



Stadt Wesenberg, Feriengebiet Schleuse Wesenberg

Teil 1: Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1/03

Teil 2: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG §3c

Auftraggeber: Stadt Wesenberg
vertreten durch das Amt Wesenberg
Markt 3
17255 Wesenberg

Auftragnehmer: A&S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1, 17033 Neubrandenburg
Postfach 400129, 17022 Neubrandenburg
Tel 0395 581020, Fax 0395 5810215
Projektnummer: 2003 B 093

Dipl. Ing. R. Nietiedt
Dipl. Ing. U. Schürmann
Neubrandenburg, 10. Juni 2004



Teil 1

Satzung der Stadt Wesenberg über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1/03 „Feriengebiet Schleuse Wesenberg“

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Auftraggeber: Stadt Wesenberg
vertreten durch
Amt Wesenberg
Markt 3
17255 Wesenberg

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Postfach 400129; 17022 Neubrandenburg
Tel.: 0395-581020; Fax.: 0395-5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. R. Nietiedt, Architektin für Stadtplanung
Dipl.-Ing. U. Schürmann, Landschaftsarchitektin

Neubrandenburg, im 10. Juni 2004

INHALTSVERZEICHNIS:

- 1.0 PLANUNGSANLASS / ENTWICKLUNGSZIELE**
- 2.0 GRUNDLAGEN DER PLANUNG / ENTWICKLUNGSGEBOT**
- 3.0 GELTUNGSBEREICH**
- 4.0 AUSGANGSBEDINGUNGEN**
- 5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**
 - 5.1 Städtebauliches Konzept**
 - 5.2 Planfestsetzungen**
 - 5.3 Immissionsschutz**
 - 5.4 Erschließungskonzept**
 - 5.5 Grünordnungskonzept**
 - 5.5.1 Grünflächen
 - 5.5.2 Pflanzbindungen
 - 5.6 Auswirkungen der Planung auf Boden, Natur und Landschaft**
 - 5.7 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung**
 - 5.7.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs
 - 5.7.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation
 - 5.7.3 Bilanzierung
 - 5.8 Flächenbilanz**

**KARTENTEIL: Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 1/03
„Feriengebiet Schleuse Wesenberg“
M 1:1500**

1.0 PLANUNGSANLASS / ENTWICKLUNGSZIELE

Die Kartzfehn Märkische Puten GmbH und das Jacht-Bootscenter Tiedt beabsichtigen, auf dem Gelände der Kartzfehn Märkische Puten GmbH in Wesenberg, Ahrensberger Weg (Gemarkung Wesenberg Flur 5, Flurstücke 9/2 und 11/1) ein Feriengebiet zu errichten.

Die Kartzfehn Märkische Puten GmbH hat die Stallanlagen 1987 übernommen. Die wirtschaftliche Nutzung des Standortes ist auf Dauer nicht gegeben (große Entfernungen zum Hauptsitz und den übrigen Anlagen); außerdem ist die Lage im Stadtgebiet selbst ungünstig (Lage in Nachbarschaft zu Erholungseinrichtungen; Lage in einem Tourismusschwerpunktraum). Die Anlagen werden gegenwärtig nur noch für besondere Vorhaben bzw. in besonderen Situationen genutzt.

Die Stadt Wesenberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die betroffenen Flurstücke sind dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet.

Zur Herstellung von Baurecht besteht Planungsbedarf. Durch die Investoren wurde ein Antrag auf Einleitung eines B-Planverfahrens gestellt.

Die Stadtvertretung Wesenberg hat am 28.08.03 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 1/03 „Feriengebiet Schleuse Wesenberg“ gefasst.

Mit Schreiben vom 27.10.2003 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken geäußert; der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Umnutzung und der Neubau von Ferienanlagen vorbereitet werden. Ziel ist die Entwicklung eines Feriengebietes mit folgenden Angeboten:

- Bootsservice / Bootslagerung (im Sommer auf Lagerfläche im Freien auch Caravannutzung)
- Bootsliegplatz (ca. 25 ... 30 Boote) mit Boots Kran bzw. Slipanlage
- Imbissstand, Bistro kleinere Versorgungsangebote, Gemeinschaftsanlagen
- Ferienwohnungen (ca. 50 Einheiten mit ca. 200 Bettenkapazitäten).

Für die geplanten Nutzungen sollen ein Putenstall und die Bergehalle auf dem Flurstück 11/1 umgenutzt werden; der Erhalt der beiden am Kanal liegenden Wirtschaftsgebäude ist beabsichtigt. Die anderen Wirtschaftsanlagen einschließlich Befestigung der Zufahrten und Wege sollen beräumt werden. Die Flächen sind dann für eine Bebauung mit Ferienhäusern vorgesehen. Das Flurstück 11/1 ist Eigentum des Jacht-Bootscenter Tiedt; an der Grenze zum Flurstück 9/2 sollen Ferienhäuser entstehen. Auf dem Flurstück 9/2 beabsichtigt die

Kartzfehn Märkische Puten GmbH Ferienhäuser zu errichten. Beabsichtigt ist die einheitliche Gestaltung im Ferienhausgebiet; für das Ferienhausgebiet werden örtliche Bauvorschriften vorgegeben.

2.0 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.7.01, BGBl. I, S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132).
- Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I. S. 58),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2002 (GVOBl. M-V S. 510), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531)
- Landesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V Nr. 1/2003)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (3. Änd. GF KV M-V) vom 10. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 634).
- Landesplanungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503).

Planungsgrundlagen

- Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Dipl.-Ing. W. Gentz, Pasewalk, vom 29.08.2003

Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wesenberg hat am 26.01.2000 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Stadt Wesenberg beschlossen.

Die Stadtvertretung hat am 21.03.2002 den abschließenden Beschluss gefasst. Am 29.10.2002 wurde der Flächennutzungsplan genehmigt.

Der Flächennutzungsplan ist mit Ablauf des 24.11.2002 wirksam geworden.

Am 18.07.2002 wurde ein 1. Änderungsverfahren für ein Feriendorf in Strasen eingeleitet.

Die 1. Änderung ist am 6.12.2003 bekannt gemacht worden.

Die Stadt Wesenberg wird ein 2. Änderungsverfahren durchführen. Es sind Darstellungen auf einzelnen Teilflächen im Stadtgebiet aus gegenwärtiger Sicht zu ändern. Für die im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1/03 liegenden Flächen werden die Darstellungen geändert.

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 10. Juni 2004 gebilligt und zur Auslegung bestimmt worden. Bis zum Jahresende wird das Verfahren noch nicht abgeschlossen sein. Durch die Investoren ist eine schnelle Umsetzung des Feriengebietes beabsichtigt. Voraussetzung ist eine genehmigte B-Planung. Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat mit Satzungsbeschluss entschieden, dass ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt wird. Der vorzeitige Bebauungsplan wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen stehen.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 05.09.2001 (BGBl. Nr. 48 S. 2350) ist für den Bau eines Feriendorfes, für das im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder einer Gesamtzimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200 (Vorhaben Nr. 18.1.2) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Für die Schaffung der Wasserfläche für Bootsliegeplätze ist entsprechend 13.12 UVP-Gesetz in Verbindung mit Nr. 12 des Landes UVP-Gesetzes M-V eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen. Dazu sind gesonderte Unterlagen erarbeitet worden, die Bestandteil des Entwurfs werden (siehe Teil 2 Bebauungsplan).

Ein Vergleich des Zustandes vor und nach der Umnutzung ergibt, dass mit der Umnutzung des Gebietes Veränderungen der Gestaltung und der Nutzung von Grundflächen verbunden sind. Diese Veränderungen werden aber die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht erheblich oder nachteilig beeinträchtigen.

Im Ergebnis der allgemeinen und standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls wurde festgestellt, dass auf eine entsprechende Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

3.0 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet umfasst die Flächen der Putenfarm der Kartzfehn Märkische Puten GmbH am Ortsausgang Wesenberg nach Ahrensberg und im Einzelnen die Flurstücke 9/2 und 11/1 der Flur 5 / Gemarkung Wesenberg am Ahrensberger Weg.

Als östliche Plangebietsgrenze wurde die Fahrbahnkante der MST 11 gewählt; die Allee und somit Flächen des Straßenflurstückes 28 werden in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- im Norden von einer Kleingartenanlage
- im Westen von der Oberen-Havel-Wasserstraße (Gewässer I. Ordnung Bundeswasserstraße)
- im Osten von der Kreisstraße MST 11 nach Ahrensberg und
- im Süden von der freien Landschaft (Wiesen / Ackerflächen).

4.0 AUSGANGSBEDINGUNGEN

Die Grundstücke 9/2 und 11/1 sind mit Stall- und Wirtschaftsgebäuden unterschiedlicher Größe bebaut. Die Flächen sind umfangreich versiegelt (Betonplattenwege, Betonbecken). Im südlichen Teil befindet sich eine Kläranlage, die noch aus der Zeit, als Gänse auf dem Grundstück gehalten wurden, stammt.

Die vorhandenen Gebäude sind im Bauzustand unterschiedlich. Der Bauzustand der im südlichen Teil liegenden Anlagen ist z.T. sehr bedenklich.

Im guten baulichen Zustand ist die Halle an der nördlichen Grundstücksgrenze und das parallel zum Kanal liegende benachbarte Stallgebäude. Beide Objekte sollen erhalten bleiben (beabsichtigte Nutzung: Bootsservice / Bootslagerung). Die Erhaltung der beiden unmittelbar am Kanal liegenden Wirtschaftsgebäude wird angestrebt.

