wirksame Mindest- und Höchstwerte festgesetzt werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Teilgebiet GEe 1 des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie im urbanen Gebiet durch die Festlegung der zulässigen Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (Grundflächenzahl), in Verbindung mit Höchstmaßen zur Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Für die Teilgebiete GEe 2 bis GEe 4 werden lediglich die zulässigen Grundflächen entsprechend der Grundflächen der vorhandenen Bunker bestimmt, da hier lediglich auf den Erhalt der Bestandsbauten abgezielt wird und bauliche Entwicklungen (sowohl flächen- als auch höhenmäßig) aufgrund der die Bunker überlagernden Waldfläche auszuschließen ist.

4.2.1 Vollgeschoss

Im Teilgebiet GEe 1 sowie im urbanen Gebiet sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Im urbanen Gebiet entspricht diese Begrenzung dem vorhandenen baulichen Bestand (3 ehemalige Wohnheime als Zweigeschossler). Die im GEe 1 vorhandenen Gebäude sind eingeschossig. Aufgrund der begrenzten Fläche des Teilgebietes sollen hier die Errichtung zweigeschossiger Bauten bzw. die Aufstockung vor vorhandenen Gebäude ermöglicht werden.

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit zulässig, soweit die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen dies ermöglichen.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wirksam zu begrenzen. Zu diesem Zweck wird die höchstzulässige Baukörperhöhe (Firsthöhe – FH) im GEe 1 auf 9 m und im urbanen Gebiet auf 8 m festgesetzt. Die maximalen Baukörperhöhen orientieren sich am baulichen Bestand und belassen moderaten Spielraum für Aus-/Umbau- und Sanierungsmaßnahmen.

Als einheitlicher oberer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches bestimmt. Sofern kein klassischer First ausgeprägt ist, gilt die Oberkante gilt das höchste das Orts- bzw. Landschaftsbild noch prägende Bauteil (z. B. Attika als wandartige, über die Oberkante der Dachhaut hinausragende Erhöhung). Solar-/Photovoltaikanlagen und untergeordnete technisch bedingte Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungs- oder Antennenanlagen werden hiervon nicht erfasst und dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten. Die Bezugspunkte sind gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO im Teil B-Text festgesetzt. *Der untere Bezugspunkt ist noch im weiteren Planverfahren zu bestimmen*

4.2.3 Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die zulässige Grundfläche (GR) wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den bestehenden und geplanten Gebäuden bzw. Hauptanlagen unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten, Nebenanlagen sowie ggf. auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche relevant.

§ 17 BauNVO benennt Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Orientierungswerte stellen auf Obergrenzen ab, die i. d. R. gewährleistet bleiben sollen. Für das Teilgebiet GEe 1 wird die Grundflächenzahl auf 0,9 festgesetzt. Der Orientierungswert aus § 17 BauNVO wird damit überschritten. Im vorliegenden Fall ist dies städtebaulich aber gerechtfertigt, da sich das betreffende Teilgebiet auf bereits überbaute bzw. versiegelte Flächen beschränkt. Insofern soll mit der Grundflächenzahl nur der bauliche Bestand gesichert werden, ohne dass hierdurch die Schutzgüter Fläche oder Boden beeinträchtigt werden.

Für die Teilgebiete GEe2 bis GEe 4 (Bunker) wird die zulässige Grundfläche entsprechend der Grundflächen der jeweiligen Bunker bestimmt. Erweiterungen sind hierdurch ausgeschlossen.

Im urbanen Gebiet wird die GRZ auf 0,55 festgesetzt. Hierdurch werden die durch Bestandsanlagen überbauten Flächen erfasst und ein begrenzter Spielraum für Entwicklungsmöglichkeiten belassen. Diese Entwicklungsmöglichkeiten sind durch die Baugrenzenfestsetzung auf den westlichen Bereich zum GEe 1 begrenzt. Im Übrigen sollen die bisher unversiegelten Flächen weitgehend erhalten bleiben und eine übermäßige Verdichtung vermieden werden.

Die jeweiligen Werte (GRZ und GR) gelten unmittelbar für Hauptanlagen und dürfen durch diese nicht überschritten werden. Durch die textliche Festsetzung 2.3 wird abweichend zur Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bestimmt, dass die zulässige Grundfläche auch durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nicht überschritten werden darf.

4.3 Bauweise

Nach § 22 BauNVO kann im Bebauungsplan die Bauweise festgesetzt werden. Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Um die lockere Bebauungsstruktur im Bereich des urbanen Gebietes zu erhalten, wird hierfür die offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzelhäuser festgesetzt. Hiernach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Die Länge von Gebäuden ist in der offenen Bauweise auf 50 m begrenzt. Aufgrund der in der offenen Bauweise geltenden Längenbegrenzung wird für das Teilgebiet GEe 1 eine abweichende Regelung erforderlich, um den Bestand der vorhandenen Gebäude und Hallen zu sichern. Zu diesem Zweck wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO bestimmt, nach der im GEe 1 Gebäude mit Längen über 50 m zulässig sind. Spezifische Festsetzungen zu den Grenzabständen sind nicht erforderlich. Soweit der Bebauungsplan keine Festlegung zu den Abständen trifft, gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teilbereich eines Grundstücks, auf dem Hauptgebäude/-anlagen errichtet werden dürfen. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 ist sie durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.

