

**SATZUNG DER STADT WESENBERG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01/2012
„PFLEGEZENTRUM AM SCHÜTZENHAUSQUARTIER“**



© GeoBasis -DE/MV 2013

BEGRÜNDUNG
(Stand 11 / 2013)

Inhalt

1. Veranlassung und Ziele	4
2. Grundlagen	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	5
2.3 Verfahren	6
3. Bestandsangaben	6
3.1 Geltungsbereich	6
3.2 Lage im Raum / Gebietscharakter	9
3.3 Erschließung	10
3.4 Begrünung / Freiflächen	11
4. Planung	12
4.1 Übergreifende Planungen	12
4.2 Art der baulichen Nutzung	14
4.3 Maß der baulichen Nutzung	15
4.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	16
4.5 Höhenlage	16
4.6 Erschließung	16
4.7 Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20
4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
4.9 Gewässerschutz	21
4.10 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise	22
4.11 Flächenbilanz	23
5. Umweltbeitrag	24

Anlagen:

1. Bestandsplan - Biotoptypen
2. Konfliktplan - Biotoptypen
3. Geotechnischer Bericht vom 29.11.2012

1. Veranlassung und Ziele

Das Schützenquartier ist seit mehr als 100 Jahren Bestandteil der Stadtstruktur von Wesenberg und stellt am Altstadtrand gelegen einen besonderen Übergangsbereich zur nordöstlichen Woblitz-Seenlandschaft dar. Im Laufe der Stadtgeschichte hat sich die Nutzung als Schützenhaus und Schützenplatz in einen Sportkomplex mit angelagertem Großspielfeld gewandelt. Heute ist auch diese Nutzung auf Grund von Umstrukturierungen innerhalb der Stadtfläche zurückgegangen und soll aufgegeben werden. Der Rückbau des ehemaligen Schützenhauses und des Wohnhauses mit Nebenglass in der Grabenstr. 13 ist bereits erfolgt. Damit entsteht im Übergangsbereich zwischen dem historischen Stadtkern und der nördlich angrenzenden Gartenstadt eine Bau- und Nutzungsbrücke, die der umgebenen Nutzungs- und Stadtstruktur entsprechend wiedergenutzt und nachverdichtet werden soll.

Die Stadt Wesenberg möchte den Bedarf einer Senioren- und Pflegeeinrichtung an diesem dafür prädestinierten stadtkernnahen Standort mit dem nun ausreichenden Flächenangebot abdecken. Eine Verträglichkeit zu den angrenzenden Nutzungen ist gegeben, da die geplante Pflegeeinrichtung den Ruheansprüchen eines allgemeinen Wohngebietes zuzuordnen ist.

Die vorhandenen städtischen und überregional das Gebiet querenden Fuß- und Radwegebeziehungen sind zu beachten und die Erschließung neu zu ordnen.

Zu beachten sind weiterhin naturräumliche Belange sowie die städtebaulichen Ziele der Stadterneuerung, da sich das Plangebiet in Randlage des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Wesenberg befindet.

Das Plangebiet ist derzeit dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete, strukturverträgliche Entwicklung schaffen.

2. Grundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f)

4. Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S.503), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 66, 84)
5. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)
6. Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG MV, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154),
8. Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. M-V 1992) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, 765)
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7 August 2013 (BGBl. S. 3154) geändert
10. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern vom 03. Mai 2002 (GVOBl. M-V 2002, S 254), geändert durch das Gesetz vom 17.03.2009 (GVOBl. M-V, S. 282)
11. LBauO M-V vom 18.04.2006, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V, S 323)
12. Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.Juli 2011 (GVOBl. M-V, S 870)

2.2 Planungsgrundlagen

1. der Flächennutzungsplan der Stadt Wesenberg
2. Gestaltungssatzung der Stadt Wesenberg i. d. F. vom Nov. 2007
3. Sanierungssatzung vom Okt. 1993
4. der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung
5. die Hauptsatzung der Stadt Wesenberg in der derzeit gültigen Fassung
6. Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP, MS) vom 15.06.2011
7. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 03.05.2005
8. Lage- und Höhenvermessung erstellt durch Vermessungsbüro Hoffmann + Partner Neubrandenburg vom 11.12.2013 mit Übernahme des digitalen Katasterbestandes
9. Geotechnischer Bericht vom 15.05.2012
10. Geo Portal M-V, mit Genehmigung des Landesamtes für innere Verwaltung Schwerin vom 15.04.2010.

2.3. Verfahren

Am 29.11.2012 hat die Stadtvertretung die Aufstellung des B-Planes Nr. 01/2012 „Pflegezentrum am Schützenhausquartier“ beschlossen. Der Beschluss wurde im amtlichen Mitteilungsblatt Kleinseenlotse Nr. 13/2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) soll ein Bebauungsplan für die bauliche Nachverdichtung eines altstadtnahen Stadtgebietes aufgestellt werden. Da die Größe der Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² betragen wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen, soll das beschleunigte Verfahren Anwendung finden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Gleichfalls wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 3 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Mit Schreiben vom 23.04.2013 wurde dem Planvorhaben die landesplanerische Zustimmung erteilt.

Der Öffentlichkeit wurde durch Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, ihre Hinweise und Bedenken zu äußern. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 06/2013).

Am 10.10.2013 haben die Stadtvertreter die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Nachbargemeinden sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geprüft und anschließend einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt. Aus Naturschutzrechtlicher Sicht sollte vor Satzungsbeschluss ein Antrag zur Erteilung einer Naturschutzgenehmigung zum Bauen im Landschaftsschutzgebiet gestellt werden. Die Naturschutzgenehmigung wurde mit Schreiben vom 05.11.2013 durch die untere Naturschutzbehörde erteilt.

3. Bestandsangaben

3.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst ca. 1,7 ha, befindet sich im Nordosten der Altstadt und grenzt an:

- im Westen an die Bebauung der Grabenstraße
- im Norden und Nordosten an einen Graben und den Verlandungsbereich des Woblitzsees
- im Südosten an Teile des Sportplatzes
- im Süden und Südwesten an Hinterliegergrundstücke der östlichen Seestraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Flur 30, Gemarkung Wesenberg und erstreckt sich über die Flurstücke 51, 52, 53, 54, 55, 74/7 und Teile von 49, 108 sowie Teile der öffentlichen Wegeflurstücke der Graben- und Kreuzstraße.

Bei den betroffenen Grundstücken handelt es sich um beräumte ehemalige Bauflächen sowie Teile des städtischen Sportplatzes.



Kartengrundlage:

Lage- und Höhenvermessung mit digitaler Übernahme des amtlichen Katasterbestandes, erstellt durch GK Vermessungsbüro Hoffmann + Partner aus Neubrandenburg vom 11.12.2012.

- Lagebezug: GK 42/83

- Höhenbezug: HN

Gegenstand der Vermessung ist auch ein Baum-Kataster, welches bei der Planung berücksichtigt wurde.

Baumkataster

Auftrag B-Plan "Pflegezentrum am Schützenhausquartier"

Hoffmann und Partner
 Vermessungsbüro
 Woldegker Straße 27
 17033 Neubrandenburg



Nr.	Art	Stamm Ø in m	Kronen Ø in m	Höhe in m	Bemerkung
1	Walnuß	1,00		10	
2	Ahorn	0,15		7	Jungbaum
3	Ahorn	0,15		7	Jungbaum
4	Ahorn	0,15		7	Jungbaum
5	Ahorn	0,15		7	Jungbaum
6	Ahorn	0,15		7	Jungbaum
7	Linde	0,70		16	
8	Kastanie	1,50		16	Naturdenkmal
9	Ahorn	0,15		7	Jungbaum
10	Ahorn	0,15		7	Jungbaum
11	Ahorn	0,15		7	Jungbaum
12	Linde	1,00		16	
13	Linde	1,00		16	
14	Ahorn	0,15		7	Jungbaum
15	Linde	1,00		16	
16	Linde	0,70		16	
17	Linde	1,20		16	
18	Linde	1,00		16	
19	Linde	0,65		16	
20	Linde	0,55		16	
21	Linde	0,55		16	
22	Linde	0,55		16	
23	Linde	0,50		16	
24	Linde	0,50		16	
25	Linde	0,60		16	
26	Linde	0,80		16	
27	Linde	0,80		16	
28	Linde	0,80		16	
29	Linde	0,70		16	
30	Linde	0,80		16	
31	Linde	0,60		16	
32	Linde	0,25		12	
33	Linde	0,45		15	mehrstämmig
34	Linde	0,50		16	
35	Linde	0,50		16	
36	Linde	0,90		16	
37	Kirsche	0,15		6	
38	Silberpappel	0,50		12	
39	Linde	0,6		16	
40	Ahorn	0,10		6	Jungbaum
41	Linde	0,15		6	
42	Linde	0,15-0,25		8	mehrstämmig
43	Linde	0,15-0,25		8	mehrstämmig
44					
45					
46					
47					
48					