Die Schleuse Wesenberg liegt ca. 100 m entfernt von der südlichen Grundstücksgrenze.

Bis etwa in Höhe der Flurstücksgrenze zwischen den FS 11/1 und 9/2 ist im Kanal gegenwärtig der Wartebereich (Bootwartestelle) der Schleuse zu berücksichtigen. Mit einer

weiteren Zunahme des Bootsverkehrs ist zu rechnen und demzufolge auch mit einer Verlängerung dieser Zone.

Die Stadt Wesenberg liegt im LSG „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Vorgesehen ist die Ausgliederung der bebauten Stadtgebiete im Rahmen der derzeit laufende Überarbeitung der Schutzgebietsverordnung. Die Ausgrenzung des Plangebietes wird mit Erfolg. Gemäß § 27 LNatG M-V ist die Allee am Ahrensberger Weg gesetzlich geschützt.

Östlich des Ahrensberger Weges befindet sich das Betriebswasserwerk der Kartzfehn Märkische Puten GmbH. Das Plangebiet wird von der TWSZ II berührt; die TWSZ III umfasst das gesamte Plangebiet.

Mit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wird das Betriebswasserwerk außer Betrieb genommen und die Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen beantragt werden.

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal bekannt. Das "Gebiet, in dem sich Bodendenkmale befinden", ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden; es sind die Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten (siehe ebenfalls Planzeichnung).

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

Es wird davon ausgegangen, dass mit endgültiger Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf Grund der in den vergangenen Jahren nur bedingt betriebenen Nutzungen Altlasten und Altlastverdachtsflächen nicht zu berücksichtigen sind. Die Kläranlage und die Becken sind schon über 10 Jahre nicht mehr in Betrieb.

Eine ordnungsgemäße Beräumung der Flächen muss jedoch erfolgen. Die Hinweise in den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind dabei zu beachten.

Im Plangebiet stehen sowohl nicht bindige als auch bindige Böden des Pleistozäns (Sand und Geschiebemergel) an, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Im Grenzbereich zur Oberen Havel-Wasserstraße sind organogene Sedimente (Torf) an der Oberfläche verbreitet, die stark setzungsempfindlich, frostveränderlich und im Allgemeinen nicht tragfähig und bebaubar sind. Die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Städtebauliches Konzept

Die mittelalterliche Stadt Wesenberg liegt im Südosten der Mecklenburgischen Seenplatte, umgeben von Wasser, Wiesen, Weiden, Wald und Acker in einem Tourismusschwerpunktraum.

Um 1252 erfolgte die Stadtgründung an der Südwestseite des Woblitzsee.

Das Plangebiet liegt am Stadtrand unmittelbar an der Oberen Havel zwischen Schleuse und Woblitzsee.

Südlich des Woblitzsees zweigt von der B 198 die Kreisstraße MST 11 nach Ahrensberg ab; MST 11 und Obere Havel verlaufen annähernd parallel zueinander.

Am Abzweig der MST 11 von der B 198 befindet sich die Kanumühle; die touristische Nutzung hat sich hier bereits sehr stark verfestigt. Auf den angrenzenden Flächen befinden sich Kleingärten.

Mit der Umgestaltung der Flächen der ehemaligen Putenfarm werden in diesem Bereich parallel zur Havel weitere touristische Angebote entstehen. Das in der Stadt ansässige Bootscenter will den Servicebereich und die Bootslagerung am Standort mit realisieren; Caravanplatznutzungen und Ferienunterkünfte sollen entstehen. Das Gebiet parallel zur Havel wird sich somit in der Erholungsnutzung weiter entwickeln und verfestigen.

Planungsabsicht ist die Entwicklung eines Feriengebietes mit unterschiedlichen Angeboten. Standortvorteile ergeben sich aus der unmittelbaren Lage am Kanal und den kurzen Verbindungen zum Woblitzsee sowie zum Stadtkern.

Die geplante bauliche Entwicklung des im B-Plan ausgewiesenen Ortsbereiches entspricht den naturschutzrechtlichen Anforderungen an die Siedlungsentwicklung, da landschaftlich wertvolle und weniger beeinträchtigte Flächen nicht in Anspruch genommen werden. Es werden vorhandene bebaute Flächen mit ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung überplant und Nutzungsänderungen vorgenommen.

Das Plangebiet wird auch zukünftig über die beiden vorhandenen Zufahrten verkehrlich erschlossen, wobei die Zufahrt im nördlichen Teil als Zufahrt zu den Anlagen und Einrichtungen des Bootservice bzw. des Caravanplatzes dient. Über die im südlichen Teil liegende Zuwegung soll das Ferienhausgebiet erschlossen werden. Die Zufahrt muss entsprechend ausgebaut werden.

Die geplanten Ferienhäuser sollen südlich ausgerichtet angeordnet werden; es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) vorgesehen. Zentral im Plangebiet zwischen Ferienhausgebiet und Bootsservice werden Einrichtungen zur Versorgung und zur Freizeitgestaltung geplant.

Um im Gebiet eine ungestörte Erholungsnutzung zu gewährleisten, sollen Gästen und Besuchern unmittelbar an der Hauptzufahrt Parkplätze angeboten werden. Von hier aus ist die fußläufige Erschließung zum Kanal und zu Versorgungs- und Freizeitanlagen möglich. Auf den der Erschließung des Gebietes dienenden Wegen wird nur den Anliegern die Zufahrt gestattet.

Vorgesehen sind umfangreiche Gehölzpflanzungen im Gebiet und an den Gebietsrändern. Am Kanal bleiben die vorhandenen Gehölze mit Ausnahme im Bereich des geplanten Wasserbeckens erhalten. Parallel zum Kanal werden Wegeführungen vorgesehen; Weiterführungen in Richtung Schleuse sind möglich und auch sinnvoll.

Das Feriengebiet Schleuse Wesenberg dient der Unterbringung von Bootsserviceleistungen und der Unterbringung von Freizeitwohngemeinschaften sowie ergänzenden Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung. Es werden Liegeplätze und Caravanplätze mit angeboten; Unterkünfte und kleinere Beherbergungen sollen nicht ausgeschlossen sein.

5.2 Planfestsetzungen

Für die geplanten unterschiedlichen Nutzungen erfolgen Festsetzungen von Sondergebieten

- nach § 10 BauNVO (SO-Gebiete, die der Erholung dienen) bzw.
- nach § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete).

Das Jacht- & Boots-Center Tiedt in Wesenberg beabsichtigt auf dem FS 11/1 den Servicebereich Boot anzusiedeln. Vorhandene bauliche Anlagen sollen genutzt werden. Es sind Doppelnutzungen von Flächen in der Form vorgesehen, dass befestigte Flächen im Winter zur Lagerung von Booten dienen und in den wärmeren Jahreszeiten als Caravanplatz genutzt werden sollen.

Die vorhandene Halle parallel zur nördlichen Flurstücksgrenze soll der Lagerung von Booten dienen; Wartung, Pflege und Servicebetriebsnutzungen sind vorgesehen. Die Reparaturwerkstatt wird sich am Giebel wasserseitig befinden. Das benachbarte parallel zum Kanal liegende vorhandene Gebäude ist für Mehrfachnutzungen vorgesehen. Zum Teil ist die Nutzung durch den Bootsservice angedacht, überwiegend sollen hier jedoch die notwendigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung der geplanten benachbarten Erholungsgebiete entstehen.

Zwischen dem Gebäude und dem Kanal soll das Wasserbecken in der Zweckbestimmung „Bootsliegeplatz“ entstehen.

Auf den Flächen an der Grenze zum FS 9/2 sind Ferienhausnutzungen beabsichtigt.

Das Flurstück 9/2 (Eigentümer: Putenfarm GmbH) ist komplett für die Ferienhausnutzung vorgesehen.

Im Bebauungsplan erfolgen somit Festsetzungen von Sondergebieten „**Ferienhausgebiet**“ für das FS 9/2 und Teilbereiche des FS 11/1; Zweckbestimmung und Art der Nutzung werden vorgegeben (siehe Textliche Festsetzungen Teil B der Satzung). Für das Ferienhausgebiet werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Das Gebiet soll sich harmonisch in das Stadtbild einfügen. Es werden nur rot bis rotbraune Steildächer zugelassen; Einfriedungen durch Zäune sind nicht gestattet (nur Hecken und Sträucher zulässig).

Ferienhausgebiete dienen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung. Eine Eigennutzung durch den Eigentümer ist möglich; sie darf jedoch nicht überwiegen.

Auf den parallel zur MST 11 liegenden Flächen des FS 11/1 ist die Nutzung „**Caravanplatz**“ vorgesehen (Doppelnutzung Lagerung von Booten im Winter / Caravannutzung im Sommer, ggf. z.T. auch im Winter). Caravanplätze sind „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ und werden den Sondergebieten „Campingplatz“ zugeordnet. Es handelt sich jedoch nicht um einen Campingplatz im herkömmlichen Sinne; er soll ausschließlich zur Aufstellung von Caravans genutzt werden.

Notwendige Anlagen und Einrichtungen, die im Zusammenhang mit der Caravannutzung stehen (z.B. Servicegebäude, Rezeption), werden im benachbarten Sondergebiet „**Mehrzweckgebäude**“ mit untergebracht.