Im Teilgebiet GEe 1 des eingeschränkten Gewerbegebietes werden die Baugrenzen baukörperbezogen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen zielt in erster Linie auf einen Bestandserhalt bzw. einen Um- oder Neubau auf den Flächen der bestehenden Gebäude ab. In den Teilgebieten GEe 2 bis GEe 4 werden die Baugrenzen in Übereinstimmung mit den Grundflächen der vorhandenen Bunker festgesetzt.

Im urbanen Gebiet werden die Baukörper der vorhandenen Wohnblöcke aufgegriffen. Dabei umfasst das Baufeld BF 1 den nördlichen und mittleren Block sowie eine potenzielle Entwicklungsfläche. Diese stellt den Bereich dar, der bereits in der Bestandssituation außerhalb des gesetzlichen Waldabstandes liegt und damit frei von forstrechtlichen Einschränkungen ist. Das Baufeld BF 2 umschließt den südlichen Wohnblock.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die Bereiche außerhalb der Baufelder der sogenannten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können hier jedoch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn im

Bebauungsplan hierzu nicht anderweitige Festlegungen getroffen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie für Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO. Zur Berücksichtigung der forstrechtlichen Waldabstandsregelungen wird die Zulässigkeit der in § 23 Abs. 5 BauNVO benannten baulichen Anlagen in den vom Waldabstand betroffenen Teilgebiet GEE 1 des Gewerbegebietes sowie im urbanen Gebiet textlicher Festsetzung 3.2 eingeschränkt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die sich mit dem gesetzlichen Waldabstandsbereich überlagern, ausgeschlossen. Über die Zulassung von Ausnahmen für weitere Nebenanlagen entscheidet die Forstbehörde.

4.5 Verkehrsflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan öffentliche oder private Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Von städtebaulicher Bedeutung sind Verkehrsflächen insbesondere für die Sicherung der Erschließung als Zulässigkeitsvoraussetzung von Vorhaben.

Das Plangebiet wird verkehrlich über eine bestehende öffentlich gewidmete Gemeindestraße erschlossen, die ausgehend von der im Westen zwischen Crivitz und Parchim verlaufenden Landesstraße L09 bis an das ehemalige Kasernengelände heranführt. Im Zufahrtsbereich ist sie Bestandteil des Geltungsbereiches und wird hier im Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Östlich anliegend wird die hier bestehende Wende- und Parkplatzanlage als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird mit „Waldwege- und Waldlagerflächen“ definiert. Hierdurch wird zum Ausdruck gebracht, dass sich die betreffenden Flächen innerhalb von Wald im Sinne des § 2 LWaldG befinden. Dies trifft ebenso auf die vorhandenen befestigten Wege im östlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 280/11) zu, die die Bunkeranlagen erschließen.

Im Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die der inneren Erschließung des Plangebietes dient und als zentrale Erschließungsachse zwischen GEE 1 und urbanem Gebiet verläuft.

4.6 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ermöglicht die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen. Auf dieser Rechtsgrundlage werden im Geltungsbereich drei private Grünflächen festgesetzt. Diese befinden sich in den mit WU 1 und WU 2 bezeichneten Bereichen, für die eine Waldumwandlung vorgesehen ist. Für den Bereich WU 1 bestimmt die textliche Festsetzung 4.1 die Zweckbestimmung nach Waldumwandlung. Die Grünfläche ist als Rasenfläche zu entwickeln. Auch eine Nutzung als Gabeland ist zulässig.

Die beiden Grünflächen im Bereich WU 2 sind nach Waldumwandlung als Weide zu entwickeln. Sie werden von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert (siehe Kapitel 4.7).

4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden im Plan-Teil A sowie im Text-Teil B Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Die im Plan-Teil A festgesetzten Maßnahmeflächen M 1.1, M 1.2 und M 1.3 bestimmen die für die Entwicklungsmaßnahme nach textlicher Festsetzung 5.1 vorgesehenen Waldrandbereiche. Die Maßnahme sieht die Entnahme der Waldbäume vor, um die

betreffenden Waldrandbereich als (baumlosen) Strauchsaum zu entwickeln und so die Gefahren durch Waldbrand und Windwurf für die im Waldabstandsbereich befindlichen Nutzungen im urbanen Gebiet zu mindern. Die Waldeigenschaft der Flächen bleibt bestehen.

Die Maßnahmeflächen M 2.1 und M 2.2 überlagern die im Waldumwandlungsbereich WU 2 (westlich des GEe 1) festgesetzten Grünflächen und korrelieren mit der textlichen Festsetzung 5.2. Als Kompensationsmaßnahme zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan Nr. 4 begründeten Eingriffen in Natur und Landschaft sind die Flächen durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Weide umzuwandeln.

4.8 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits durch Medien der technischen Ver- und Entsorgung erschlossen.

Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt gegenwärtig über die im Norden des Plangebietes (innerhalb der Waldfläche) befindlichen Trinkwasserbrunnen.

Die **Abwasserentsorgung** ist dezentral sicherzustellen. Gegenwärtig besteht an Anschluss an eine Kläranlage im Bereich der südwestlich gelegenen Wohnsiedlung.

Das innerhalb des Plangebietes von den Verkehrs-, Dach- sowie Wirtschafts- und Lagerflächen anfallende **Niederschlagswasser** ist mittels geeigneter und ausreichend dimensionierter Versickerungsanlagen vor Ort zu versickern. Dies erfolgt in dieser Form auch bereits bei dem im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen. Ein Teil des Niederschlagswassers wird einer Löschwasserzisterne zugeführt.

Die Grundversorgung mit **Elektroenergie** erfolgt über das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH. Das Plangebiet ist grundlegend erschlossen.