3.2 Lage im Raum / Gebietscharakter

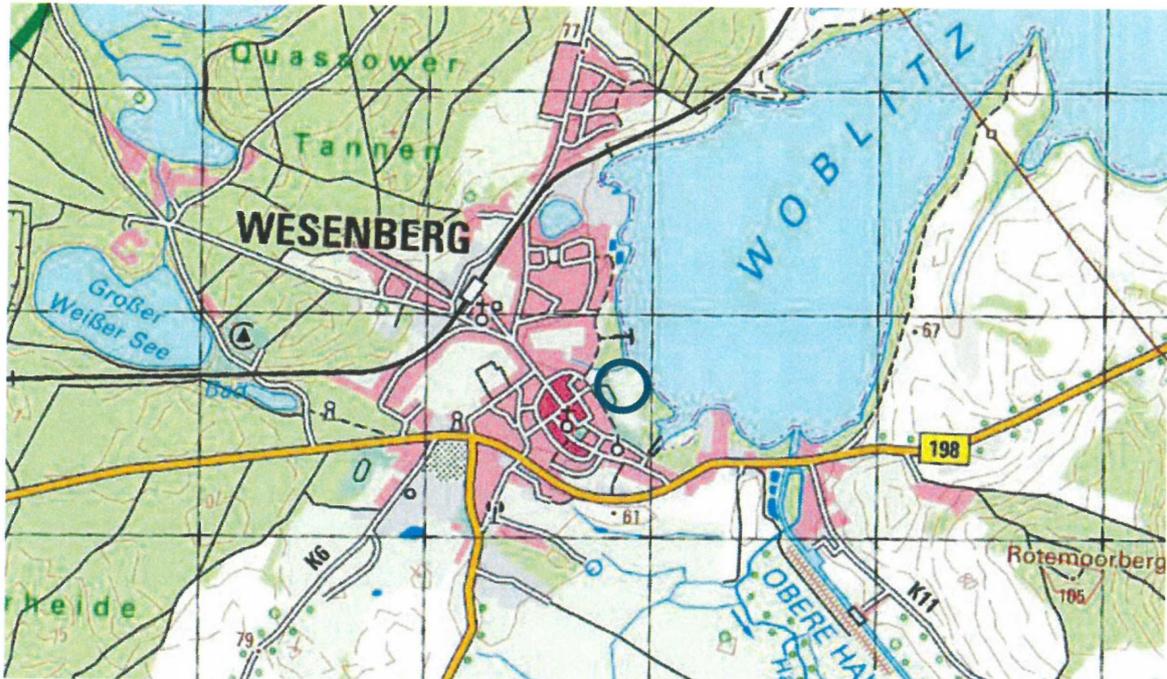


Abb.: Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Altstadt von Wesenberg und bildet strukturell den Siedlungsrand zwischen der historisch gewachsenen Bebauung und dem Woblitzsee.

Von der Planung berührt werden auch für den Tourismus bedeutende, regionale und überregionale Fuß- und Radwege.

Mit der Verlagerung des Sportplatzes an die B 198 wird die städtische Freifläche nur sporadisch und überwiegend zur Freizeitgestaltung (Jugendclub, Spiel- und Bolzplatz) genutzt. Die hier noch vorhandenen baulichen Anlagen entsprechen nicht den zeitgemäßen Anforderungen und sind stark sanierungsbedürftig. Im Bereich der Zuwegung zur nördlich gelegenen Dampferanlegestelle wird auf unbefestigtem Grund ungeordnet geparkt.

Das Gelände ist relativ eben bei Geländehöhen zwischen 57 – 58 m über HN.

Die Sportplatzfläche entstand durch Aufschüttung verlandeter Uferbereiche der Woblitz. Daraus resultieren die z. T. schwierigen Baugrundverhältnisse. Es dominieren Sande, welche z. T. von gering mächtigen Mudde- und Geschiebemergelschichten unterlagert bzw. von diesen durchzogen werden und Bodenwasserverhältnisse von ca. 1,80 m unter Gelände. (siehe Anlage 3 – geotechnischer Bericht) Das vorliegende Baugrundgutachten stellt eine Bebaubarkeit des Standortes grundsätzlich nicht in Frage.

Gelegen im Müritz-Nationalpark, im Landschaftsschutzgebiet „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ und eingebettet in Großgrün bietet dieser Standort in unmittelbarer Nähe zum Woblitzsee sehr attraktive Wohnqualitäten. Der Woblitzsee ist Teil des zusammenhängenden Seengebietes, welches direkten Anschluss an die Havelwasserstraße hat.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im geplanten Bereich keine Baudenkmale sowie keine altlastenverdächtigen Flächen i. S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG i. V. m. § 22 AbfAlG M-V.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Für das Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

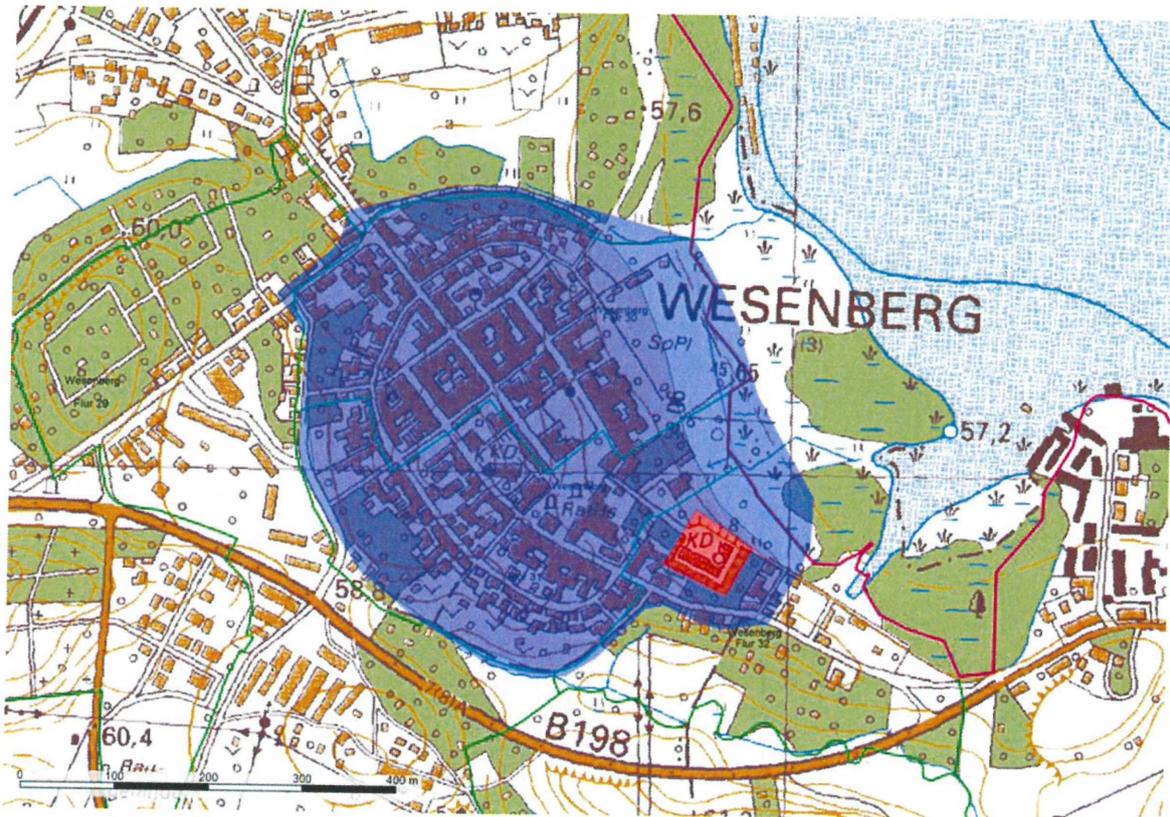


Abb.: Bodendenkmal „Altstadt“ (unmaßstäblich)

3.3 Erschließung

Über die Kreuz- bzw. Grabenstraße ist das Plangebiet an das städtische Verkehrsnetz angeschlossen. Im Bereich der verlängerten Grabenstraße befinden sich öffentliche Trinkwasser-, Schmutz- und Regenwasserleitungen, die eine ausreichende Ver- und Entsorgung gewährleisten.



Abb.: vorhandene Schmutz- und Regenwasserleitungen (unmaßstäblich)

Eine Versorgung mit Gas, Elektroenergie und Telekommunikationslinien kann über Netzerweiterungen bzw. über Hausanschlüsse gewährleistet werden.

3.4 Begrünung / Freiflächen

Das Plangebiet ist überwiegend geprägt durch die Sport- und Spielplatznutzung mit den dazugehörigen Gebäuden und baulichen Anlagen, eine unbefestigte Parkfläche sowie die vorhandenen befestigten und unbefestigten Wege.

Entlang des nördlichen an das Plangebiet angrenzenden Grabens befindet sich eine geschützte Baumreihe aus alten Eschen, welche in östlicher Richtung in Gehölzbestand ohne Schutzstatus übergeht. Im Bereich der weiterführenden Grabenstraße bzw. des Jungfernsteges und zwischen Sportplatz und den baulichen Anlagen befindet sich weiterer schützenswerter Baumbestand.

Außerhalb des Plangebietes nördlich des Grabens hat sich ein Erlenbruchwald entwickelt, der bei der Planung zu berücksichtigen ist. Am Spielfeldrand, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich eine Pappelpflanzung, die in das südlich gelegene Siedlungsgehölz ausläuft.

Weitere Ausführungen siehe unter Pkt. 5 der Begründung Umweltbeitrag.

4. Planung

4.1 Übergreifende Planungen

Die Stadt Wesenberg verfügt über einen wirksamen **Flächennutzungsplan**. Hierin wird der überplante Bereich z. T. als Wohnbaufläche (innerhalb des Sanierungsgebietes) und als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist wegen der Berichtigung anzupassen.