Art und Zweckbestimmung für beide Gebiete werden ebenfalls in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) konkret definiert und vorgegeben; ebenso sind die Festsetzungen für das SO-Gebiet „**Bootsservice**“ hier entsprechend vorgenommen worden.

Das SO-Gebiet „**Bootservice**“ umfasst die nördlichen und parallel zum Kanal liegenden Flächen des FS 11/1 (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO); in den vorhandenen Gebäuden ist die Unterbringung von Wartung, Pflege, Lagerung und der Servicebereich für Boote zulässig.

Im Sondergebiet „**Mehrzweckgebäude**“ sind Anlagen und Einrichtungen, die im Zusammenhang mit der geplanten benachbarten Caravanplatz- bzw. Ferienhausnutzung stehen, zulässig. Das sind Einkaufsmöglichkeiten, Schank- und Speisewirtschaften, Wascheinrichtungen, Abortanlagen, Geschirrspühl- / Wäschanlagen, Anlagen für Abwasser und feste Abfallstoffe, sonstige Einrichtungen, wie z.B. Fernsprechanlagen oder Nebengelass für Pflege und technische Wartung der Gebäude und Platzanlagen bzw. Möglichkeiten für die Entsorgung von Chemietoiletten sind beabsichtigt (ggf. auch Unterbringung im SO „Bootservice“).

Das geplante Wasserbecken in der Größe von etwa 30 x 75 m dient als „**Bootsliegeplatz**“ dem Bootsservicebetrieb und darüber hinaus sind im geringen Umfang touristische Nutzungen vorgesehen; eine Slipanlage ist mit geplant. Das Wasserbecken befindet sich auf dem FS 11/1; eine Inanspruchnahme und Überplanung von Wasserflächen des Bundesgewässers I. Ordnung (Havel) erfolgt nicht.

Der durch Aushub anfallende Boden soll auf dem Grundstück verwertet werden. An den Randzonen des Gebietes können Wälle geringer Höhe entstehen; zwischen den Gebieten sind Aufschüttungen zur Abgrenzung und Gliederung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche möglich und beabsichtigt. Im Wurzelbereich vorhandener Bäume oder Gehölze darf der Bodenaushub nicht abgelegt werden.

Mit dem B-Plan werden für die einzelnen Gebiete folgende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

Im SO-Gebiet „Bootservice“ wird die vorhandene Bebauung beachtet (Festsetzung der vorhandenen Firsthöhe von 9,00 m ü. Gelände, geschlossene Bauweise). Im SO-Gebiet „Mehrzweckgebäude“ wird die Firsthöhe mit max. 8,00 m festgesetzt; (zurzeit eingeschossig und flach geneigtes Satteldach ca. 5 m hoch, eine steilere Dachgestaltung soll möglich sein). Das „Ferienhausgebiet“ wurde in Teilbereiche gegliedert. In den SO-Gebieten 1 und 3 werden ausnahmsweise kleinere Betriebe des Beherbergungswesens zugelassen. Es handelt sich um die Teilgebiete parallel zur Straße.

Die zum Kanal liegenden Flächen sollen ausschließlich der Ferienhausnutzung dienen.

Im SO-Ferienhausgebiet 1 und 3 wird die Zahl der Vollgeschosse mit maximal II vorgegeben, in den anderen Teilgebieten ist die 1-geschossige Bauweise verbindlich.

Im gesamten Ferienhausgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 17 BauNVO sind in Ferienhausgebieten Grundflächenzahlen von 0,4 als Obergrenze vorgegeben.

Für die SO Ferienhausgebiete 1 und 3 erfolgen Festsetzungen einer GRZ = 0,4.

Für die geplanten Ferienhäuser in den ausschließlich der Ferienhausnutzung vorgehaltenen Teilgebieten 2, 4, 5, 6, 7 und 8 sind bereits Grundrisse erarbeitet worden.

Beabsichtigt ist die Anordnung in einer Ebene (barrierefreie Gestaltung). Die Ferienhäuser haben eine Grundfläche von 82 m². Bei Einzel- und Doppelhausbebauungen werden Carportanlagen mit vorgesehen; durch Wege werden weitere Flächen versiegelt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird eine max. Grundfläche pro Ferienhausgrundstück von 110 m² festgesetzt.

Das Ferienhausgebiet liegt am Stadtrand von Wesenberg. Aus stadtplanerischer Sicht wird die Zulässigkeit von maximal 110 m² Grundfläche am Standort in Wesenberg als vertretbar angesehen.

Auf den ausgewiesenen Caravanstellflächen ist maximal eine Anzahl von 40 Plätzen möglich; als Mindestaufstellfläche wurde dabei von einer Größe von 8 m x 5 m ausgegangen. Maßgebend ist jedoch die Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO). Die Bestimmungen über den Brandschutz sind einzuhalten, z.B. Standplatzgröße 80 m², Brandschutzstreifen mit einer Breite von mindestens 5,00 m nach max. 20 Standplätzen.

Die Flächen sind durch Pflanzstreifen in ausreichender Breite gegliedert worden.

Die untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 26.05.04 eine Ausnahmegenehmigung über die Erklärung eines Landschaftsteiles zum LSG "Kleinseenplatte Neustrelitz" vom Juni 1962 erteilt. Die damit verbundenen Auflagen können bei Umsetzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Stand Entwurf) mit Ausnahme der Auflage "Höhe der vorhandenen Gebäude darf nicht überschritten werden" abgesichert werden. Mit Satzungsbeschluss hat die Stadtvertretung deshalb entschieden, eine maximale Firsthöhe von 9,00 m über anstehendes Gelände in den Ferienhausgebieten 1 und 3 festzusetzen. Bei einer zulässigen 2-geschossigen Bebauung mit Steildach könnte es schon zu Überschreitungen kommen. In den Ferienhausgebieten 2, 4, 5, 6, 7 und 8 sind mit Festsetzung der Eingeschossigkeit Überschreitungen ausgeschlossen.

5.3 Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die Städte und Gemeinden sind nach BauGB verpflichtet, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für städtebauliche Planungen sind die Normen der DIN 18005 (Schallschutz) maßgebend.

Ferienhausgebiete stellen auf Grund ihrer Zweckbestimmung hinsichtlich der besonderen Störanfälligkeit gleich hohe Anforderungen nach größtmöglicher Wohnruhe wie reine Wohngebiete; in Campingplatzgebieten (Caravanplatz) bestehen Anforderungen wie in allgemeinen Wohngebieten.

Nach DIN 18005 sind folgende schallschutztechnischen Orientierungswerte zulässig:

	tags	nachts
Ferienhausgebiet	50 dB (A)	40/35 dB (A)
Caravanplatz	55 dB (A)	45/40 dB (A).

In SO-Gebieten nach § 11 BauNVO ist der Störgrad abhängig von der konkreten Nutzung und Zweckbestimmung. Die vorhandenen baulichen Anlagen werden in der SO-Nutzung „Bootsservice“ bzw. „Mehrzweckgebäude“ bestimmt.

Die ehemalige Bergehalle an der nördlichen Grundstücksgrenze wird Lagerzwecken dienen; am Giebel wasserseitig ist die Werkstatt geplant (Zugang somit zur Ecke am Wasserbecken orientiert). An der zur Kleingartenanlage orientierten Fassade befinden sich keine Türen und Tore.

Das Mehrzweckgebäude liegt zentral im Gebiet; in der Nutzung wird es sich vor allem sehr stark zur Wasserseite öffnen.

Durch die Stellung der Gebäude zueinander und die geplante Anordnung und Nutzung in den Gebäuden selbst werden nicht wesentlich störende Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen erwartet.

Zwischen den einzelnen Gebieten sind Gehölzpflanzungen vorgesehen, einschließlich Wallanlagen zur Abgrenzung und zum Schutz. Im Plangebiet selbst sind die Nutzungen untereinander so geordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten sind.

5.4 Erschließungskonzept

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Kreisstraße MST 11 aus auch zukünftig im Bereich der vorhandenen Zufahrten. Von der nördlichen Zufahrt aus werden die SO-Gebiete „Bootservice“, „Camping“ und „Mehrzweckgebäude“ erschlossen; im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als Einfahrt. Das Ferienhausgebiet wird über die südliche Zufahrt erschlossen. Vorgesehen ist eine 6,0 m breite Zufahrtsstraße als Stichstraße (Straße A) mit Wendemöglichkeit; straßenbegleitend sind auf beiden Seiten die Anordnung von öffentlichen Parkplätzen und der zentrale Müllbehälterplatz mit vorgesehen.

Die Erschließung des Ferienhausgebietes erfolgt dann über 5 m breite Erschließungswege; die Zufahrt ist hier nur den Anliegern gestattet. Aus städtebaulichen Gründen wird im Ferienhausgebiet der Bau von Garagen nicht gestattet; zulässig sind nur Carportanlagen.

Nach den gegenwärtigen Planungsabsichten sind Carportanlagen im Zusammenhang mit Einzel- und Doppelhausbebauungen auf den Grundstücken mit vorgesehen.

In den Bereichen wo Hausgruppen beabsichtigt sind; werden gesonderte Stellflächen am Erschließungsweg mit ausgewiesen.