Die **Abfallentsorgung** regelt sich nach der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim hat der Abfallwirtschaft Ludwigslust-Parchim AöR (ALP AöR) die Wahrnehmung der Aufgaben des Landkreises als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger übertragen.

Die **Löschwasserversorgung** ist gewährleistet. Durch die Wehrführung der Gemeindefeuerwehr Zapel erfolgte im Frühjahr 2026 eine Begehung des Plangebietes mit entsprechender Bewertung des gegebenen Brandschutzes. Es ist eine ausreichend breite Zufahrt zum Gelände vorhanden. Unmittelbar auf dem Gelände befindet sich ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit zwei Regenwasserzuläufen und freiem Zugang für die Feuerwehr. In etwa 250 m Entfernung befindet sich am südlichen Waldrand zum Solarpark ein Löschwasserteich. *In ca. 800 m Entfernung östlich befindet sich ein weiterer unterirdischer Behälter mit einem natürlichen Wasserzulauf sowie ein Tiefbrunnen.* Zu allen Wasserentnahmestellen ist eine ungehinderte Zufahrt, auch mit schweren Löschfahrzeugen gegeben. Entsprechend den Bereichsfolgen für den Feuerwehreinsatz der Feuerwehren des Amtes Crivitz kommen immer ausreichend und grundsätzlich wasserführende Löschfahrzeuge zum Einsatz.

Details zur Trinkwasser- und Elektroenergieversorgung, Schmutzwasserentsorgung, Niederschlagsentwässerung und Löschwasserversorgung werden im weiteren Planverfahren unter Beteiligung der betreffenden Behörden und Träger öffentlicher Belange ergänzt.

5. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als gesonderter Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur

naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

5.1 Bestandsbeschreibung

Nach der ursprünglichen militärischen Nutzung des Gebietes wurden die Unterkunftsblöcke, vor dem Verkauf an den jetzigen Eigentümer, durch den Landkreis Parchim als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Seit 1990 wurde die Grünflächenpflege weitestgehend eingestellt und Gehölzvegetation konnte sich überwiegend ungestört entwickeln. Nach dem Verkauf durch den Landkreis wurde im baulichen Kerngebiet die Pflege wieder aufgenommen.

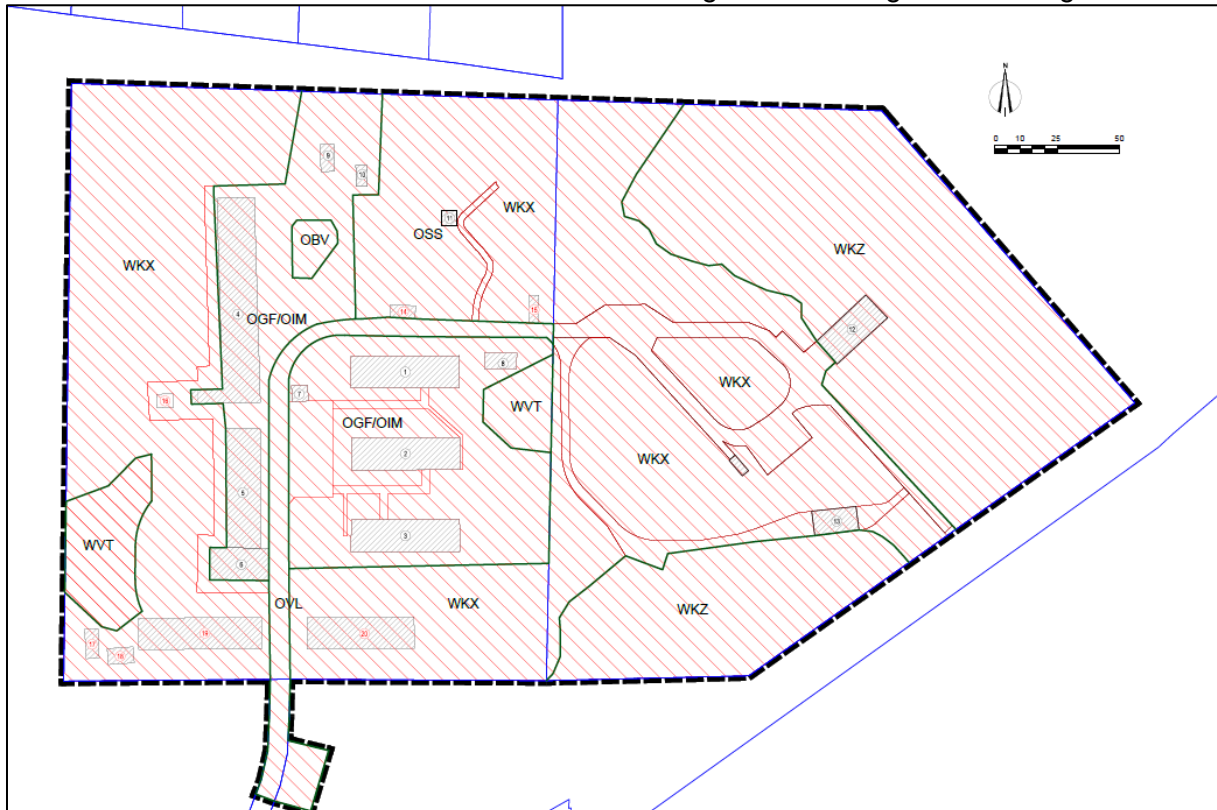


Abbildung: Biotoptypen (Kartengrundlage: ALKIS i.V.m. Planzeichnung B-Plan Nr. 4, Stand Vorentwurf)

Im Geltungsbereich und dessen Umgebung sind folgende Biotoptypen anzutreffen:

Im Geltungsbereich (siehe Abbildung)

- OGF / OIM – gewerblich genutzte Großformbauten / ehemaliges Militärobjekt mit
 - Gebäude (1-23)
 - OVL – Straße und befestigte Flächen,
 - OBV – Brache der Industrieflächen
- WKZ – sonstiger Kiefernwald trockener Standorte
- WKX - Kiefernmischwald trockener Standorte
- WVT – Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte
- Im Wald:
 - OVL – Betonstraßen im Wald
 - OIM - Bunker bewaldet
 - OVU – teilbefestigter Weg
 - OVU / WLT – Waldlichtung / ehemaliger Parkplatz
 - OSS Wasserwerk

Angrenzend (ohne kartographische Darstellung):

- Norden: WKX, WKZ
- Osten: WKX, WKZ
- Süden: WKX, WKZ, OVL Straße
- Südwesten OGP Wohnblöcke mit Freianlagen
- Westen: WKX, WKZ

5.2 Eingriffsbilanzierung

Die nachfolgende Bewertung ist auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV, erarbeitet worden. Die nachfolgende Tabellenummerierung bezieht sich auf den Abschnitt.

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild miterfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (HzE - Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 1: Biotopwert und Fläche

Biotop	Biotopbezeichnung	Fläche (m ²)	Wertstufe	Biotopwert
Geltungsbereich		86.202,00		
OGF/OIM	MU unversiegelt - gewerblich genutzte Großformbauten	5.946,00	0,00	1,00
OGF/OIM	MU gewerblich genutzte Großformbauten	2.931,00	0,00	0,00
OGF/OIM	GE gewerblich genutzte Großformbauten	4.977,00	0,00	0,00
OVL	Straße (nicht im Wald)	2.535,00	0,00	0,00
OBV	Brache der Industrieflächen (Zisterne)	345,00	1,00	1,50
WKZ	sonstiger Kiefernwald trockener Standorte	21.998,00	2,00	3,00
WKZ	sonstiger Kiefernwald trockener Standorte (Bunker)	344,00		
WKX	Kiefernmischwald trockener Standorte	33.213,00	1,00	1,50
WKX	Kiefernmischwald trockener Standorte (Bunker)	201,00		
WKX	Kiefernmischwald trockener Standorte (Waldentwicklung)	1.542,00	1,00	1,50
WKX	Kiefernmischwald trockener Standorte (Waldumwandlung)	8.403,00	1,00	1,50
WKX	Kiefernmischwald trockener Standorte (Waldumwandlung GE)	1.263,00		
WKX (OSS)	Kiefernmischwald trockener Standorte (OSS im Wald)	37,00	1,00	1,50
WVT	Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte	2.467,00	1,00	1,50

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 2

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plan-Gebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

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

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Die Waldumwandlung ohne Überbauung wird im Antrag der Forst bilanziert.

Tabelle 3 Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Lagefaktor 0,75 / Bestandser halt 0	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
OGF/OIM unversiegelt MU	5.946,00	1,00	0,75	4.459,50
OGF/OIM versiegelt MU	2.931,00	0,00	0,75	0,00
OGF/OIM versiegelt GE	4.977,00	0,00	0,75	0,00
OVL	2.535,00	0,00	0,75	0,00
OBV GE	345,00	3,00	0,75	776,25
WKX GE	1.263,00	1,50	0,75	1.420,88
	17.997,00			6.656,63

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

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. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Bäume werden nach dem Baumschutzkompensationserlass bewertet.

Tabelle 4

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotop- wert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
-----------	--	-----------------	------------	---

entfällt

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem

Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt. Es wird mit einer Versiegelung nach GRZ 0,55 (ohne Überschreitung) für 8.877m² für das urbane Gebiet und mit einer GRZ 0,9 für 6.585 m² für das Gewerbegebiet (ohne Bunker, da bilanztechnisch Wald) gerechnet.

Tabelle 5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

	GRZ	überbaubare Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
MU	4.882,35	2.931,00	0	0,00
MU	zusätzlich	1.951,35	0,5	975,68
GE	5.926,50	4.977,00	0	0,00
GE	zusätzlich	949,50	0,5	474,75
Gesamt	10.808,85	10.808,85		1.450,43

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6 multifunktionaler Kompensationsbedarf

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
6.656,63	0,00	1.450,43	8.107,05

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt. Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen sind der Anlage 6 zu entnehmen.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt.

Tabelle 7 kompensationsmindernde Maßnahmen

keine

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbalargumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich.

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 8 Korrektur Kompensationsbedarf

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m2 EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m2 EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m2 EFÄ]
8.107,05	0,00	8.107,05

Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Es wird eine Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Da zur Einhaltung des Waldabstandes Wald gerodet werden soll (Antrag erfolgt zum Entwurf) soll auf der gerodeten Fläche in Anlehnung an die Maßnahme 2.32 (statt auf landwirtschaftlicher auf forstwirtschaftlicher Fläche) Wald in extensive Weide umgewandelt werden. Da sich die Fläche an der Gewerbehalle befindet wird ein abmindernder Wirkfaktor eingestellt.

Tabelle 9 Kompensationsmaßnahmen

Zuordnung	Lage	Fläche der Maßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m² KFÄ]
2.32	Wiese	6.158,00	2	0,5	6.158,00

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 11 Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ

EFÄ	KFÄ	Bilanz
8.107,05	6.158,00	-1.949,05

Damit ist der Eingriff noch nicht vollständig ausgeglichen.

Für den verbleibenden Kompensationsbedarf wird auf ein Ökokonto abgestellt.