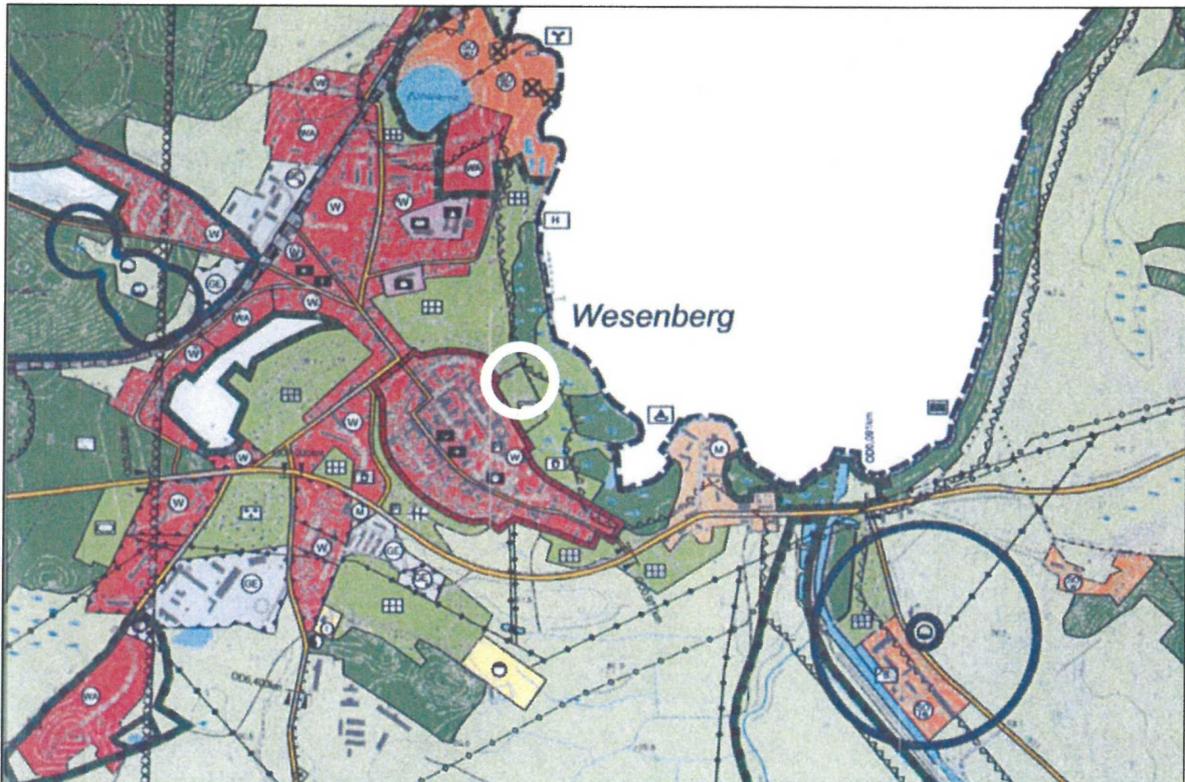


Abb.: Auszug aus FNP mit Kennzeichnung des Planbereiches (unmaßstäblich)

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** weist in seinem Programmsatz 3.2.3(1) die Stadt Wesenberg als Grundzentrum aus (Ziel der Raumordnung). Als solches soll die Stadt gemäß Programmsatz 3.2.3(2) unter anderem zur Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge insbesondere in den ländlichen Räumen beitragen. In den Grundzentren soll die gegenwärtige Versorgungssituation erhalten und gegebenenfalls verbessert werden. Dies gilt in besonderem Maße für die Bereiche Bildung, Betreuung und Pflege, medizinische Versorgung und ÖPNV.

Dabei orientieren die Programmsätze 4.2(7) sowie 6.3.2(2) des RREP darauf, dass die Ausweisung von Sonderwohnformen wie Seniorenwohnen und Servicewohnanlagen bedarfsgerecht, städtebaulich integriert und in günstiger Zuordnung zu Einrichtungen der Infrastruktur und zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgen soll.

Auch hinsichtlich der Siedlungsstruktur definiert das RREP im Programmsatz 4.1(6) als Ziel der Raumordnung, dass die Ausweisung neuer Wohnflächen stets in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. Um der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegenzuwirken.

Insofern ist laut Programmsatz 4.1(2) der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Des Weiteren wird Wesenberg im RREP als Teil eines Tourismusschwerpunktraumes aufgeführt. Programmsatz 3.1.3(1) folgend, soll in diesen Gebieten deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonders Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen besonders zu berücksichtigen.

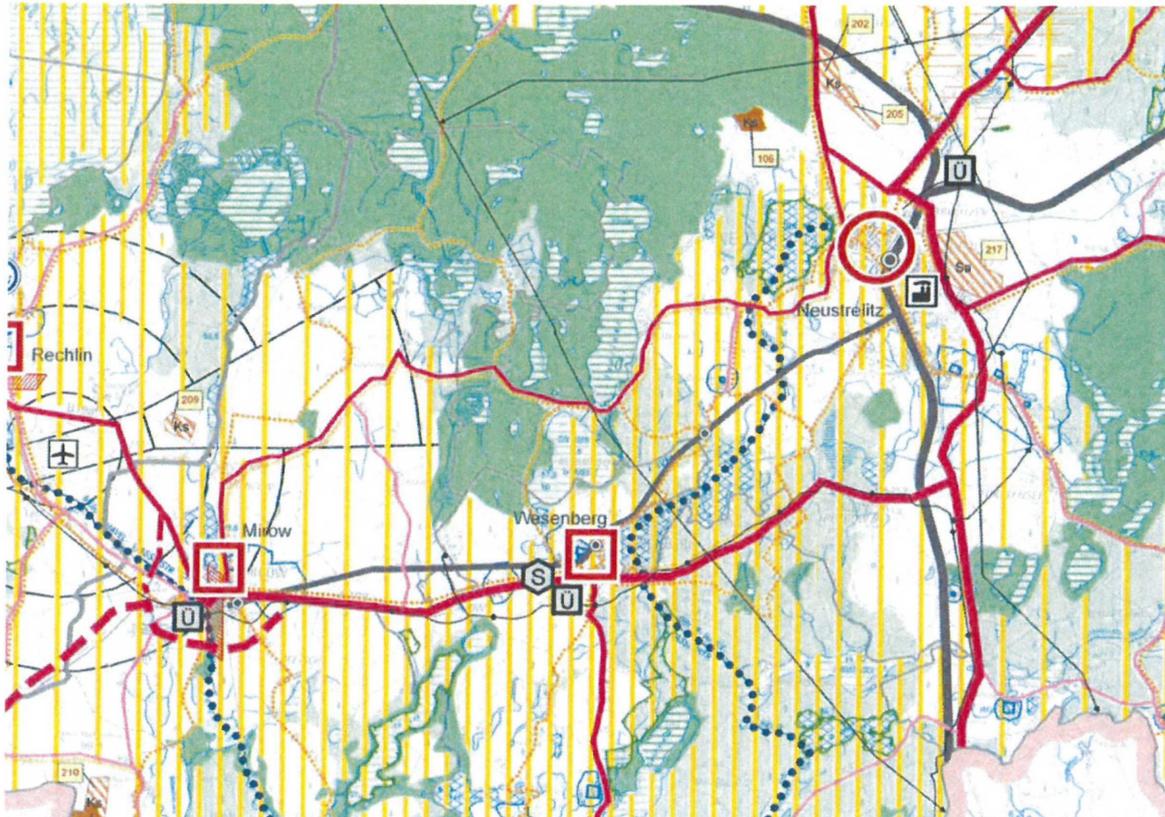


Abb. RREP MS

Im Bereich des Flurstückes 51 wird das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet „Altstadt Wesenberg – Bereich B“ durch den Bebauungsplan überplant (s. Kennzeichnung Plan - Teil A).

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet vollständig im Bereich der Gestaltungssatzung der Stadt Wesenberg, welche am 22.11.2007 durch die Stadtvertretung beschlossen wurde.

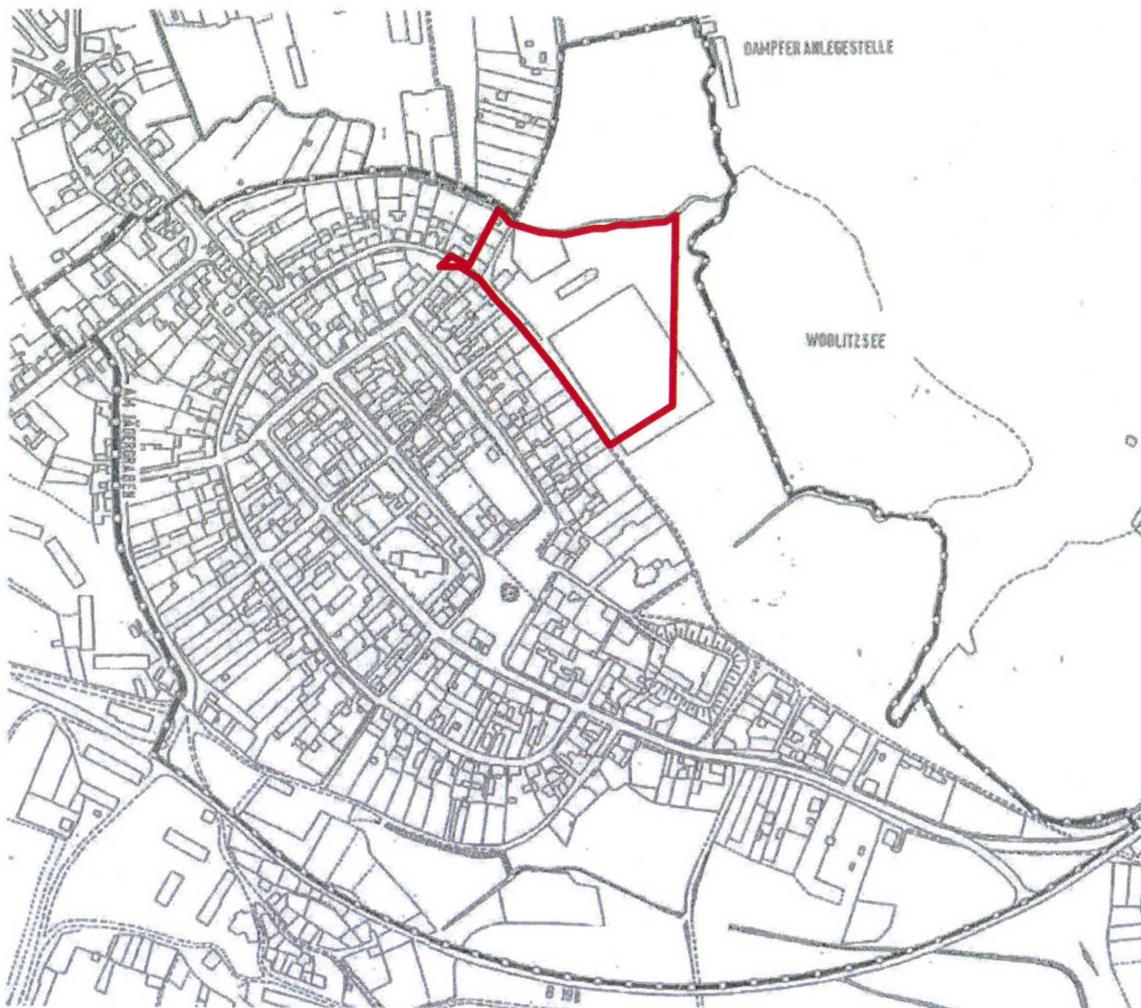


Abb.: Geltungsbereich der Gestaltungssatzung mit Kennzeichnung der Lage des Bebauungsplanes Nr. 01/2012

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Schützenhausquartier ist seit mehr als 100 Jahren Bestandteil der Stadtstruktur von Wesenberg. Nach dem Rückbau des ehemaligen Schützenhauses und der baulichen Anlagen auf dem Flurstück der Grabenstraße 13 soll dieser Bereich nachgenutzt und Teile des Sportplatzes für eine Nachverdichtung des Stadtrandes in Anspruch genommen werden.