Von der Hauptzufahrt aus wird parallel zur FS-Grenze zwischen den FS 9/2 und 11/1 eine Fußgängerachse in Richtung Kanal geführt. Parallel zum Kanal werden Wegeführungen berücksichtigt, Weiterführungen bis zur Schleuse sind aus stadtplanerischer Sicht sinnvoll und sollten angestrebt werden. Der Zugang zum Wasserbecken ist zu gewährleisten. Auf dem Flurstück 11/1 werden im Sondergebiet Boot „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ festgesetzt und Nutzungsrechte den im Ferienhausgebiet liegenden Grundstücken sowie der Allgemeinheit gestattet.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird über den Anschluss an die vorhandenen städtischen Systeme erfolgen. Die Anschlusspunkte liegen im Bereich der Kreisstraße MST 11.

Die öffentliche Wasserversorgung endet vor dem ausgewiesenen Bebauungsplangrundstück am Flurstück 11/3. Die im Ahrensberger Weg liegende Schmutzwasserleitung endet annähernd in Höhe der vorhandenen Zufahrt zum Flurstück 11/1. Regenwasserleitungen sind nicht vorhanden.

Parallel zum Ahrensberger Weg verlaufen Telekommunikationslinien; von dieser Trasse zweigt eine Stichleitung ins Plangebiet zum ehemaligen Verwaltungsgebäude ab.

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Leitungen notwendig.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich.

Zur Erschließung des Gebietes sind rechtzeitig die notwendigen Anträge an die zuständigen Versorgungsunternehmen zu stellen und die notwendigen Abstimmungen durchzuführen. Die notwendigen Anlagen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser; Telekommunikationsanlagen können im Baugebiet zugelassen werden. Besondere Flächen werden im B-Plangebiet nicht verbindlich festgesetzt.

Das Gelände fällt von der Straße bis zum Kanal stark ab (im Bereich der Kreisstraße Höhen um 63 m / am Kanal um 58 m). Zur Abwasserentsorgung wird ggf. ein Pumpwerk erforderlich. Die Anordnung wäre im Bereich der beiden unmittelbar am Kanal vorhandenen Hallen sinnvoll (tiefste Stelle). Zwischen dem Caravanplatz und dem Ferienhausgebiet sind die unmittelbar an der Straße liegenden Flächen für Versorgungsanlagen gut geeignet (ggf. Tankanlagen für die Wärmeversorgung; als Standort ist dieser Bereich, zentral im Gebiet und unmittelbar an der Kreisstraße gelegen, vorteilhaft).

5.5 Grünordnungskonzept

5.5.1 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Der mit Bäumen bestandene Streifen zwischen der Fahrbahnkante der Kreisstraße MST 11 und den geplanten Bauflächen wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün dargestellt.

Am westlichen Ende des Weges A sind zwei Teilflächen mit einer Größe von insgesamt 140 m² Größe als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt. Die beiden am Havelkanal gelegenen Flächen sollen zu begrüntem Sitzbereichen entwickelt werden.

Private Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 LBauO M-V zu begrünen und als private Grünflächen zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Damit soll erreicht werden, dass der durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmte unbebaute und unversiegelte Anteil an der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche ausgebildet wird und der Boden seine Funktion

im Rahmen der natürlichen Stoffkreisläufe, die so genannten Puffer- und Regelleistungen, erfüllen kann. Diese Flächen sind ihrer Nutzung nach private Grünflächen, im baurechtlichen Sinne jedoch die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke, d.h. Teil der Bauflächen. Sie werden somit in der Planzeichnung nicht als Grünflächen dargestellt.

Ihre Größe ist abhängig vom Maß der baulichen Nutzung und wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

5.5.2 Pflanzbindungen

Das geplante Feriengebiet wird durch die geplanten Gehölzpflanzungen am Ahrensberger Weg und an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches in die Landschaft eingebunden. Gehölzpflanzungen werden das Gebiet gliedern und die unterschiedlichen Funktionen voneinander abgrenzen.

Auch innerhalb der einzelnen Sondergebiete sind Gehölzstreifen zur Gliederung bzw. zur Abschirmung gegenüber störenden Funktionen, wie den Stellplätzen, geplant.

Für die festgesetzten Pflanzgebote zur landschaftlichen Einbindung und Gliederung des Plangebietes werden einheimische Baum- und Straucharten sowie Pflanzqualitäten festgesetzt. Für die Baumpflanzungen wurden Arten bzw. Sorten ausgewählt, die sich auf Grund ihrer Eigenschaften wie Größe und Wuchsform sowie ihrer Standortansprüche auch zur Verwendung in Straßenräumen bzw. an Verkehrsflächen eignen.

Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung der Sondergebiete SO-Boot und SO-FH sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Sträucher (Pflanzqualität leichte Sträucher)

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgare	Flieder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

An der südöstlichen Grenze des Flurstücks 9/2 ist zusätzlich je 20 m Grundstücksgrenze ein Baum einzeln oder in Gruppen zu pflanzen.

Folgende Arten werden empfohlen:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

(Pflanzqualität leichte Heister)

An der Grenze zu den Sondergebieten Camping und MZG ist eine Baumreihe aus Erlen *Alnus x spaethii* als Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm zu pflanzen.

Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie an den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen zur Eingrünung und Gliederung des SO-Camping sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Bäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm)

Acer platanoides ‚Emerald Queen‘	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior ‚Diversifolia‘	Einblatt-Esche
Quercus robur	Stieleiche

Sträucher (Pflanzqualität leichte Sträucher)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

In Sichtdreiecken und an Gehwegen sind niedrige Sträucher anderer Gattungen und Arten zulässig.

Die aus Spitzhorn und Eschen bestehende Allee am Ahrensberger Weg ist an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten durch Spitzahorn *Acer platanoides* 'Emerald Queen' als Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm, zu ergänzen.

Die geplante Straße A und der zum Havelkanal führende Weg A sind beidseitig mit Eschen *Fraxinus excelsior* 'Atlas' (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm) zu bepflanzen.

In den Teilbereichen SO FH 1 bis SO FH 8 ist ein kleinkroniger Baum je 1000 m² Baufläche zu pflanzen. Hier stehen 6 verschiedene Arten und Sorten von Blütenkirschen zur Auswahl, die sowohl in den „Straßenräumen“ als auch auf den rückwärtigen Grundstücksflächen gepflanzt werden können. Alle Arten zeichnen sich durch attraktive Blüten aus. Dieser Blütenschmuck soll das besondere Gestaltungsmerkmal für das Ferienhausgebiet darstellen.

Folgende Baumarten sind zu verwenden:

<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Zierkirsche
<i>Prunus x hillieri</i> 'Spire'	Zierkirsche
<i>Prunus sargentii</i>	Zierkirsche
<i>Prunus serrulata</i> 'Pink Perfection'	Zierkirsche
<i>Prunus serrulata</i> 'Tai Haku'	Zierkirsche
<i>Prunus subhirtella</i> 'Fukubana'	Zierkirsche

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm

Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von 4 m² offen zu halten.

Werden im Bereich der Sichtdreiecke Sträucher gepflanzt, sind Arten auszuwählen, deren natürliche Wuchshöhe 0,60 m nicht überschreitet.

Die Pflanzgebote werden als Teil der Baumaßnahmen SO-Boot, SO-Camping und SO-FH realisiert.

Es wird festgesetzt, dass die Anpflanzgebote auf den Grundstücken 9/2 und 11/1 vom jeweiligen Grundstückseigentümer innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bebauung zu realisieren sind.

Die Pflanzungen am Ahrensberger Weg sind im Rahmen der Erschließungsplanung durch die anliegenden Grundstückseigentümer vorzunehmen bzw. spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bebauung zu realisieren.

Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.

Maßnahmen zur Pflege und Erhaltung der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

5.6 Auswirkungen der Planung auf Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen zu ihrer Kompensation

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes (LNatG) M-V sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Ungeachtet der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung stellt das geplante Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 LNatG M-V dar.

Entsprechend § 15 Abs. 1 LNatG M-V sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen bzw. unvermeidbare Eingriffe gemäß § 15 Abs. 4 und 5 LNatG M-V durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Durch das geplante Vorhaben sind folgende bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen zu erwarten:

Siedlungsentwicklung, Kultur- und Sachgüter

Durch die Umnutzung des bebauten Standortes kann eine extensive Siedlungsentwicklung vermieden werden. Die Inanspruchnahme weniger beeinträchtigter Flächen kann vermieden werden. Damit entspricht das Vorhaben den Grundsätzen der Raumordnung. Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 Raumordnungsgesetz ist der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.

Für die Entwicklung des Bootscenters sollen vorhandene Gebäude umgenutzt werden.

Landschafts- / Ortsbild

Die Planung schafft die Voraussetzung für eine grundlegende Umnutzung und Umgestaltung des Plangebietes sowie für eine Verbesserung des Ortsbildes aus städtebaulicher Sicht.

Die geplanten Gehölzpflanzungen werden die landschaftliche Einbindung verbessern.

Erholung

Die Stadt Wesenberg liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Die Obere Havel-Wasserstraße, der Ahrensberger Weg und auch die nördlich angrenzende Kleingartenanlage sind für die Erholungsnutzung bedeutsam.

Das Plangebiet selbst war bisher für die Erholung ohne Bedeutung. Mit der Realisierung des Vorhabens wird sich dieses grundlegend ändern. Das geplante Vorhaben wird sich gut in die Nutzung der benachbarten Bereiche einfügen.