5.3 Wald und Waldabstand

Das ehemalige Militärgelände befindet sich inkl. der Bunker inmitten eines Waldgebietes. Auch während der zwischenzeitlichen Nutzung als Flüchtlingsunterkunft (Wohnheime) wurde diese Situation beibehalten. Ausgehend von dieser Ausgangssituation und der fehlenden Grünflächenpflege, die zu einem weiten Heranrücken des Waldes führte, ist das Plangebiet allseitig eng von Wald umgeben (siehe nachrichtliche Übernahme des Bestandes gemäß Forstgrundkarte und Ergänzungen entsprechend Landesforst vom 29.09.2025 in der Planzeichnung). Dadurch ragt der 30m-Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V allseitig in das geplante Gewerbegebiet / urbane Gebiet hinein.



Abbildung: Wald gemäß Forstgrundkarte und Ergänzungen entsprechend Mitteilung Landesforst vom 29.09.2025

Auf dieser Grundlage wurde die nachfolgende Übersichtskarte erstellt.

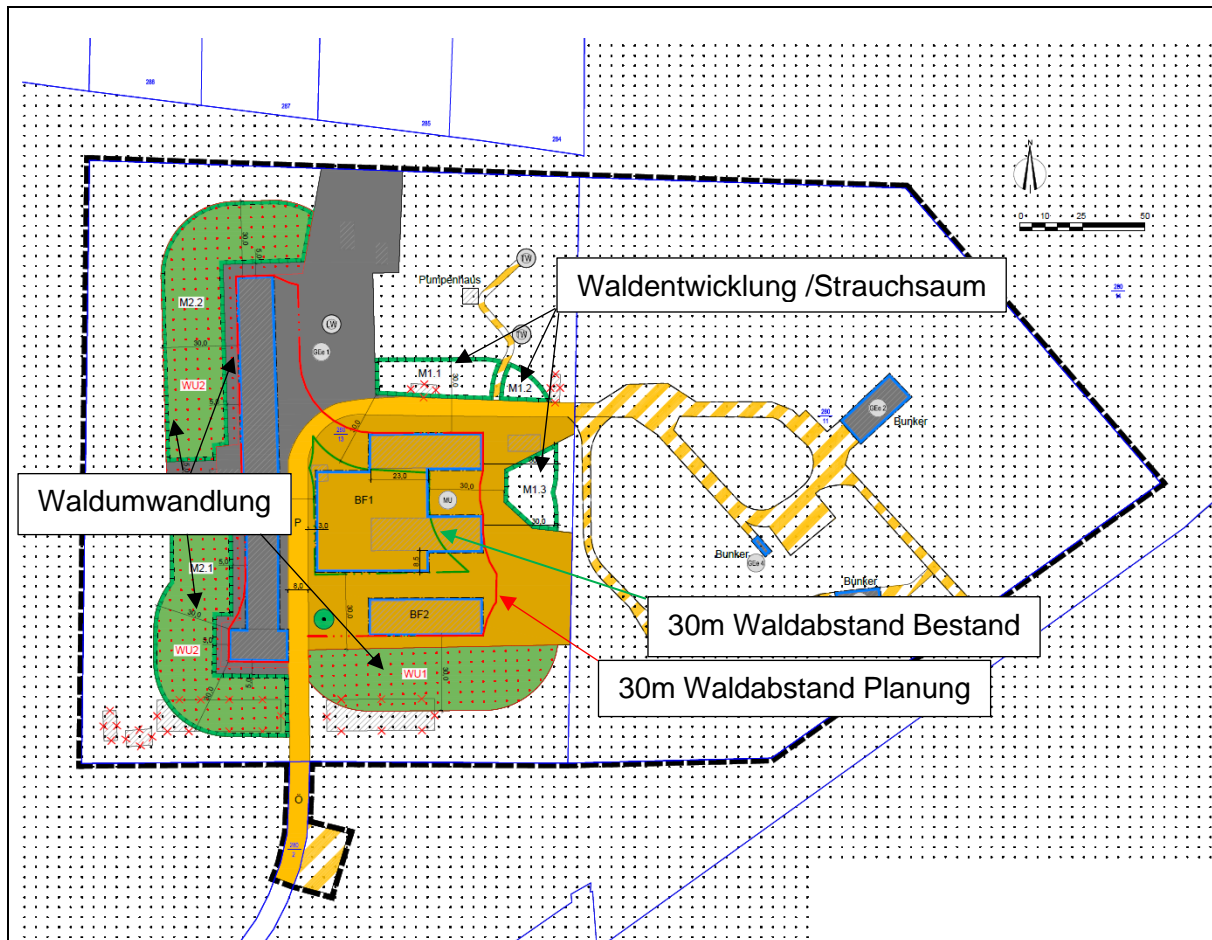


Abbildung: Übersichtskarte zu Waldumwandlung, Waldentwicklung (Strauchsaum) und Waldabstand

Waldumwandlung

Zur effektiven Ausnutzung der Fläche und unter Berücksichtigung der Bestandsbauten wurde die Baugrenze entsprechend der vorhandenen Hauptgebäude festgelegt. Diese Hauptgebäude im Teilgebiet GEe 1 des eingeschränkten Gewerbegebietes bzw. im Süden des urbanen Gebietes (BF 2) befinden sich jeweils angrenzend zu Wald.