Entsprechend der Umgebungsbebauung und der Lage des Plangebietes werden die verfügbaren Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Ausgeschlossen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird gem. § 1 Ab. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss erfolgt, da diese Einrichtungen strukturell an anderen Standorten in Wesenberg besser eingeordnet werden können.

Zulässig sind demnach:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

sowie ausnahmsweise

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

Das Baufeld 2 bietet auch ein ausreichendes Flächenangebot, um den Bedarf einer Senioren- und Pflegeeinrichtung an diesem zentrumsnahen Standort abzudecken. Eine Verträglichkeit zu den angrenzenden Nutzungen ist gegeben, da eine derartige Pflegeeinrichtung den Ruheansprüchen eines Allgemeinen Wohngebietes zuzuordnen ist.

Um eine Vielzahl von Vorhaben in dem großräumigen Baufeld 2 einzuschränken, die nicht im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung an dem altstadtnahen Standort wären, wird gemäß § 1 Abs.9 BauNVO festgesetzt, dass im Baufeld 2 nur solche Wohngebäude und baulichen Anlagen zulässig sind, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Die damit verbundenen Betriebs-, Wirtschafts- und Nebenanlagen, Wohnungen von Betriebsinhabern und mit der Nutzung verbundene Service- und Dienstleistungs-, soziale und gesundheitliche Einrichtungen sind ebenso zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird in dem Bebauungsplan Nr. 01/2012 „Pflegezentrum am Schützenhausquartier“ das Maß der baulichen Nutzung durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung beschreibt somit im Wesentlichen die städtebaulichen Parameter, die die Dichte der geplanten Baugebiete prägen.

Gemäß § 17 BauNVO wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen, um die Bebauungsdichte und Versiegelung in diesem Übergangsbereich zur nordöstlichen Wobltitzseenlandschaft auf ein verträgliches Maß zu reduzieren und attraktives Wohnen zu ermöglichen.

Weiterhin soll das Maß der baulichen Nutzung durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse bestimmt werden. Für die mögliche Bebauung am Ende der Grabenstraße angrenzend an die dort befindliche Straßenbebauung wird die maximale Geschosshöhe auf 2 Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der dortigen Umgebungsbebauung und lässt auch noch ein ausgebautes Dachgeschoss zu. Mit diesem Maßstab kann ein raumwirksamer und strukturangepasster Abschluss im Übergangsbereich zum Stadtkern entstehen. Auf dem ehemaligen Sportplatzgelände und Schützenhausplatz soll eine Bebauung ermöglicht werden, die dem historischen „Sondercharakter“ nachempfunden ist. Daher werden maximal 3 Vollgeschosse zugelassen. Der gesamte Standort ist tiefer gelegen als der Stadtkern. Es ist nicht zu befürchten, dass eine unzulässige Höhendominanz entsteht. Ein Höhenwechsel der Bebauung innerhalb des großzügig geschnittenen Baufeldes 2 ist geplant.

4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Um eine flexible Grundstücksbebauung zu ermöglichen, wurde für das Baufeld 1 festgesetzt, dass entsprechend der Umgebungsbebauung, abweichend von der offenen Bauweise, Einzelhäuser oder Hausgruppen an den Grundstücksgrenzen gebaut werden dürfen. Somit ist es möglich, an die Bebauung der Grabenstraße 12 anzubauen, den seitlichen Grenzabstand zu unterschreiten oder auf dem Flurstück 54 einen Solitärbaukörper zu errichten. Die Flexibilität dieser Festsetzungen ermöglicht eine Bebauung, die dem vorhandenen Stadtbild entspricht.

Für das Baufeld 2 wurde ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt, die darin besteht, dass die bei der offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Die überbaubare Fläche von ca. 7.200 m² ist geeignet, den Sonderbaukörper einer Senioren- und Pflegeeinrichtung mit einer Kapazität von 70 – 90 Plätzen und die dazu notwendigen Nebenanlagen aufzunehmen.

Die durch Baugrenzen bezeichneten Grundstücksflächen können gemäß § 23 BauNVO überbaut werden. Die Überbauung ergibt sich aus der Art der baulichen Nutzung, dem zulässigen Höchstbaumaß, dem 30 m Waldabstand und dem Baubedarf. Die Baufelder wurden vermaßt. Da die Baufelder großzügig geschnitten sind, wurde gleichzeitig festgesetzt, dass bauliche Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO, die Gebäude sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Davon ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten, Terrassen, Balkone, Zuwegungen und Müllbehälterstandplätze mit ihren Einhausungen, weil sie nicht raumwirksam sind. Sie sind auch außerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig. Damit soll erreicht werden, dass die verbleibende Baufläche als Übergang zu den angrenzenden unbebauten Freiräumen nicht teppichartig überbaut und auch der 30 m – Waldbestand im Norden des Baufeldes 2 berücksichtigt wird.

Die Stellung der Gebäude wurde nicht festgesetzt, um die Grundstücksgestaltung nicht einzuschränken. Aus der Stadtrandlage lassen sich zwingend dafür keine städtebaulichen Gründe ableiten. Selbst auf dem ehemals bebauten Grundstück der Grabenstraße 13 sind, abweichend von der historischen Straßenbebauung, Sonderbaukörper möglich, die sowohl nutzungsseitig als auch gestalterisch diesen Übergangsbereich prägen. Die Attraktivität für Investitionen bleibt uneingeschränkt.

4.5 Höhenlage

Die Topographie des Plangebietes ist relativ eben.

Um eine möglichst geländenahe Einordnung zu erreichen wird festgesetzt, dass sich die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens maximal 0,5 m über dem mittig vor dem Grundstück befindlichen Erschließungsabschnitt befindet.

4.6 Erschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt von Nordwesten über die Graben- und Kreuzstraße.

Zur Gewährleistung der Zufahrt für Versorgungsfahrzeuge ist eine Aufweitung der vorhandenen Verkehrsanlage im Bereich des Flurstückes 108 erforderlich. Bei der als

Straßenverkehrsfläche festgesetzten Nutzung wurde dies berücksichtigt. Die Verkehrserschließung mündet in einer Wendeanlage, für den Versorgungsverkehr am Standort des ehemaligen Schützenhauses. Hier befinden sich auch derzeit die vorhandenen Haupteerschließungen. Die nach Norden und Südosten weiterführenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der Erschließung öffentlicher Stellplätze bzw. sollen dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten bleiben. Davon unberührt ist ein Befahren durch berechnete Anwohner, welches verkehrsrechtlich zu regeln ist.

Im Bereich der Zufahrt zur Bootsanlegestelle sollen ca. 5 öffentliche Stellplätze entstehen. Der private Stellplatzbedarf ist auf den Baugrundstücken abzusichern.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahmen zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastenträger abzustimmen.

Bei Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen usw.) ist durch den bauausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 der STVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung beim Ordnungsamt des Landratsamtes Mecklenburgische Seenplatte einzuholen.

Niederschlagswasser

Um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden, ist der Versiegelungsgrad auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Niederschlagswasser von befestigten und Dachflächen ist am Anfallort zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Baugrundverhältnisse, insbesondere der Grundwasserstand im Plangebiet zu beachten. (s. Anlage 3 – Geotechnischer Bericht vom 15.05.2012)

Um weitere Aussagen zu den Grundwasserständen zu erhalten, wird für nachfolgende Planungen ein hydrologisches Gutachten empfohlen. Sich ggf. daraus ergebende wasserregulierende Maßnahmen sind durch die Bauherren zu beachten.

Im Rahmen der Gestaltung von Grünanlagen wird neben Anpflanzungen die Einordnung wasserbaulicher Elemente wie z.B. Mulden empfohlen.

Sollten beim Betrieb von Wärmepumpen, Erdwärme oder Grund- bzw. Oberflächenwasser als Medium zum Einsatz kommen, ist jeweils ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Schmutzwasser / Trinkwasser

Eine normativgerechte Versorgung mit Trinkwasser (entspr. Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001, in Kraft ab 01. Jan. 2003) muss gewährleistet werden. Bauvorhaben dürfen nur errichtet werden, wenn die Wasserversorgung im Sinne des § 40 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) sowie die einwandfreie Beseitigung des Abwassers und Niederschlagswassers im Sinne des § 41 LBauO M-V dauernd gesichert ist.