Boden

Gegenwärtig sind von dem ca. 3,7 ha umfassenden Plangebiet ca. 2,07 ha bebaut und versiegelt. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 56 %.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen gemäß § 17 Baunutzungsverordnung. Wenn dieses vollständig ausgenutzt wird, kann insgesamt eine Fläche von ca. 1,74 ha überbaut und versiegelt werden.

Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 47 %. Folglich wird der geplante Versiegelungsgrad ca. 9 % unter dem ursprünglichen Umfang liegen. Für den Bootsliegeplatz werden auf einer Fläche von ca. 0,25 ha Abgrabungen erfolgen. Davon liegen 0,2 ha innerhalb des Geltungsbereiches. Das Aushubmaterial darf nicht im Wurzelbereich von Gehölzen sowie im Bereich gesetzlich geschützter Biotope (z.B. Sand- und Trockenrasen) abgelagert werden.

Wasser

Der Ausbau des geplanten Bootsliegeplatzes erfolgt im Umfeld eines künstlichen Gewässers. Naturnahe Flussabschnitte sind nicht betroffen. Es entstehen ca. 0,25 ha Wasserfläche neu. Da das Grundstück der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes nicht in den Geltungsbereich einbezogen wird, befinden sich davon nur 0,2 ha innerhalb des Plangebietes.

Das anfallende Abwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten sind.

Da mit der Umnutzung keine höhere Versiegelung verbunden ist, ändern sich auch die Grundwasserneubildungsrate und die Abflussrate nicht.

Die Aufgabe der Tierproduktion innerhalb der Trinkwasserschutzzone wird sich auf die Qualität des Grundwassers positiv auswirken.

Klima / Luft

Die geplante Umnutzung des Gebietes bewirkt keine erheblichen Veränderungen des Lokalklimas.

Vegetation

Gegenwärtig beträgt der Anteil der Vegetationsfläche ca. 1,63 ha bzw. 44 % der Gesamtfläche. Dabei handelt es sich um die mit Gras bewachsenen Flächen auf dem Putenfarmgelände. Die mit Gehölzen bestandene Uferzone des Havelkanals gehört zum Grundstück der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes und liegt außerhalb des Plangebietes.

Nach der Umnutzung des Standortes wird der Versiegelungsgrad unter dem ursprünglichen Umfang liegen.

Da die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß § 8 Landesbauordnung (LBauO M-V) zu begrünen und als private Grünfläche zu erhalten sind, wird der Anteil der Vegetationsfläche nach der Umnutzung mit ca. 1,76 ha bzw. 48 % um ca. 4 % über dem gegenwärtigen Umfang liegen.

Für den Ausbau der Anbindung der Straße A an den Ahrensberger Weg muss ein Spitzahornbaum entfernt werden.

Für den Ausbau der Verkehrsfläche zwischen den Sondergebieten SO FH 4 und SO FH 7 muss eine Strauchweide entfernt werden. Innerhalb des Baufeldes SO FH 8 befindet sich eine weitere Strauchweide, die nicht mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt wird.

An der südöstlichen Grenze des Flurstücks 9/2 befindet sich eine Baumgruppe aus vier großen alten Weiden. Weiden besitzen eine geringe Lebenserwartung und eine sehr hohe Bruchanfälligkeit. Auf Grund ihrer nachlassenden Vitalität und ihrer steigenden Bruchanfälligkeit wird von der Festsetzung eines Erhaltungsgebotes abgesehen.

Der Ausbau des Bootsliegeplatzes wird auf ca. 75 m Länge zu Eingriffen in den Gehölzbestand der Uferzone führen. Der ausgewählte Standort ist gekennzeichnet durch lockeren Baumbestand, so dass Eingriffe in Bereichen mit dichtem Baumbestand vermieden werden. Das Grundstück der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung liegt außerhalb des Geltungsbereiches; der Eingriff erfolgt somit vorwiegend außerhalb des Plangebietes.

Von den Ufergehölzen im Bereich des Bootsliegeplatzes stehen eine Erle und eine junge Esche innerhalb des Geltungsbereiches.

Die übrigen Gehölze innerhalb des Plangebietes werden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Auch die übrigen Gehölze in der Uferzone sollen erhalten werden. Da sie sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches befinden, kann hier kein Erhaltungsgebot festgesetzt werden.

Der gesamte zu erhaltende Gehölzbestand ist gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Insbesondere ist Folgendes zu beachten:

- Vegetationsflächen dürfen nicht durch pflanzen- und bodenschädigende Stoffe, zum Beispiel Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Zement oder andere Bindemittel verunreinigt werden.
- Zum Schutz gegen mechanische Schäden (zum Beispiel Quetschungen und Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigung der Krone) durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge sind Bäume im Baubereich durch einen Zaun zu schützen. Er soll den gesamten Wurzelbereich umschließen. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m. Ist aus Platzgründen die Sicherung des gesamten Wurzelbereiches nicht möglich, ist der Stamm mit einer gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Bäume anzubringen. Sie darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden. Die Krone ist vor Beschädigung durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste hochzubinden. Die Bindestellen sind ebenfalls auszupolstern.
- Im Wurzelbereich von Bäumen soll kein Boden aufgetragen werden.
- Im Wurzelbereich darf Boden nicht abgetragen werden.
- Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit erfolgen und nicht näher als 2,5 m an den Stammfuß herangeführt werden. Beim Verlegen von Leitungen soll der Wurzelbereich möglichst umfahren werden. Beim Aushub von Gräben dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser < 3 cm nicht durchtrennt werden.
- Der Wurzelbereich darf durch ständiges Begehen, durch Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerung nicht belastet werden.
- Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als 3 Wochen dauern, sind Bäume während der Vegetationsperiode nach Bedarf ausreichend zu wässern.

Der Eingriff in den Gehölzbestand wird durch die umfangreichen Pflanzgebote innerhalb bzw. am Rand der Bauflächen ausgeglichen, die in Punkt 5.5.2 detailliert erläutert und begründet wurden.

Fauna

Die Umnutzung des Plangebietes bewirkt keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Fauna.

Die festgesetzten Pflanzbindungen werden zu einer stärkeren Durchgrünung des Gebietes mit Gehölzen führen, die sich auf die Fauna positiv auswirken wird.

5.7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan Nr. 1/03 überplant das Gelände der Putenfarm am Ahrensberger Weg. Die festgesetzten Bauflächen werden bereits über lange Zeit baulich genutzt. Der Geltungsbereich umfasst nur anthropogen beeinflusste Biotope niedriger Wertstufen.

Es sind keine Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen. Das Plangebiet wird dem Freiraum-Beeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet, für den bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Korrekturfaktor 0,75 anzuwenden ist. Qualifizierte landschaftliche Freiräume sowie faunistische Sonderfunktionen sind nicht zu berücksichtigen.

Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen erfasst:

Biotoptyp-Nr.	Biotoptyp
2.5.3	Lückige Allee
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
13.3.2	Artenarmer Zierrasen
14.5.5	Tierproduktionsanlage
14.7.4	Wirtschaftsweg versiegelt

Wie dem Punkt 5.6 Auswirkungen der Planung zu entnehmen ist, wird der geplante Versiegelungsgrad ca. 9 % unter dem ursprünglichen Umfang liegen. Daher werden weder die Entsiegelung bebauter und versiegelter Flächen noch die erneute Bebauung dieser Flächen bzw. die Bebauung und Versiegelung der unversiegelten Flächen (artenarmes Grasland) in die Bilanzierung einbezogen.

5.7.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes (Totalverlust)

Biotoptyp		Flächen- verbrauch m ²	Wert- stufe	Kompensationserforder- nis + Zuschlag Versiege- lung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchti- gungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompensation
Nr.	Bezeichnung				
2.5.3	Lückige Allee	80	3	(4+0,5) x 0,75	270
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baum- arten	311	1 - 2	(1,5+0,5) x 0,75	466,5
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Ge- hölzarten	267	1	(1+ 0,5) x 0,75	300,4
Kompensationsflächenbedarf für Eingriff im Plangebiet					1036,9

Biotopbeseitigung außerhalb des Plangebietes (Totalverlust)

Biotoptyp		Flächen- verbrauch m ²	Wert- stufe	Kompensationserforder- nis + Zuschlag Versiege- lung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchti- gungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompensation
Nr.	Bezeichnung				
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baum- arten	680	1 - 2	(1,5+0,5) x 0,75	1020
Kompensationsflächenbedarf für Eingriff außerhalb des Plangebietes					1020

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Bedarf für Eingriff innerhalb des Plangebietes	1037
Bedarf für Eingriff außerhalb des Plangebietes	<u>1020</u>
Gesamtbedarf	2057

5.7.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsmaßnahme	Fläche m ²	Wert- stufe	Kompensations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent
1. Anpflanzen von Bäumen 90 Stück x 25 m ² / Baum	2250	2	3	1	6.750
2. Anpflanzen von Gehölzen	4375	1	1,5	1	6.562,5
Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent für Kompensation)					13.312,5

Das Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Siedlungen (Wertstufe 2) entspricht den Zielen der gutachterlichen Landschaftsplanung, so dass die Kompensationswertzahl (Wertstufe 2 \triangleq Kompensationswertzahl 2 – 3,5) dem mittleren Bereich, d.h. Wertzahl 3, zugeordnet wird.