Für die Nutzung der Bestandsbauten, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (MU), ist entlang der Gebäude nördlich und östlich im Wald der Umbau der Waldbaumfläche in Waldstrauchfläche, zur Wahrung eines 30m-Waldabstandes, durch Schaffung eines Waldsaumes als Strauchfläche zulässig (gemäß Abstimmung Forstamt Friedrichsmoor vom 19.02.2025).

Zum Schutz der Bestandsbauten ist entlang der westlichen Gebäude (GEe 1) und des südlichen Wohnblocks (MU) die Umwandlung der Waldfläche auf 30 m Breite zur Schaffung des Waldabstandes notwendig.

Die In-Aussichtstellung wird hiermit beantragt. *Der Ersatz der Waldumwandlungsfläche soll über Waldpunkte erfolgen.*

Die Waldumwandlung ist in einem gesonderten Antrag zu beantragen.

Waldabstand

Weiterhin wird hiermit die Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes für die nachfolgenden Anlagen beantragt:

Für die Gebäude im urbanen Gebiet / der privaten Grünfläche (WU1)

- (Bestands)bauten, die nicht dem ständigen oder nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen

- Ausstattungselemente der Grünflächen wie Wegeflächen, Bänke und Spielgeräte, Grabeland, Ziergehölze mit max. 10 % Flächenanteil

Für das Gewerbegebiet

- Nebengebäude, die nicht dem ständigen oder nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen
- Flächenbefestigungen, Garagen, Stell- und Lagerplätze
- Zäune

Wald

- Nutzung der kleinen Bunker im Wald (GEe3, GEe4) die nicht dem ständigen oder nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen
- Nutzung des Bunkers im Wald (GEe2), der dem ständigen oder nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dient

Tabelle Flächen Wald

Flächenbezeichnung	m ²	m ²
Waldsukzession	1.667,00	
Waldentwicklung	1.542,00	
Waldumwandlung	9.666,00	
davon Maßnahmefläche M2.1 / M2.2		6.158,00
sonstige Waldflächen	56.593,00	
davon Bunker		545,00
davon Wege		3.514,00
davon Gebäude Rückbau		1.399,00
davon OSS		37,00
Gesamt	69.468,00	

5.4 Baumschutz

Bäume dürfen auch im Wurzelbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und R SBB) zu berücksichtigen. Befestigungen, Erdarbeiten, Ablagerungen (z. B. Bau- bzw. Erdmaterial) u. ä. im Wurzelbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz, wie Fällungen von nach §§ 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen, bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Der Ersatz ist entsprechend Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 Anlage 1 zu berechnen (STU 50 cm bis 150 cm = 1:1; STU >150 cm bis 250 cm = 1:2; >250 cm = 1:3).²

Aufschüttungen im Wurzelbereich (Traufe zzgl. 1,5m) von Bäumen sind nicht zulässig. Der Umbau von flächigen Versiegelungen im Wurzelbereich (Traufe zzgl. 1,5m) von Bäumen ist nur mit eingeschränktem Aufbau mit max. 19 cm Bautiefe ohne Bordstein zulässig (z. B. Pflaster ohne Randbord auf 4 cm Splitt 2/8 und max. 5 cm Schotter 0/45, Ausbautiefe 19 cm, ggf. Wurzelbrücken (Suchschachtung notwendig), wie System WiWeCo-2RV von Hansebeton 100x100x10 Vollstein).

² Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0

Einzelbäume

Im Geltungsbereich sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden. Die Bäume sollen teilweise gerodet werden. Für Baumgruppen bzw. für Einzelbäume (als Biotoptyp) besteht eine Kompensationspflicht nach § 12 Abs. 1 Nr. 8 NatSchAG M-V, wenn sie im Rahmen größerer Vorhaben, wie bei der Bauleitplanung, gefällt werden müssen (vgl. Punkt 1.1 des Baumschutzkompensationserlasses). Mit dem Inkrafttreten des Baumschutzkompensationserlasses trat die Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ hinsichtlich der Biotoptypen Nummern 2.5 bis 2.7 außer Kraft. Der Ausgleich für Bäume richtet sich gemäß Punkt 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses nach dessen Anlage 1. Danach ist für Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm bis 150 cm, unabhängig von Ihrem Schutzstatus, ein Ausgleich im Verhältnis 1: 1 zu pflanzen.

Zum Erhalt wird nur eine gebietsprägende Linde festgesetzt. *Einige Bäume sind aufgrund der Lage (Waldabstand/ Gebäudeabstand / in befestigter Fläche) zu roden. Alle anderen nach Verordnungen / gesetzlich geschützten Bäume sind zwar erfasst, werden aber nicht zum Erhalt festgesetzt, da dies der notwendigen Flexibilität der Nutzung der Baugebiete widerspricht.* Den Ersatz oder erforderliche Genehmigungen regeln § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzkompensationserlass.

Tabelle: Baumplan

Nr.	Art	Stammdurchmesser in cm	Stammumfang in cm	Bemerkungen	Ersatz
1	Götterbaum	95			
2	Kiefer		170		
3	Ahorn		117		
4	Birke		172		
5	Birke		208		
6	Kiefer		151		
7	Kiefer		101		
8	Kiefer		138		
9	Götterbaum		111		
10	Linde		171	Erhalten	
11	Kiefer		155		
12	Kiefer		137		
13	Kiefer		65		
14	Kiefer		108		
15	Kiefer		149		
16	Kiefer		98		
17	Birke		81		
18	Birke		88	in befestigter Fläche	1
19	Kiefer		111		
20	Kiefer		54		
21	Kiefer		86		
22	Kiefer		101		
23	Kiefer		89		
24	Birke		149	Fällung wegen Brandschutz	1