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen. Für die Trinkwasserversorgung des geplanten Pflegezentrums ist eine Rohrnetzerweiterung beginnend ab der Ecke Kreuzstraße / Grabenstraße erforderlich. Die derzeit vorhandene Trinkwasserleitung in der Grabenstraße ist für die Wasserversorgung des Pflegezentrums nicht ausreichend. Für die Ermittlung der Nennweite ist rechtzeitig der Bedarf einschließlich des notwendigen Löschwasserbedarfs mitzuteilen. Weiterhin ist für die Planung der gewünschte Verlauf der Trinkwasserhausanschlussleitung bis zum Standort der Wasserzähleranlage anzugeben. Der Schmutzwasseranschlusspunkt für das Pflegezentrum, Baufeld 2, ist der vorhandene Schacht S 8.1 im Bereich des Pumpwerkes.

Das Baufeld 1 kann separat an die öffentliche Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Ein Schmutzwasserhausanschluss für dieses Baufeld wurde im Zuge der Erschließung vorbereitet. Der erforderliche Revisionsschacht wird nach Antragstellung durch den Zweckverband errichtet.

Die Ausführung von Anschlussarbeiten ist zugelassenen Firmen zu übertragen. Verwendete Materialien und Geräte müssen anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Lt. der Wasser- und Abwasserabgabensatzung unterliegt das Baugebiet der Beitragspflicht. Die Anschlussanträge für Wasser und Schmutzwasser sind von den einzelnen Bauherren rechtzeitig beim Wasserzweckverband Strelitz einzureichen.

Löschwasser

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2002 (GVBl. M-V, S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. März 2009 (GVBl. M-V, S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die Feuerwehr sind die Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken gem. § 5 LBauOM-V abzusichern.

Die Löschwasserversorgung soll über eine DIN gerechte Entnahmestelle (DIN 14210) aus dem offenen Gewässer sichergestellt werden. Der Löschbereich von 300 m ist einzuhalten.

Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 2006 –, in unmittelbarer Nähe der Entnahmestellen anzuordnen. Der öffentliche Verkehrsraum ist für die Bereitstellung der erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr nicht ausreichend. Entsprechende Flächen auf dem Baugrundstück sind vorzusehen. Für das Pflegezentrum sollte auch die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges baulich realisiert werden. Die ermöglichte Gebäudegröße im Baufeld 2 macht ggf. eine Brandabschnittstrennung erforderlich. Auf die Festlegungen bei einer Bebauung auf

der Grundstücksgrenze (Baufeld 1) zum Nachbarschaftsschutz – Brandwand – wird hingewiesen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist darauf zu achten, dass die Bäume das Anleitern mit der Drehleiter nicht behindern (nur wo erforderlich – ab Gebäudeklasse 4). Zwischen dem Aufstellplatz der Drehleiter und den anzuleitenden Fenstern dürfen sich keine Hindernisse (z. B. Bäume) befinden.

Straßenbeleuchtung

Eine vorhandene Straßen- und Wegebeleuchtung soll bedarfsgerecht in den öffentlichen Straßenräumen erweitert werden.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Der Telefonanschluss erfolgt durch Hausanschlüsse an das zu erweiternde Netz der Telekom Deutschland GmbH. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages notwendig.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an TK- Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, TI NL Nordost, Ressort PTI 23, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadenrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Elektroversorgung

Die vorhandenen 0,4 KV – Kabel und die im Randbereich befindliche Gasleitung der E.DIS AG sind bei der vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Anlagen durch Neuverlegung im öffentlichen Bauraum erforderlich. Die Lage der Verteilungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter Quergrabungen genau zu ermitteln. Vor Baubeginn von Arbeiten ist eine Vorortanweisung erforderlich. 14 Tage vor Baubeginn sind dazu Abstimmungen mit dem Versorger zu treffen.

Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS AG edis AG sind bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten.

Die Brennstoffart zur Erzeugung von Heizwärme wird im B-Plan nicht festgesetzt. Es bleibt dem jeweiligen Bauherren überlassen, die Wärmeversorgung zu regeln. Alternative Energiequellen, wie Sonnenenergie oder Erdwärme sind nicht auszuschließen.

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

Das Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß § 13a des Baugesetzbuches als Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Dies bedeutet u. a., dass keine Umweltprüfung erforderlich wird und dass die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B- Planes zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig gelten.

Dennoch wurden im Interesse einer naturverträglichen Siedlungsentwicklung die Umweltbelange hinsichtlich des beabsichtigten Eingriffs geprüft und schlussfolgernd daraus Festsetzungen und Hinweise bezüglich des Baumschutzes, der Baufeldfreimachung und zum Schutz der Fledermäuse formuliert. (weiter s. Pkt. 5 der Begründung)

Um in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft Einfluss auf die Begrünung zu nehmen, wurde festgesetzt, dass entsprechend der tatsächlichen Versiegelung Baum- und Strauchpflanzungen einheimischer Arten vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten sind. Entlang des Verbindungsgrabens zum Woblitzsee wurden ca. 1.000 m² des Planbereiches als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Der späteren Woblitzseeufergestaltung für die Öffentlichkeit wird damit ein Spielraum vorbehalten. Er wird durch Bemaßung bezogen auf die vorhandene Böschungsoberkante des Verbindungsgrabens abgesteckt und sichert auch die Grabenunterhaltung. Bei der Planung sind die Bestimmungen des Landeswaldgesetzes zu berücksichtigen. Die Festsetzungen der Baugrenzen garantieren die Einhaltung des 30 m Waldabstandes.

4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Immissionsschutz

Mit dem vorliegenden Planungsansatz sind keine Konflikte zu den benachbarten Baugebieten zu erwarten.

Für das Plangebiet sind die für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Schallimmissionen nach DIN 18005 von tags 50 dB und nachts 45 dB bzw. 40 dB einzuhalten.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte durch Verkehrslärm ist ebenfalls nicht zu befürchten, da kein Durchgangsverkehr vorhanden ist und die Verkehrsgestaltung eine Verkehrsberuhigung an sich voraussetzt. Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind auch in der Bauphase die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten bzw. nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist die Geräte- und Maschinenlärmverordnung - 32. BImSchV- zu beachten.

Bei der standortmäßigen Einordnung von Wohnhäusern ist die Anforderung an die Besonnung nach DIN 5034 zu beachten. Die Grundrissgestaltung sollte so erfolgen, dass mindestens in einem Aufenthaltsraum der Wohnung die Besonnung von 4 Stunden zur Tages- und Nachtgleiche gegeben ist.

Abfallwirtschaft

Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft, sind bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten die anfallenden Abfälle so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Gemäß dem Gesetz zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts (KrWG) sind für Arbeiten, bei denen ggf. besonders überwachungsbedürftige Abfälle anfallen, Informationen bzw. Genehmigungen diesbezüglich einzuholen. Sollten im Falle von Baumaßnahmen gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte Umweltamt, zu benachrichtigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können. Die Verwertung bzw. Beseitigung der bei dem Bauvorhaben anfallenden Abfälle hat entsprechend der Vorschriften des Gesetzes zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg – Vorpommern (AbfWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen. Die Haus- und Sperrmüllentsorgung erfolgt nach Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte über die vorhandenen Entsorgungssysteme.

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.

Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, ist dies unverzüglich der unteren Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen und die weiteren Schritte sind mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Mecklenburgische Seenplatte abzustimmen.

4.9 Gewässerschutz

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Es ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können. Dies gilt auch für die Bauphase. Hierbei sind insbesondere die Forderungen gemäß §§ 19g bis 19l WHG sowie des § 20 Landeswassergesetz Meckl.-Vorp (LWaG) nachweislich einzuhalten.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises entsprechend § 20 LWaG anzuzeigen.

Bohrungen für eventuell geplante Erdwärmesonden sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gemäß der §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trockengefallen sind.

Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Absenkarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Die Unterhaltung des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grabens kann über die öffentliche Grünfläche unter Beachtung des zur Erhaltung festgesetzten Baumbestandes erfolgen.

4.10 Nachrichtliche Übernahmen und zusätzliche Hinweise

- Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V ist nur nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch den Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zulässig.

- Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals "Altstadt" sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vor Baubeginn schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

- Bei der Festsetzung des Vollgeschosses wird auf die Geltung des § 87 Abs. 2 LBauO M-V (Übergangsvorschrift) verwiesen.
- Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes wird darauf hingewiesen, dass nach § 26 Abs.8 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen

(Geoinformations - und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M.-V. S 713) Grenzmarken zu schützen sind. Kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageänderung von Grenzsteinen, ist dies

unverzöglich anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Antragstellung und Kostenübernahme obliegt dem Verursacher. Zuwiderhandlung und Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

4.11 Flächenbilanz

Da sich die geplanten Bauflächen im Innenbereich befinden, erfolgt nachfolgend keine Bilanzierung des Bestandes. Es wird durch die Flächenbilanz lediglich dargestellt, welche Baulandanteile den einzelnen Gebietskategorien bzw. Verkehrsflächen zugeordnet werden.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von **16.675 m²**

Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Gebietsanteil (%)
1. Bauflächen	13.336	80,0
2. Straßenverkehrsflächen	2.304	13,8
dav. Verkehrsfläche	1.064	
Parkfläche	80	
Fußweg / Radweg	1.157	
3. öffentliche Grünfläche	1.035	6,2
Σ	16.675	100

5. Umweltbeitrag

Die Stadt Wesenberg plant am nordöstlichen Stadtrand, östlich der Grabenstraße auf dem Gelände eines Sportplatzes, in ca. 150 m Entfernung zum Woblitzsee mittels des Bebauungsplanes Nr. 01/2012, gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren den Bau eines Pflegezentrums vorzubereiten.