5.7.3 Bilanzierung

Die Gegenüberstellung von Kompensationsflächenäquivalent Bedarf gemäß Punkt 5.7.1 = 2057 und Flächenäquivalent der Kompensation gemäß Punkt 5.7.2 = 13.312,5 zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Pflanzgebote ausgeglichen wird.

5.8 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich gesamt	3,7 ha	100 %
⇒ Sondergebiet „Boot“	ca. 1,0 ha	27,03 %
⇒ Sondergebiet „Camping“	ca. 0,4 ha	10,81 %
⇒ Sondergebiet „Mehrzweckgebäude“	ca. 0,1 ha	2,70 %
⇒ Sondergebiet „Ferienhausgebiet“	ca. 2,2 ha	59,46 %

Flächenanteile im Sondergebiet „Ferienhausgebiet“

Bauflächen (einschl. Anpflanzflächen und Nebenanlagen, wie Müll- bzw. Stellplätze)	ca. 1,86 ha	84,50 %
Verkehrsflächen (Erschließungs- straßen und -wege)	ca. 0,31 ha	14,09 %
sonstige Flächen (Grünanlage)	ca. <u>0,03 ha</u>	<u>1,36 %</u>
	<u>2,20 ha</u>	<u>100,00 %</u>

Teil 2

Allgemeine und standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach UPVG § 3 c

für den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1/03 der Stadt Wesenberg „Feriengebiet Schleuse Wesenberg“

Auftraggeber: Stadt Wesenberg
vertreten durch
Amt Wesenberg
Markt 3
17255 Wesenberg

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395/581020
Fax: 0395/5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Bearbeiter: Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Ursula Schürmann

Neubrandenburg, 10. Juni 2004

INHALT:

Textteil:

- 1.0 RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

- 2.0 MERKMALE DES VORHABENS**
 - 2.1 Größe des Vorhabens**
 - 2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**
 - 2.3 Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung und Belästigungen**

- 3.0 STANDORT DES VORHABENS**
 - 3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)**
 - 3.2 Qualitäts- und Schutzkriterien von Natur und Landschaft**

- 4.0 MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN**
 - 4.1 Ausmaß und Charakter der Auswirkungen**
 - 4.2 Schwere und Komplexität der Auswirkungen**
 - 4.3 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität der Auswirkungen**

- 5.0 ZUSAMMENFASSUNG**

- 6.0 ENTBEHRLICHKEIT EINER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG NACH UVPG**

Kartenteil:

Bestandskarte M 1:500

1.0 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Kartzfehn Märkische Putzen GmbH und das Jacht- & Bootscenter Tiedt beabsichtigen, auf dem Gelände der Kartzfehn Märkische Putzen GmbH in Wesenberg, Ahrensberger Weg (Gemarkung Wesenberg, Flur 5, Flurstücke 9/2 und 11/1) ein Feriengebiet zu errichten. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich.

Zur Herstellung von Baurecht hat die Stadt Wesenberg auf Antrag der Investoren die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I Nr. 48 S. 2350) ist für den Bau eines Feriendorfes, für das im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200 (Vorhaben Nr. 18.1.2) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Das Feriengebiet soll ca. 50 Ferienwohnungen umfassen. Geht man von 4 Betten je Ferienwohnung aus, ergibt sich eine Kapazität von ca. 200 Betten. Das geplante Ferienhausgebiet entspricht somit der Vorhaben-Kategorie 18.1.2 der Anlage 1 UVPG. Damit wird eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c Abs. 1 UVPG notwendig.

Für den Bau eines sonstigen Hafens, einschließlich Jachthafens für 15 – 50 Liegeplätze ist gemäß Anlage 1 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 des Landes-UVP-Gesetzes (LUVPG M-V) vom 09.08.2002 (Vorhaben Nr. 12) eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Das Vorhaben umfasst die Schaffung einer Wasserfläche für ca. 25 – 30 Bootsliegeplätze und entspricht somit der Vorhaben-Kategorie 12 der Anlage 1 LUVPG M-V. Damit wird eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c Abs. 1 UVPG notwendig.

Bei der allgemeinen und der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls handelt es sich um eine überschlägige Prüfung, ob eine vertiefte Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf die in § 2 Abs. 1 UVPG aufgeführten Schutzgüter wegen der Besorgnis erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderlich ist.

Dabei werden die Schutzgüter

- Menschen, Tiere und Pflanzen
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

an Hand der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG auf eine mögliche Betroffenheit überprüft.

Diese Kriterien umfassen

- die Merkmale des Vorhabens
- den Standort des Vorhabens sowie
- die Merkmale der möglichen Auswirkungen.

2.0 MERKMALE DES VORHABENS

2.1 Größe des Vorhabens

Mit dem Bebauungsplan soll die Umnutzung der Putenfarm am Ahrensberger Weg zu Erholungszwecken vorbereitet werden. Ziel ist die Entwicklung eines Feriengebietes mit folgenden Angeboten:

- Bootsservice / Bootslagerung
- Bootsliegendeplatz für ca. 25 – 30 Boote
- Imbissstand, Bistro
- Ferienwohnungen (ca. 50 Einheiten, ca. 60 m² Wohnfläche je Einheit).

Geht man von 4 Betten je Ferienwohnung aus, ergibt sich eine Kapazität von ca. 200 Betten. Der Prüfwert für die Größe des Vorhabens, der die Vorprüfung eröffnet (Prüfwert für Vorhaben Nr. 18.1.2 der Anlage 1 UVPG = 100 Betten), wird um 100 % überschritten.

Mit dem Bootsliegendeplatz für ca. 25 – 30 Boote wird der Prüfwert für die Größe des Vorhabens, der die Vorprüfung eröffnet (Prüfwert für Vorhaben 12 der Anlage 1 LUVPG M-V = 15 Betten) um 67 – 100 % überschritten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 9/2, 11/1 und Teile des Flurstücks 28 (Kreisstraße MST 11) der Flur 5 der Gemarkung Wesenberg mit einer Fläche von 3,7 ha.

2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Im nördlichen Teil des Plangebietes soll ein Jacht- & Bootscenter entstehen. Die Bergehalle auf dem Flurstück 11/1 soll für den Bootsservice / Bootslagerung umgenutzt werden.

Dieser Bereich sowie Flächen unmittelbar am Kanal werden im Bebauungsplan als Sondergebiet „Bootsservice“ festgesetzt.

Das benachbarte parallel zum Kanal liegende vorhandene Gebäude soll sowohl für den Bootsservice genutzt werden als auch die zur Versorgung der geplanten benachbarten Erholungsgebiete notwendigen Anlagen und Einrichtungen aufnehmen. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan als Sondergebiet „Mehrzweckgebäude“ festgesetzt.

Die Sondergebiete „Bootsservice“ und „Mehrzweckgebäude“ sind Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO.

Für den Bootsliegeplatz ist der Ausbau eines Wasserbeckens mit einer Ufereinfassung und einer Zufahrt von der Oberen Havel-Wasserstraße aus geplant. Das Wasserbecken wird durch Aufweitung der Wasserfläche entstehen. Die Zufahrt wird außerhalb des Wartebereiches der Schleuse Wesenberg liegen. Das Wasserbecken wird im Bebauungsplan als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Bootsliegeplatz“ festgesetzt.

Die Fläche zwischen dem Mehrzweckgebäude und dem Ahrensberger Weg soll im Winter zur Lagerung von Booten und im Sommer als Caravanplatz genutzt werden. Sie wird im Bebauungsplan als Sondergebiet „Campingplatz“ festgesetzt.

Im südlichen Teil des Plangebietes soll eine Feriensiedlung mit ca. 50 Ferienwohnungen entstehen.

Die vorhandene Bebauung, die ehemalige Kläranlage und die Flächenbefestigungen werden entfernt. Die Ferienwohnungen sollen in Doppel- und Reihenhäusern untergebracht werden.

Die Feriensiedlung wird im Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet und einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. einer Grundfläche von 100 m² festgesetzt werden.

Die Sondergebiete „Campingplatz“ und „Ferienhausgebiet“ sind Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO.

Die Flächen zwischen den Ferienhäusern sollen begrünt werden. Insbesondere entlang des Ahrensberger Weges und an der Grenze zum Bootscenter sind umfangreiche Gehölzpflanzungen geplant.

Die Versorgung der Feriensiedlung mit Trinkwasser wird aus dem öffentlichen Netz erfolgen. Als Grundstückszufahrten werden die vorhandenen Zufahrten beibehalten.

2.3 Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung und Belästigungen

Beeinträchtigungen und Belästigungen, die über das durch den Bestand vorhandene Maß hinaus gehen, werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

3.0 STANDORT DES VORHABENS

3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)

Das Planungsgebiet umfasst die Putenfarm der Kartzfehn Märkische Puten GmbH. Die Putenfarm hat eine Kapazität von 9000 Tieren. Das Grundstück ist mit Stall- und Wirtschaftsgebäuden unterschiedlicher Größe bebaut. Umfangreiche Flächen sind versiegelt. Die Kläranlage im südlichen Teil des Grundstücks stammt noch aus der Zeit, als auf dem Gelände Gänse gehalten wurden. Sie ist seit mehreren Jahren nicht mehr in Betrieb.

Die Putenfarm wird im Osten tangiert von der Kreisstraße 11. Der Ahrensberger Weg hat keinen Gehweg und befindet sich in einem schlechten Zustand.