Nr.	Art	Stammdurchmesser in cm	Stammumfang in cm	Bemerkungen	Ersatz
25	Kiefer		110	Fällung wegen Brandschutz	1
26	Kiefer		90	Fällung wegen Brandschutz	1
27	Kiefer		98	Fällung wegen Brandschutz	1
28	Kiefer		110	Fällung wegen Brandschutz	1
29	Kiefer		133		
30	Kiefer		172		
31	Birke		117		
32	Birke		99		
33	Birke		105		
34	Birke		78		
35	Birke		80		
36	Birke	32	100		
37	Ahorn		129	starke Wurzelschäden	1
38a,b,c	Ahorn		55	3 Bäume absterbend	3
39	Fichte	96	301		
40	Ahorn		68		
41	Fichte	61	191		
42	Fichte	76	238		
43	Fichte		170		
44	Kiefer		143		
45	Kiefer		154		
46	Kiefer		166		
				Summe	10

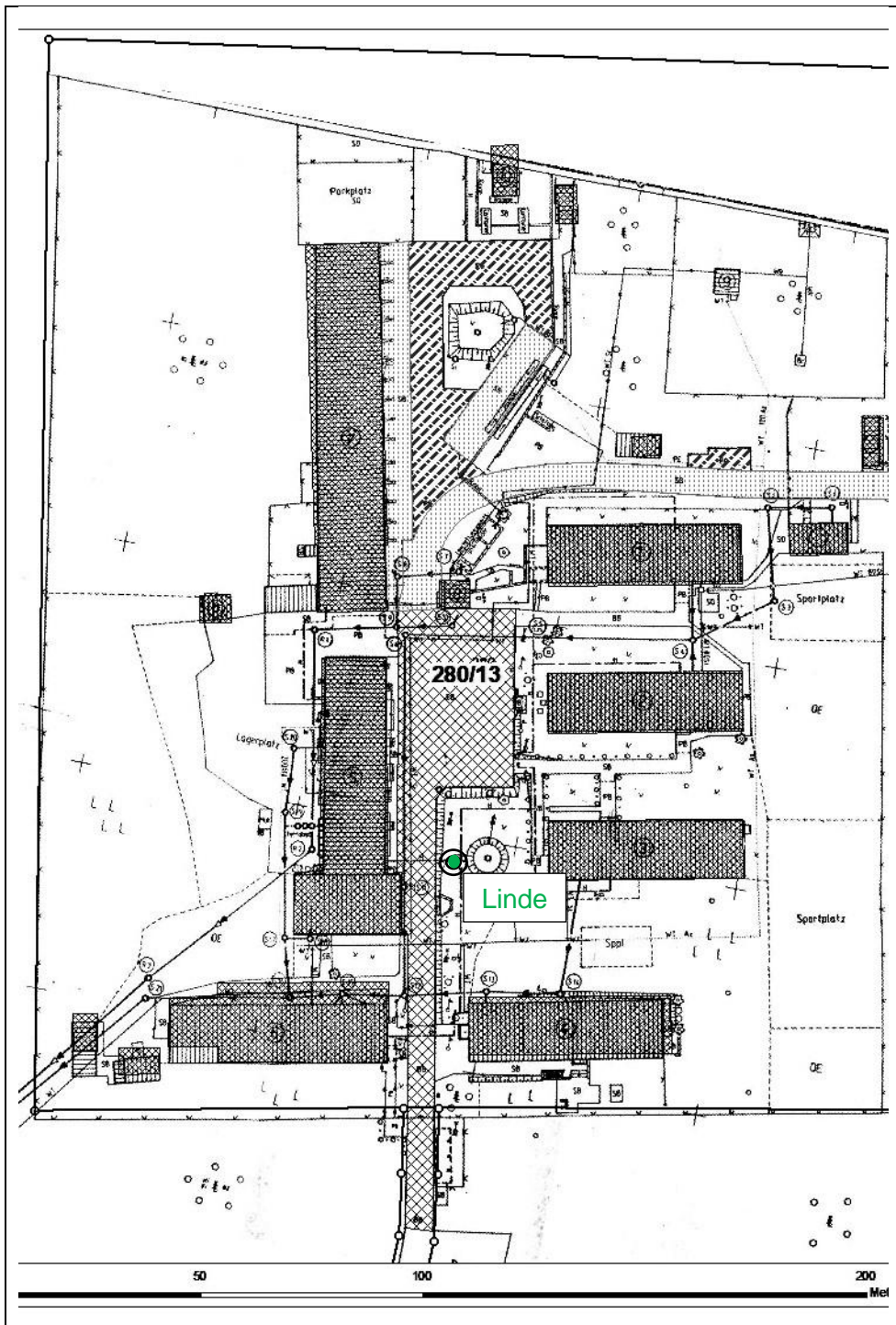


Abbildung: Baumplan mit zu erhaltender Linde (Kartengrundlage: Objekt-Lageplan)

Der vollständige Baumplan wird zum Entwurf vorgelegt.

Für die Rodung von xx Stk. nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind xx Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 14-16 cm (STU 14-16 cm in der freien Landschaft) als Ersatzmaßnahme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und für xx Bäume, die nicht materiell ersetzt werden, sind 0,00 € an den Landkreis (gesonderte Zahlungsaufforderung) zu zahlen.

Für die Rodung von xx Stk. nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind xx Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 14-16 cm als Ersatzmaßnahme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Als Pflanzstandorte sind im Geltungsbereich xxx vorgesehen.