Die Planung lässt eine Bebauung entsprechend der Umgebungsbebauung zu. Dies entspricht in etwa einer GRZ von 0,4 ohne zulässige Überschreitung und ermöglicht eine maximale Verdichtung von 40%. Die Bebauung ist maximal dreigeschossig geplant. Die Planung verursacht keine Beseitigung ökologisch nennenswerter Biotope, Gebäude und Bäume. Gesetzlich geschützte Bäume wurden zur Erhaltung festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Innenstadt von Wesenberg ca. 70 m vom Zentrum entfernt. Die westlich und nördlich angrenzende Bebauung und die angrenzenden Verkehrswege sind mögliche Emittenten in der Umgebung des Plangebietes. Dieses unterliegt insbesondere den Lärmimmissionen der Verkehrsflächen, welche die Schwellenwerte für ein Wohngebiet vermutlich nicht überschreiten. Die umgebenden Wohnbebauungen sind gegenüber weiteren Immissionen empfindlich. Richtung Südosten schließt sich an das Plangebiet zunächst das Restspielfeld außerhalb des Plangebietes, dann die Umzäunung des Sportplatzes mit einer Baumreihe aus überwiegend Pappeln und danach Feuchtgrünland an, welches bis zum Woblitzsee reicht. An den im Norden des Plangebietes gelegenen Parkplatz grenzen östlich ein Graben und anschließend ein Erlenbruch an. Im Süden schließt an das Plangebiet ein Feldgehölz an, welches sich bis zum Wasserwanderrastplatz im Süden Wesenbergs hinzieht. Das Plangebiet hat aufgrund seiner derzeitigen Nutzung als Sport-, Spiel- und Bolzplatz Bedeutung für die Erholung. Die Planung wird keine wesentlich erhöhten Immissionen nach sich ziehen. Wenn alternative Sportflächen in Wesenberg zur Verfügung stehen, sind Auswirkungen auf die Erholungsfunktion nicht zu erwarten. Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung nicht gefährdet.

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Das Gelände ist mit dem Spielfeld (GIM), den Sportplatzgebäuden (PZO), einem Spielplatz (PZS), einer unbewachsenen als Parkplatz genutzten Fläche (OVU, GIM), wenigen Gehölzflächen mit überwiegend Liguster (PHY), einer Brennessel – Giersch - Staudenflur (RHU) sowie einem Teil der Grabenstraße (OVW) belegt und dementsprechend verdichtet, versiegelt und vernutzt. Am nordöstlichen Plangebietsrand verläuft eine nach § 19 NatSchAG MV geschützte Baumreihe aus alten Eschen, welche Richtung Osten in Gehölzbestand ohne Schutzstatus aus Eschenheister und Kastanien übergeht. Außerhalb des Plangebietes am Spielfeldrand läuft sie in eine Pappelpflanzung und das südliche Feldgehölz aus. Entlang der Grabenstraße verläuft eine nach § 19 NatSchAG MV geschützte Baumreihe, die von mächtigen alten Kastanien unter Einbeziehung zweier alter Linden und zwei alten Ahorne dominiert wird. Südlich des Spielplatzes stehen 11 weitere nach § 18 geschützte Bäume, 10 Linden und eine Kastanie. Alle geschützten Bäume sind unbedingt erhaltenswert und werden zur Erhaltung festgesetzt. Der größte Teil des ungeschützten Eschenheisterbestandes befindet sich innerhalb eines als Grünfläche festgesetzten Bereiches, in welchem der Gehölzbestand textlich zur Erhaltung festgesetzt wird. Somit bleibt nahezu der gesamte Gehölzbestand im Plangebiet, mit Ausnahme von 7 Eschenheistern und einer Kastanie mit Stammstärken von 15 – 25 cm im Bereich des Sanitärgebäudes bestehen.

Das Plangebiet beinhaltet mit der ruderalen Staudenflur einen kleinen Teil des im Zuge der landesweiten Erfassung der Landschaftspotenziale MV's im Jahr 2006 kartierten, geschützten Biotopes mit der laufenden Nummer im Landkreis MST17119, dem Biotopnamen „Verlandungszone des Woblitzsees in Wesenberg“ und dem Gesetzesbegriff „Naturnahe Sümpfe; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder“, mit Bogen 0607-224B4004. Der Zustand der ruderalen Staudenflur im Plangebiet entspricht keinesfalls den im Biotopbogen dargestellten Verhältnissen. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein, im Zuge der landesweiten Erfassung der Landschaftspotenziale MV's im Jahr 2006 kartierter, geschützter Biotop mit der laufenden Nummer im Landkreis MST 17116, dem Biotopnamen „Erlenbruch am Südwestufer des Woblitzsees in Wesenberg“, dem Gesetzesbegriff „Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder“ und mit Bogen 0607-224B4005. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein weiterer, geschützter Biotop mit der laufenden Nummer im Landkreis MST17107, dem Biotopnamen „Feldgehölz; Erle; Weide; Esche“, dem Gesetzesbegriff „Naturnahe Feldgehölze“ ohne Bogen. Alle aufgeführten geschützten Biotope werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt, da sich Ersteres im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Grünfläche und die beiden Letzten außerhalb des Plangebietes befinden.

Im Plangebiet stehen Sand-/ Tieflehm-Braunerden/ Braunerde-Podsol (Braunpodsole)/ Fahlerden mit geringem Wassereinfluss in sandigen, ebenen bis welligen Grundmoränen an, welche durch die Baugrundbearbeitung für den Sportplatzbau gestört sind. Das Grundwasser hat im Bereich des Spielfeldes einen Flurabstand von < 2 m, auf der Restfläche von > 10 m. Es erfolgt eine bis zu 40%ige Versiegelung von bereits verdichteten und gestörten Böden und zum Teil versiegelten Flächen.

Das Plangebiet ist kein Verbreitungsgebiet für streng geschützte Pflanzenarten. Auch für viele streng geschützte Tierarten ist das Plangebiet aufgrund seiner Siedlungsnähe und ständiger Nutzung kein bevorzugter Lebensraum. Den Artengruppen Mollusken, Libellen, Fischen, Amphibien fehlt das aquatische Element. Dies trifft auch auf Biber und Fischotter zu. Das Plangebiet ist trotz des nordöstlich verlaufenden Grabens zu siedlungsnah und zu stark genutzt, um diesen Arten als Revier zu dienen. Als Landlebensraum für Amphibien und als Jagdgebiet und Reproduktionsstätte für Zauneidechsen ist die Fläche ebenfalls nicht optimal geeignet. Trotz des teilweise anstehenden sandigen Substrates, ist das Gelände z.T. versiegelt, z.T. verdichtet sowie z.T. grundwasserbeeinflusst und beschattet und damit nicht wärmebegünstigt. Dem Gelände fehlen lebensraumtypische Strukturen. Vor allem unterliegt das Plangebiet ständiger Nutzung und Pflege. Streng geschützten Käfer- und Falterarten (Eremit, Nachtkerzenschwärmer) fehlen Futter- und Wirtspflanzen bzw. Eichen mit Wohnhöhlen. Die Gehölze stellen Bruthabitate für gehölbewohnende Vogelarten dar. Die dünnstämmigen Eschenheister beim Sanitärgebäude, welche nicht zur Erhaltung festgesetzt sind, weisen keine Höhlen und Nester auf. Die übrigen Gehölze wurden nicht auf Lebensraumpotenzial untersucht, da diese zur Erhaltung festgesetzt werden. Die Gebäude im Plangebiet haben keine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse, da kein Keller vorhanden ist und somit frostsichere Räume fehlen. Erfolgen die Abrissarbeiten außerhalb des Winters, sind vor Baubeginn die Gebäude auf Potenzial als Sommerquartier durch einen Fachmann zu untersuchen. Gegebenenfalls sind Ersatzmaßnahmen in Form von Fledermauskästen nach Anweisung des Experten zu realisieren. 1,5 km südlich des Vorhabens ca. 1 km vom südlichen Ortsrand von Wesenberg und von der Umgehungsstraße B198 Richtung Drosedow (Richtung K6) wurde im Messtischblattquadranten 2743-2 je ein 2012 nicht besetzter aber in

2007-2011 mindestens einmal besetzter Seeadler- und Schreiadlerhorst registriert. Da das Plangebiet ständig genutzter Siedlungsbereich ist, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet auch derzeit nicht zum bevorzugten Jagdgebiet dieser Greifvogelarten zählt und das Vorhaben daher keine Störung darstellen wird. Das Vorhaben wird bei Einhaltung aller im B- Plan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte hervorrufen.

Das Vorhaben befindet sich 150 m westlich des SPA – Gebietes DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Es ist zu prüfen, ob das Vorhaben allein oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten dieses Natura - Gebiet erheblich beeinträchtigen kann. Da kein Erhaltungsziel im Standard - Datenboden formuliert ist, gilt die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Arten nach Anhang I u. Art. 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie und deren Habitate.