Nördlich des Geländes befindet sich eine Kleingartenanlage. Im Westen grenzt das Grundstück der Putenfarm an die Obere Havel-Wasserstraße. Südlich des Standortes befindet sich die Schleuse Wesenberg.

3.2 Qualitäts- und Schutzkriterien von Natur und Landschaft

Naturräumliche Situation

Die Stadt Wesenberg liegt im Landschaftsraum „Neustrelitzer Kleinseenlandschaft“, die Teil der Großlandschaft Mecklenburgische Seenplatte ist. Die Oberflächengestalt dieses Landschaftsraumes wurde während des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit geprägt. Charakteristisch sind die flachwelligen bis hügeligen Sanderflächen, die vorwiegend mit Wald bedeckt sind. Wichtige gliedernde Elemente sind die zahlreichen Seen, die durch die Havel miteinander verbunden sind.

Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Wesenberg.

Der Baumbestand am Ahrensberger Weg gewährleistet die landschaftliche Einbindung nur mangelhaft. Da Sträucher fehlen, ist die Einsicht von der Straße aus voll gegeben. Im Süden fehlt die Eingrünung nahezu vollständig.

Boden

Der Boden des Plangebietes ist in Folge der Jahrzehnte währenden baulichen Nutzung anthropogen sehr stark beeinflusst.

Ca. 56 % der Gesamtfläche ist bebaut und versiegelt.

Das Gebiet ist relativ flach reliefiert.

Die Höhen liegen zwischen 63,99 m im Norden des Plangebietes (am Ahrensberger Weg) und 57,74 m im Süden (Böschungsoberkante Havelkanal).

Wasser

Der das Plangebiet im Westen tangierende Havelkanal ist ein Gewässer 1. Ordnung. Die Obere Havel-Wasserstraße ist Bundeswasserstraße. Die Benutzung der Bundeswasserstraße sowie die Errichtung, die Veränderung und der Betrieb von Anlagen in, über oder unter ihr oder an ihren Ufern bedürfen einer strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung nach dem Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG § 31) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.12.1998 (BGBl. I S. 1818).

Der ältere mäandrierende Havelarm befindet sich in der Niederung westlich des Havelkanals.

Östlich des Plangebietes befindet sich das Betriebswasserwerk der Kartzfehn Märkische Putzen GmbH. Teile des Plangebietes liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone II (Radius 50 m). In der Schutzzone II sind Neubebauungen unzulässig. Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (Radius 300 m). In der Schutzzone III sind Gewässerverunreinigungen auszuschließen. Es ist vorgesehen, das Betriebswasserwerk außer Betrieb zu nehmen und die Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen zu beantragen.

Nach dem hydrologischen Kartenwerk HK 50, K 4 Karte der Grundwassergefährdung steht im Plangebiet gespanntes Grundwasser im Lockergestein an. Der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone ist größer als 80 %. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 5 und 10 m. Es besteht keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Klima / Luft

Der Raum Wesenberg liegt im Bereich des Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklimas. Der Übergang vom maritimen (feuchten, windreichen) zum kontinentalen (trockenen, windärmeren) Einfluss vollzieht sich sowohl von Norden nach Süden als auch von Nordwesten nach Südosten.

Wenn auch noch atlantische Witterungseinflüsse überwiegen, sind die jährlichen Temperaturschwankungen schon bedeutend größer als im westlichen Teil des Landes.

Für die Station Neustrelitz werden folgende Klimawerte angegeben:

- | | |
|--|-----------------|
| - Jahresmittel der Lufttemperatur | 8,1°C |
| - höchste Temperatur | 35 – 37°C |
| - tiefste Temperatur | - 28 bis – 30°C |
| - mittlere Jahressumme des Niederschlags | 635 mm |

Die Hauptwindrichtungen sind Südwest und West.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind hauptsächlich die lokalklimatischen Besonderheiten von Bedeutung, die in diesem Fall durch Bebauung und Flächenversiegelung vorgeprägt sind. Die Niederung westlich des Havelkanals ist als Kaltluftentstehungsgebiet von Bedeutung.

Vegetation

Das Plangebiet liegt aus pflanzengeografischer Sicht in der Übergangszone zwischen dem atlantisch beeinflussten und dem subkontinentalen Florenggebiet.

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation bilden Erlen- und Erlen-Eschenwälder im Bereich des Havelkanals und Kiefern-Buchenwälder und arme Traubeneichen-Buchenwälder im Bereich der Straße.

Die Vegetation des Planungsgebietes wird bestimmt durch die Ufervegetation des Havelkanals. Sie besteht vorwiegend aus Erlen (*Alnus glutinosa*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*), vereinzelt auch Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

In der Strauchschicht dominieren Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Weide (*Salix spec.*). Die gehölzfreien Bereiche nehmen ruderalen Staudenfluren ein, in denen die Brennnessel überwiegt.

Das Gelände der Putenfarm weist nur in den Randbereichen Gehölze auf:

im Süden vier große alte Baumweiden, zwei große Strauchweiden, eine Esche und eine Birne,

im Norden Weißdorn, Flieder, Holunder, Fichten und kleine Eschen und

im Osten an der Straße Weißdorn und Blaufichten.

Die nicht versiegelten Flächen sind mit artenarmem Grasland bedeckt.

Die aus Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) bestehende Allee am Ahrensberger Weg ist auf der Westseite lückig und auf der Ostseite in Auflösung begriffen. Mehrere Bäume weisen abgestorbene Äste auf. Gemäß § 27 Landesnaturschutzgesetz sind

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gesetzlich geschützt.

Von der Allee befindet sich nur die Baumreihe westlich der Straße innerhalb des Geltungsbereiches.

Fauna

Zur Tierwelt des Plangebietes liegen keine detaillierten Angaben vor.

Das weit gehend gehölzfreie Gelände der Putenfarm ist aus faunistischer Sicht von untergeordneter Bedeutung.

Als Lebensraum für verschiedene Tierarten ist lediglich die mit Gehölzen bestandene Uferzone des Havelkanals bedeutsam.

Schutzgebiete / Schutzobjekte

Das bebaute Stadtgebiet von Wesenberg mit Ausnahme der Siedlung, des Baugebietes am Zühlensee sowie des Gewerbegebietes Drosedower Weg liegt innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Kleinseenplatte“**. Das LSG umfasst die besonders wald- und gewässerreiche Landschaft mit besonderer Eignung für die landschaftsgebundene Erholung.

Derzeit wird die Schutzgebietesverordnung des LSG überarbeitet, so dass sich auch einige Grenzziehungen im Bereich von Ortschaften ändern werden. Es ist vorgesehen, mit dem bebauten Stadtgebiet von Wesenberg auch das Plangebiet aus dem LSG auszugrenzen.

Die Allee am Ahrensberger Weg ist in der vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg auf der Grundlage der CIR-Luftbilddauswertung erstellten vorbehaltlichen Übersicht der räumlichen Verteilung und Bezeichnung der besonders geschützten Biotope gemäß § 20 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) als **geschütztes Biotop** gekennzeichnet.

Die im Unterpunkt Wasser erwähnten Trinkwasserschutzzonen sind **Wasserschutzgebiete** gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes.

Die Obere Havel-Wasserstraße ist ein Gewässer erster Ordnung. Gemäß § 19 LNatG M-V dürfen bauliche Anlagen an Gewässern erster Ordnung in einem Abstand bis zu 100 m landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert

werden. Das geplante Vorhaben liegt zum überwiegenden Teil innerhalb des **Gewässer-schutzstreifens**. Die Ausnahmegenehmigung gemäß § 19 Abs. 3 ist in Aussicht gestellt worden.

Bodendenkmale

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmales sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.2001 (GVOBl. M-V, S. 12 ff., ber. S. 247), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl. M-V, S. 438). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser **Bedingungen** gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Weitere in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Sonstige Schutzkriterien gemäß Nr. 2.3 der Anlage 2 UVPG wie

- im Bundesanzeiger gemäß § 19 a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,
- Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate,
- nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes,
- Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.0 MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Ausmaß und Charakter der Auswirkungen

Das Plangebiet war bisher sehr anthropogen bestimmt. Direkte und indirekte Auswirkungen des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens haben daher eine andere Wertigkeit als eine Planung in der freien Landschaft.

Siedlungsentwicklung, Kultur- und Sachgüter

Durch die Umnutzung des bebauten Standortes kann eine extensive Siedlungsentwicklung vermieden werden. Die Inanspruchnahme weniger beeinträchtigter Flächen kann vermieden werden. Damit entspricht das Vorhaben den Grundsätzen der Raumordnung. Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 Raumordnungsgesetz ist der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.

Für die Entwicklung des Bootscenters sollen vorhandene Gebäude umgenutzt werden.

Landschafts- / Ortsbild

Die Planung schafft die Voraussetzung für eine grundlegende Umnutzung und Umgestaltung des Plangebietes sowie für eine Verbesserung des Ortsbildes aus städtebaulicher Sicht.

Die geplanten Gehölzpflanzungen werden die landschaftliche Einbindung verbessern.

Erholung

Die Stadt Wesenberg liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Die Obere Havel-Wasserstraße, der Ahrensberger Weg und auch die nördlich angrenzende Kleingartenanlage sind für die Erholungsnutzung bedeutsam.

Das Plangebiet selbst war bisher für die Erholung ohne Bedeutung. Mit der Realisierung des Vorhabens wird sich dieses grundlegend ändern. Das geplante Vorhaben wird sich gut in die Nutzung der benachbarten Bereiche einfügen.