Baumersatzstandort

Pflanzliste: Hochstamm 2x verpflanzt, STU 14-16 cm

<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

5.5 Empfehlung für Festsetzungen und Hinweise im Text-Teil B

Festsetzungen

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

In der privaten Grünfläche südlich des urbanen Gebietes sind die vorhandenen Waldbäume vollständig zu roden, die Fläche mittels Forstfräse vorzubereiten und durch spontane Begrünung oder Ansaat von Landschaftsrasen in eine Grünfläche umzuwandeln. Zulässig ist auch eine Nutzung als Grabeland und die typische Ausstattung einer Grünfläche mit Wegen und Bänken sowie kleineren Spielgeräten.

Begründung:

Durch die Umwandlung des Waldbereiches in eine Grünfläche wird für das urbane Gebiet (ehemals Kaserne / Flüchtlingsunterkunft) eine Nutzung für den ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen, im Zusammenhang mit dem B-Plan, zulässig. Da in dem Bereich auch Wohnen vorgesehen ist, soll für den Bereich eine Nutzung der Freifläche für Bewohner und Betriebsangehörige ermöglicht werden. Eine Bebauung soll ausdrücklich nicht ermöglicht werden. Die Waldrodung wird im Antrag auf Waldumwandlung bearbeitet. Der Ersatz erfolgt mittels einer Förderung der Waldentwicklung durch Sukzession.

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

In den Maßnahmeflächen nördlich und östlich des urbanen Gebietes ist der Wald als baumloser Strauchsaum umzubauen. *Die Sträucher sind mit einem Pflanzabstand von 1,50 m und einem Reihenabstand von 2,00 m mit 4,00 m Abstand zur Flächengrenze in 3er Blöcken* zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Verbisschutz ist vorzusehen und mind. 10 Jahre vorzuhalten. Bei einem Ausfall von mehr als 10% ist Ersatz zu leisten. Der Saum zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche ist alle 2 Jahre zu mähen. Das Mahdgut ist zu belassen.

Pflanzliste Sträucher (Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt):

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Begründung:

Durch die Entwicklung des Waldbereiches zum Strauchsaum werden die Gefahren des Waldes (Waldbrand / Windwurf im Zusammenhang mit der vorhandenen Betonstraße

gemildert) und für die vorhandenen Gebäude (ehemals Kaserne / Flüchtlingsunterkunft) eine Nutzung für den ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen, im Zusammenhang mit dem B-Plan, zulässig. Die Fläche ist, wenn auch als baumloser Waldsaum, Bestandteil der umgebenden Waldflächen und ist entsprechend forstlich zu behandeln.

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind in den Maßnahmeflächen westlich des Gewerbegebietes (GEe 1) die vorhandenen Waldbäume zu roden, die Flächen mittels Forstfräse vorzubereiten und durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Weide entsprechend Maßnahme HZE 2.32 umzuwandeln.

Begründung:

Für die Fläche ist ausdrücklich keine Bebauung bzw. Befestigung oder sonstige gewerbliche Nutzung vorgesehen. Durch die Umwandlung des Waldbereiches in eine Weide wird für die vorhandenen Gewerbebauten (ehemals Kaserne) eine Nutzung mit dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen, im Zusammenhang mit dem B-Plan, zulässig. Gleichzeitig erhöht sich mit der Wiederherstellung von Offenland die ökologische Vielfalt im Geltungsbereich. Die Waldrodung an sich wird im Antrag auf Waldumwandlung bearbeitet und der Ersatz erfolgt mittels Waldpunkten.

Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden dem Bebauungsplan Nr. 4 aus dem Ökokonto *[noch zu bestimmen]* in der Landschaftszone 5- Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ *xxxx* KFÄ zugeordnet.

Hinweise

Baumschutz

Der Umbau der Versiegelungen (Plattenbeläge) im Wurzelbereich (Traufe zzgl. 1,5m) von Bäumen ist nur mit eingeschränktem Aufbau mit max. 19 cm Aufbautiefe ohne Bordstein zulässig (z.B. Pflaster ohne Randbord auf 4 cm Splitt 2/8 und max. 5 cm Schotter 0/45, Ausbautiefe 19 cm, ggf. Wurzelbrücken (Suchschachtung notwendig), wie System WiWeCo-2RV von Hansebeton 100x100x10 Vollstein).

Bäume dürfen auch im Wurzelbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und R SBB) zu berücksichtigen. Befestigungen, Erdarbeiten, Ablagerungen (z. B. Bau- bzw. Erdmaterial) u. ä. im Wurzelbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz, wie Fällungen von nach §§ 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen, bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Der Ersatz ist entsprechend Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 Anlage 1 zu berechnen (STU 50 cm bis 150 cm = 1:1; STU >150 cm bis 250 cm = 1:2; >250 cm = 1:3).³

³ Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0

6. Auswirkungen der Planung

In § 1 Abs. 5 BauGB werden die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung benannt. Demnach soll die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie soll weiterhin dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB konkretisieren diese allgemeinen Ziele und stellen wichtige öffentliche und private Belange dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die wesentlichen voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen der Planung werden dem Planstand entsprechend ergänzt.

7. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [ha]	Fläche [%]
<u>Eingeschränktes Gewerbegebiet</u>	<u>ca. 0,84</u>	<u>9,7</u>
davon GEe 1	ca. 0,79	9,1
davon GEe 2 bis GEe 4	ca. 0,05	0,6
Urbanes Gebiet	ca. 0,89	10,3
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,22	2,5
Grünflächen	ca. 0,84	9,8
Flächen für Wald	ca. 5,83	67,7
Geltungsbereich	ca. 8,62	100