Tab. 1: Vogelarten nach Anhang I und nach Art. 4 (2) der Vogelschutz-Richtlinie deren Lebensräume und deren Beeinträchtigung:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Lebensraumansprüche der Arten	Vorhandensein eines solchen Lebensraumes auf der Vorhabenfläche	Beeinträchtigung eines vorhandenen Lebensraumes durch die Wirkfaktoren des Vorhabens, dass er seine Funktion entsprechend den Erhaltungszielen nicht mehr /nur teilweise erfüllen kann
Rauhfußkauz	<i>Aegolius funereus</i>	große, alte und zusammenhängende Wälder vor allem mit Tannen, Fichten und Buchen und Kiefern	nein	nein
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	mäßig schnell fließende oder stehende, klare Gewässer mit Kleinfischbestand.	nein	nein
Zwerggans	<i>Anser erythropus</i>	niedrig bewachsene Gebiete	nein	nein
Sumpfohreule	<i>Asio flammeus</i>	offene, weitgehend baumlose Landschaften mit teilweise niedriger Vegetation, die mosaikartig mit Strauch-, Seggen-, oder Röhrichtabschnitten durchsetzt sind	nein	nein

Rohrdommel	<i>Botaurus stellaris</i>	bevorzugt ausgedehnte Verlandungszonen von Seen, Altwässern und Teichen	nein	nein
Nonnengans, Weißwangengans	<i>Branta leucopsis</i>	leben vor allem von kurzem Gras	nein	nein
Ziegenmelker	<i>Caprimulgus europaeus</i>	bewohnt trockene, wärmebegünstigte, offene Landschaften mit einem ausreichenden Angebot an Nachtfluginsekten	nein	nein
Trauerseeschwalbe	<i>Chlidonias niger</i>	von April bis September am Rand von Gewässern, z. B. Sümpfen, Flachseen und Mooren	nein	nein
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	er bevorzugt feuchte und wasserreiche Gegenden, wie Flussauen und Grünlandniederungen	nein	nein
Schwarzstorch	<i>Ciconia nigra</i>	lebt meistens verborgen in alten, aber nicht zu dichten, reich strukturierten Wäldern; Laubwälder und Laubmischwälder mit Lichtungen, Fließgewässern, Tümpeln und Teichen sind sein idealer Lebensraum	nein	nein
Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	Niederungsgebieten in Mitteleuropa, ein Charaktervogel ausgedehnter Röhrichte	nein	nein
Kornweihe	<i>Circus cyaneus</i>	bewohnt großflächig offene, feuchte bis trockene Habitate wie die offene Taiga, Moore, Heiden, Verlandungszonen und Steppen, regional auch junge Nadelholzaufforstungen	nein	nein
Wiesenweihe	<i>Circus pygargus</i>	bewohnt großflächig offene, feuchte Habitate wie breite Flusstäler, Verlandungszonen, Moore, aber auch trockenere Lebensräume wie Steppen, Heiden, Landwirtschaftsflächen und junge Aufforstungen	nein	nein
Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	deckungsreiche Vegetation mit mindestens 35 cm Wuchshöhe, Seggen, Pfeifengras- oder Iriswiesen, extensiv genutzte Agrarflächen, Weidewiesen, Verlandungszonen	nein	nein
Singschwan	<i>Cygnus cygnus</i>	karge Tundra, die mit niedriger Vegetation bewachsen ist	nein	nein
Mittelspecht	<i>Dendrocopos medius</i>	benötigt zur Nahrungssuche Bäume mit grobrissiger Rinde oder stark strukturiertes Totholz	nein	nein
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	anpassungsfähige Vogelart, die imstande ist, in sehr unterschiedlichen Lebensräumen erfolgreich zu brüten	nein	nein
Silberreiher	<i>Egretta alba</i>	lebt in Schilfgürteln an Seen, Flüssen und Altarmen sowie in Sümpfen, die mit Bäumen und Büschen bestanden sind	nein	nein
Ortolan	<i>Emberiza</i>	bevorzugt eher offene Flächen mit	nein	nein

	<i>hortulana</i>	vereinzelt in Büschen zur Deckung		
Merlin	<i>Falco columbarius</i>	Hochmoore, Heiden, Waldtundra und Zwergstrauchflächen und kommt außerdem in Birkenwäldern sowie an den baumlosen Küsten vor	nein	nein
Wanderfalke	<i>Falco peregrinus</i>	Regionen mit Felsen. Geschlossen bewaldete und/oder großräumig felsfreie Gebiete	nein	nein
Zwergschnäpper	<i>Ficedula parva</i>	sie liegen in steilen Hanglagen, an tief eingeschnittenen Flussläufen oder in Schluchten. Wassernähe, ein gewisser Anteil an Totholz oder durch Sturmereignisse oder Schneebruch geschädigter Bäume, sowie absterbende, ausgebrochene oder tote Äste im oberen Stammbereich sind für optimale Lebensraumstrukturen der Art ebenfalls wesentlich.	nein	nein
Kranich	<i>Grus grus</i>	Feuchtgebiete der Niederungen, wie beispielsweise Nieder- und Hochmoore, Bruchwälder, Seeränder, Feuchtwiesen und Sumpfgebiete	nein	nein
Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	an große Gewässer, also Küsten, große Seen und Flüsse gebunden	nein	nein
Raubseeschwalbe	<i>Hydroprogne caspia</i>	nisten in Kolonien an sandigen Meeresküsten und auf Inseln	nein	nein
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	gut überschaubares, sonniges Gelände, welches offene Bereiche mit niedrigem oder kargem Bewuchs	nein	nein
Zwergmöwe	<i>Larus minutus</i>	an Küsten, fliegt aber manchmal auch ins Binnenland	nein	nein
Heidelerche	<i>Lullula arborea</i>	sonnige, trockene Offenflächen in oder am Rande von Wäldern	nein	nein
Weißstern-Blaukehlchen	<i>Luscinia svecica cyanecula</i>	nasse Standorte, die eine Kombination aus schütterem Bewuchs und guter Deckung bieten	nein	nein
Zwergsäger	<i>Mergus albellus</i>	überwintern sowohl an Küsten als auch auf größeren und nahrungsreichen Gewässern im Inland	nein	nein
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	in Wassernähe, insbesondere von baumbestandenen Seeuferabschnitten	nein	nein
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	Agrarlandschaften mit Feldgehölzen, oft auch Parklandschaften, seltener Heide- und Mooregebiete	nein	nein
Fischadler	<i>Pandion haliaetus</i>	fischreiche langsam fließende oder stehende Gewässer mit benachbarten ungestörten Brutmöglichkeiten in Form von Bäumen u. ä	nein	nein
Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	in der Nähe zu abwechslungsreichen Feuchtgebieten	nein	nein

Kampfläufer	<i>Philomachus pugnax</i>	feuchte Niederungswiesen, Moore, Seggenwiesen und feuchter Tundra	nein	nein
Goldregenpfeifer	<i>Pluvialis apricaria</i>	weite Moorlandschaften, offenen Bergwiesen und Heiden	nein	nein
Tüpfelsumpfhuhn	<i>Porzana porzana</i>	brütet in Sumpfgebieten, Niedermooren und Seggenbeständen	nein	nein
Zwergseeschwalbe	<i>Sterna albifrons</i>	Sandstrände und flache Kiesbänke der großen Flüsse	nein	nein
Flußseeschwalbe	<i>Sterna hirundo</i>	an Küsten und auf spärlich bewachsenen Felsen- und Sandinseln	nein	nein
Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	offenes Gelände mit Gehölzen und niedriger Bodenvegetation mit Insekten	nein	nein
Bruchwasserläufer	<i>Tringa glareola</i>	bevorzugt in Hochmooren mit einem geringem Baumbestand sowie an offenem Wasser und in Sümpfen	nein	nein

Tab.2: Regelmäßig vorkommende Zugvögel, die nicht im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt sind

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Lebensraumsprüche der Arten	Vorhandensein eines solchen Lebensraumes auf der Vorhabenfläche	Beeinträchtigung eines vorhandenen Lebensraumes durch die Wirkfaktoren des Vorhabens, dass er seine Funktion entsprechend den Erhaltungszielen nicht mehr /nur teilweise erfüllen kann
Spießente	<i>Anas acuta</i>	ausgedehnte Moore, Feuchtwiesen, Sümpfe, Überschwemmungszonen größerer Flüsse sowie Seengebiete, wobei sie verlandende und vegetationsreiche Gewässer bevorzugen	nein	nein
Löffelente	<i>Anas clypeata</i>	eutrophe flache Binnengewässer sowie Sumpfgebiete mit freien Wasserflächen,	nein	nein

		Altwässer und Feuchtgrünland mit Temporärgewässern wie Flugmulden sowie umfangreichen Grabensystemen		
Krickente	<i>Anas crecca</i>	flache, nährstoffreiche Kleingewässer in Mooren und in der Tundra Genutzt werden auch Heide- und Mooreseen, die vollständig vom Wald eingeschlossen sind.	nein	nein
Pfeifente	<i>Anas penelope</i>	Sumpfbereiche der Taiga-Region mit vegetationsreichen Seen und Teichen	nein	nein
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	kommt fast überall vor, wo es Gewässer gibt. Stockenten schwimmen auf Seen, in Teichen, Binnengewässern, Bergseen und halten sich auch in kleinen Wald- und Wiesengraben auf.	nein	nein
Knäkente	<i>Anas querquedula</i>	brüten an nährstoffreichen Teichen und Mooren, mit einer ausgeprägte Unterwasservegetation. Sie kommt auch an vegetationsreichen Entwässerungsgräben vor oder auf flachgründig überschwemmten Wiesen. Im Küstengebiet Ostdeutschlands brütet sie gelegentlich auch auf Wiesen und Nassflächen, wenn der Grasbestand dort ausreichend hoch ist.	nein	nein
Schnatterente	<i>Anas strepera</i>	an flachen Seen und Teichen, die eine gut entwickelte Unterwasservegetation aufweisen	nein	nein
Bläßgans	<i>Anser albifrons</i>	Der überwiegende Teil zieht derzeit vermutlich nach Westeuropa, wo die Schwerpunkte des winterlichen Rastgeschehens in Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Niedersachsen, den Niederlanden und Belgien liegen.	nein	nein
Graugans	<i>Anser anser</i>	Bevorzugter Brutplatz der Graugänse sind Seen mit breiten Riedgürteln und angrenzenden Wiesen, die sie zur Äsung nutzen	nein	nein
Saatgans	<i>Anser fabalis</i>	In ihren Brutgebieten leben Saatgänse paarweise entweder in der Taiga inmitten von Nadel- und Birkenwäldern, in Mooren und Waldsümpfen, auf Schilfinselfen und an ruhigen Gewässern oder weiter nördlich in der Strauch-, Moos- oder sogar Flechtentundra, dort dann meist, aber nicht immer, in der Nähe von Seen und Flussniederungen, gerne in steilem unzugänglichem Ufergelände. Brütende Paare finden sich aber auch fernab von Gewässern auf ausgedehnten Schotterfeldern.	nein	nein

Tafelente	<i>Aythya ferina</i>	große und flache, stark bewachsene Binnengewässer bevorzugt Stillwasserbuchten, Flachwasserabschnitte	nein	nein
Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>	Seen und Fließgewässer	nein	nein
Bergente	<i>Aythya marila</i>	leben an Seen und Teichen in der Tundra und Waldtundra	nein	nein
Schellente	<i>Bucephala clangula</i>	stehende Gewässer, wie Seen und Teiche, nährstoffreiche, polytrophe Gewässer	nein	nein
Alpenstrandläufer	<i>Calidris alpina</i>	Moore, Heidegebiete, Tundren und Salzwiesen mit niedriger Vegetation. Er ist jedoch streng an das Vorhandensein von Feuchtgebieten und offenem Wasser gebunden	nein	nein
Sandregenpfeifer	<i>Charadrius hiaticula</i>	lebt hauptsächlich an flachen, vegetationslosen Meeresküsten von Mittel- und Nordeuropa	nein	nein
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	Offene und halboffene Landschaften mit ausreichenden Brutplätzen	nein	nein
Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>	offene Landgebiete	nein	nein
Höcker- schwan	<i>Cygnus olor</i>	Sie präferieren grundsätzlich eutrophe Flachseen. Eingeführte Populationen sind gleichfalls vor allem an seichten Seen zu finden und besiedeln regelmäßig auch Gewässer in menschlicher Nähe. Sie sind beispielsweise an Klär-, Park- und Fischteichen anzutreffen, die eutroph bis hypertroph sind	nein	nein
Grauhammer	<i>Emberiza calandra</i>	bewohnt offene Landschaften mit einzelnen Bäumen oder Büschen und zumindest teilweise dichter Bodenvegetation, in Mitteleuropa vor allem extensiv genutztes Grünland, Ackerränder und Brachen. Daneben werden auch Dünen und Heiden besiedelt	nein	nein
Bläßhuhn	<i>Fulica atra</i>	bevorzugen flache Teiche, Seen, Baggerlöcher, Kiesgruben, Tümpel, Feuchtgebiete und langsam fließende Gewässer mit vielen Wasserpflanzen und einem Schilfgürtel (Marsch, Sumpf, Auwald, Verlandung) als Brutareal	nein	nein
Bekassine	<i>Gallinago gallinago</i>	Feuchtwiesen, offenes Sumpfland	nein	nein
Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	offene, halboffene klimatisch begünstigte Landschaften mit	nein	nein
Raubwürger	<i>Lanius excubitor</i>	lockerer Baum- und Buschbestand, ein weitgehend niedriger Bodenbewuchs und oft dichterstehende Baumgruppen	nein	nein
Lachmöwe	<i>Larus ridibundus</i>	zunehmend an Küsten; dabei werden vor allem Stillgewässer, seltener größere Flüsse mit geringer Fließgeschwindigkeit	nein	nein

		bewohnt		
Uferschnepfe	<i>Limosa limosa</i>	große Grünlandflächen der Tiefebene und entlang der Flussmarschen Norddeutschlands, sowie entlang der Küste in den Nationalparks des Wattenmeeres.	nein	nein
Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>	bevorzugen klare, auch schnell fließende Flüsse mit Kiesgrund, Seen und Küsten mit Baumbestand. Gänsesäger sind hauptsächlich Süßwasservögel. Gänsesäger sind Höhlenbrüter	nein	nein
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	bewohnt in erster Linie lichte Bereiche in Wäldern aller Art bis hin zu Feldgehölzen, aber auch Parks, Friedhöfe, Gärten und Alleen in Dörfern und Städten	nein	nein
Kolbenente	<i>Netta rufina</i>	pflanzenreiche Stillgewässer	nein	nein
Großer Brachvogel	<i>Numenius arquata</i>	brüten in Mooren und Feuchtwiesen sowie in offenen Marschen. Sein bevorzugtes Habitat während der Brutzeit sind großflächige, offene, gut überschaubare feuchte Regenmoore	nein	nein
Steinschmätzer	<i>Oenanthe oenanthe</i>	kommen hauptsächlich im Gebirge vor, bewohnen aber auch andere Landschaften, bevorzugen dabei offenes, steinigtes Gelände	nein	nein
Kormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>	sind an Wasser gebunden, die Brutkolonien liegen sowohl an Meeresküsten als auch an den Ufern größerer Flüsse und Seen.	nein	nein
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	ist als Höhlen- und Halbhöhlenbrüter stark an alten Baumbestand gebunden und besiedelt primär lichte und trockene Laubwälder, Lichtungen oder Waldränder	nein	nein
Haubentaucher	<i>Podiceps cristatus</i>	kommt auf größeren, stehenden Gewässern mit Schilfgürtel im Flachland ganz Europas (bis auf Nordskandinavien und Island) vor. Er benötigt fischreiche Gewässer, die mindestens fünf Hektar groß sind	nein	nein
Uferschwalbe	<i>Riparia riparia</i>	besiedeln zur Brutzeit Flussufer, Küsten sowie – als Ersatzlebensräume in der Kulturlandschaft – Lehm- und Kiesgruben. Sie benötigen lehmige oder festsandige Steilufer und Abbruchkanten zur Anlage ihrer Brutröhren	nein	nein
Waldschnepfe	<i>Scolopax rusticola</i>	lebt in feuchten Laub- und Mischwäldern	nein	nein
Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>	besiedeln lichte Laub-, Nadel- und Mischwälder sowie Feldgehölze, Parkanlagen, Ödländer, Viehweiden, Auwälder, Weidenbrüche und Obstplantagen sowie Weinberge	nein	nein

Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	offene, flache Landschaften mit kurzem oder gar keinem Gras, auf Wiesen und Weiden, gerne an Gewässerrändern, auf Feuchtwiesen, Heiden und Mooren. Kiebitze brüten auch auf Feldern und Äckern.	nein	nein
---------	--------------------------	---	------	------

Es befinden sich keine bevorzugten Lebensräume von Vogelarten nach Anhang I und nach Art. 4 (2) der Vogelschutz-Richtlinie auf der Vorhabenfläche. Ein Projekt ist unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines „Natura 2000“ Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Das Plangebiet wird ständig genutzt und gepflegt. Es ist davon auszugehen, dass auf Grund dessen das Gelände als Bruthabitat und Rastplatz für die o.g. Arten ungeeignet ist. Natürlich ist der sporadische Aufenthalt einzelner Individuen, welche die Umgebung des Woblitzsees frequentieren, möglich. Dies wird sich auch nach Realisierung der Planung nicht ändern. Eine Auswirkung auf die tatsächlichen Lebensräume o.g. Arten hat das Vorhaben nicht, da die zu erwartenden Immissionen diese nicht erreichen werden und sich der Nutzungsdruck auf diese Bereiche aufgrund der beabsichtigten Funktion „Pflegezentrum“ nicht erhöhen wird. Lebensräume von Vogelarten nach Anhang I und nach Art. 4 (2) der Vogelschutz-Richtlinie werden durch das Vorhaben nicht berührt und beeinträchtigt. Rastgebiete werden nicht reduziert. Rastende Arten werden nicht beeinträchtigt. Die Erhaltungsziele der Natura - Gebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringe Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch relativen Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch die Gehölze und den Siedlungsstandort geprägt. Die Gehölze übernehmen eine wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungsrandlage vermutlich geringfügig eingeschränkt. Die Planung hat keinen Einfluss auf die Klimafunktion.

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“, der Großlandschaft „Neustrelitzer Kleinseenland“ und der Landschaftseinheit „Neustrelitzer Kleinseenland“. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als eine südlich der Pommerschen Hauptendmoräne verbliebene Grundmoräneninsel inmitten der der Hauptendmoräne angelagerten Sander. LINFOS lighth hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“ ordnet den westlichen Teil des Plangebietes als urban ohne Bewertung und den den östlichen Teil des Plangebietes (Spielfeld) betreffenden Landschaftsbildraum „Woblitzsee VI 6 – 1“ in die Bewertung sehr hoch ein. Das Plangebiet ist Siedlungsbereich. Es liegt 150 m westlich des Woblitzsees und ist allseitig außer in Richtung Woblitzsee von Siedlungsräumen umgeben. Aufgrund der zu erhaltenden Gehölze ergeben sich keine Sichtachsen. Das Plangebiet befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Die geplanten Gebäude sollen den Innenstadtrand komplettieren. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt aufgrund der bestehenden Sichtbarrieren nicht.

Das Plangebiet hat mit ca. 1,7 ha eine Größe von unter 2 ha zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung und gilt aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB, wodurch die mit der Planung im Zusammenhang stehenden Eingriffe im Verfahren so behandelt werden, als wären diese „vor der planerischen Entscheidung vorgenommen worden“.

So gelten alle möglichen Auswirkungen des B- Planes, wie Flächenversiegelung, Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung, Lärm, Licht, Erschütterungen und Änderungen des Landschaftsbildes als bereits erfolgt und nicht durch das Vorhaben verursacht. Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen sind aus oben genanntem Grund ebenfalls nicht vorgesehen. Zudem ist das vorhandene Lebensraumpotenzial der Fläche aufgrund der andauernden Nutzung der Fläche als Sportplatz relativ gering und das Vorkommen bzw. die Störung streng geschützter Arten weitgehend ausgeschlossen. Zum Schutz der Avifauna erfolgt die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit und die meisten Gehölze im Plangebiet werden zur Erhaltung festgesetzt.

Erfolgen die Um- und Abrissarbeiten an den Gebäuden zwischen dem 1. März und dem 1. Oktober, sind diese zuvor durch einen Fledermaussachverständigen und einen Ornithologen im Rahmen einer einmaligen Begehung zu begutachten. Gegebenenfalls sind Ersatzquartiere zu schaffen. Sollten bei der Begutachtung Lebensstätten geschützter Tierarten entdeckt werden, darf der Abriss erst nach einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 1 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.