Boden

Gegenwärtig sind von dem ca. 3,7 ha umfassenden Plangebiet ca. 2,07 ha bebaut und versiegelt. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 56 %.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen gemäß § 17 Baunutzungsverordnung. Wenn dieses vollständig ausgenutzt wird, kann insgesamt eine Fläche von ca. 1,74 ha überbaut und versiegelt werden.

Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 47 %. Folglich wird der geplante Versiegelungsgrad ca. 9 % unter dem ursprünglichen Umfang liegen. Für den Bootsliegeplatz werden auf einer Fläche von ca. 0,25 ha Abgrabungen erfolgen. Davon liegen 0,2 ha innerhalb des Geltungsbereiches.

Wasser

Der Ausbau des geplanten Bootsliegeplatzes erfolgt im Umfeld eines künstlichen Gewässers. Naturnahe Flussabschnitte sind nicht betroffen. Es entstehen ca. 0,25 ha Wasserfläche neu. Da das Grundstück der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes nicht in den Geltungsbereich einbezogen wird, befinden sich davon nur 0,2 ha innerhalb des Plangebietes.

Das anfallende Abwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten sind.

Da mit der Umnutzung keine höhere Versiegelung verbunden ist, ändern sich auch die Grundwasserneubildungsrate und die Abflussrate nicht.

Die Aufgabe der Tierproduktion innerhalb der Trinkwasserschutzzone wird sich auf die Qualität des Grundwassers positiv auswirken.

Klima / Luft

Die geplante Umnutzung des Gebietes bewirkt keine erheblichen Veränderungen des Lokalklimas.

Vegetation

Gegenwärtig beträgt der Anteil der Vegetationsfläche ca. 1,63 ha bzw. 44 % der Gesamtfläche. Dabei handelt es sich um die mit Gras bewachsenen Flächen auf dem Putenfarmgelände. Die mit Gehölzen bestandene Uferzone des Havelkanals gehört zum Grundstück der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes und liegt außerhalb des Plangebietes.

Nach der Umnutzung des Standortes wird der Versiegelungsgrad unter dem ursprünglichen Umfang liegen.

Da die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß § 8 Landesbauordnung (LBauO M-V) zu begrünen und als private Grünfläche zu erhalten sind, wird der Anteil der Vegetationsfläche nach der Umnutzung mit ca. 1,76 ha bzw. 48 % um ca. 4 % über dem gegenwärtigen Umfang liegen.

Der Ausbau des Bootslegeplatzes wird auf ca. 75 m Länge zu Eingriffen in den Gehölzbestand der Uferzone führen. Der ausgewählte Standort ist gekennzeichnet durch lockeren Baumbestand, so dass Eingriffe in Bereichen mit dichtem Baumbestand vermieden werden. Da das Grundstück der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung aus dem Geltungsbereich heraus genommen wurde, erfolgt der Eingriff außerhalb des Plangebietes. Der Eingriff in den Gehölzbestand kann durch Gehölzpflanzungen innerhalb bzw. am Rand der Bauflächen ausgeglichen werden.

Fauna

Die Umnutzung des Plangebietes bewirkt keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Fauna.

4.2 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Stellt man die ökologischen Qualitätskriterien des Standortes den Nutzungs- und Gestaltungszielen mit ihren möglichen Auswirkungen gegenüber, lässt sich feststellen:

- das Landschaftsbild / Ortsbild wird nicht beeinträchtigt
- der Anteil der versiegelten Fläche an der Gesamtfläche wird sich um ca. 9 % reduzieren.
- das Klima wird nicht verändert
- der Anteil der Vegetationsfläche wird um ca. 4 % ansteigen.
- die Fauna wird nicht beeinträchtigt.

Die Schwere der Auswirkungen ist auf Grund ihres geringen Ausmaßes und der Vorprägung des Gebietes als sehr gering einzustufen.

Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben beeinflussen nur in einfacher Form wenige Schutzgüter.

Daher ist auch die Wertigkeit der Komplexität gering.

4.3 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität der Auswirkungen

Mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Umnutzung des Gebietes sind mit hoher Wahrscheinlichkeit Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen verbunden.

Die Auswirkungen, die sich im Wesentlichen auf Baumaßnahmen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen beziehen, sind von projektabhängiger Dauer und einer geringen Häufigkeit, da es sich eher um einmalige Herstellungsprozesse und keine ständigen Produktionsprozesse handelt.

Die Auswirkungen sind in dem Maße reversibel, wie Flächenversiegelungen, Flächenentsiegelungen und Begrünungsmaßnahmen gegenüber gestellt werden.

5.0 ZUSAMMENFASSUNG

Auf dem Gelände der Putenfarm am Ahrensberger Weg soll ein Feriengebiet mit ca. 50 Ferienwohnungen, einem Bootscenter mit Liegeplatz für ca. 25 – 30 Boote, Bootsservice, Bootslagerung und Versorgungseinrichtung entstehen.

Wenn man den Zustand des Plangebietes vor und nach der Umnutzung miteinander vergleicht, ergibt sich Folgendes:

- Das Landschaftsbild / Ortsbild wird verbessert.
- Der Anteil der versiegelten Fläche wird sich um ca. 9 % reduzieren.
- Grundwasserneubildungs- und Abflussrate ändern sich nicht.
- Das Klima wird nicht verändert.
- Der Anteil der Vegetationsfläche wird geringfügig ansteigen. Die Durchgrünung des Gebietes mit Gehölzen wird verbessert. Dadurch können die Eingriffe in den Gehölzbestand ausgeglichen werden.
- Die Fauna wird nicht beeinträchtigt.

Mit der Umnutzung des Gebietes sind Veränderungen der Gestaltung und der Nutzung von Grundflächen verbunden. Diese Veränderungen werden aber die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

6.0 ENTBEHRLICHKEIT EINER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG NACH UVPG

Gemäß § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG in Verbindung mit Anhang 1 des UVPG und mit Anhang 1 des LUVPG M-V wurde seitens des Bürgermeisters der Stadt Wesenberg im Einzelfall geprüft, ob für das Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Im Ergebnis dieser Vorprüfung des Einzelfalls wurde seitens der Stadt Wesenberg festgestellt, dass auf eine entsprechende Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.



Abgestorbener Baum
am Havelkanal



Wartende Boote vor
der Schleuse



Ufergehölze am
Havelkanal westlich
der Bergehalle



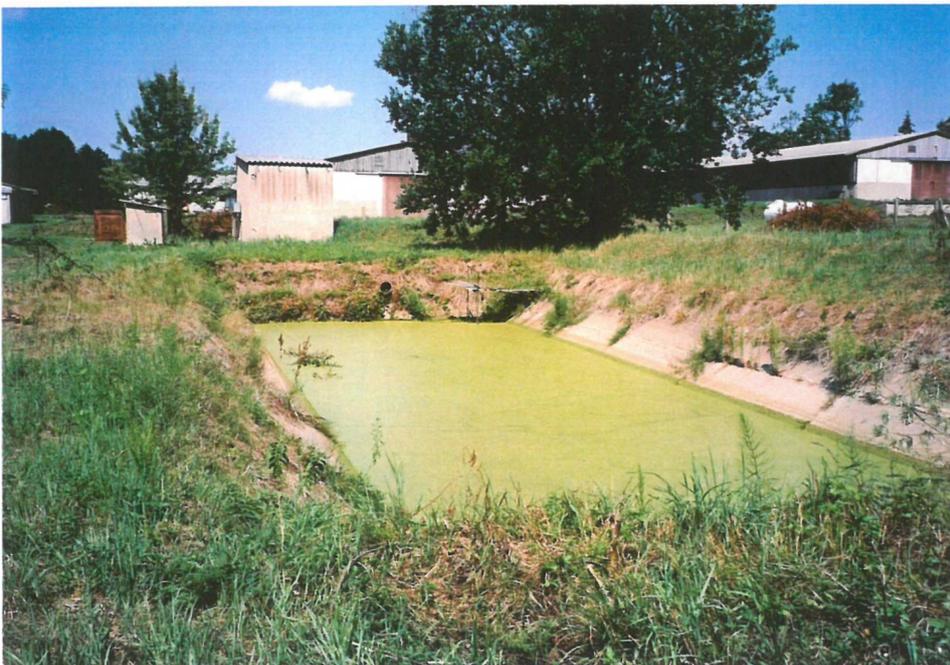
Die Uferzone im
Bereich der Wasser-
entnahmestelle.
Hier soll das Hafen-
becken entstehen.



Brennnesselfluren
westlich der Ställe 2
und 3



Bauschuttablagerung
westlich der Berge-
halle



ehemalige
Kläranlage



ehemalige
Kläranlage, hinten
rechts Stall 7



Links Stall 2 und 3,
rechts Stall 1 und 6,
im Hintergrund die
Bergehalle



Links Stall 5 und 6,
rechts Stall 7



Blick in Richtung
Havelkanal,
links Stall 5 und 6,
rechts Stall 4 im
Hintergrund Stall 2



Blick von der nördlichen Zufahrt in Richtung Havelkanal. Rechts schließen sich Kleingärten an.



Blick aus Richtung Kanal zum Ahrensberger Weg, links die Bergehalle, rechts Stall 1



Links Stall 1, rechts Stall 4, im Hintergrund das Wasserwerk



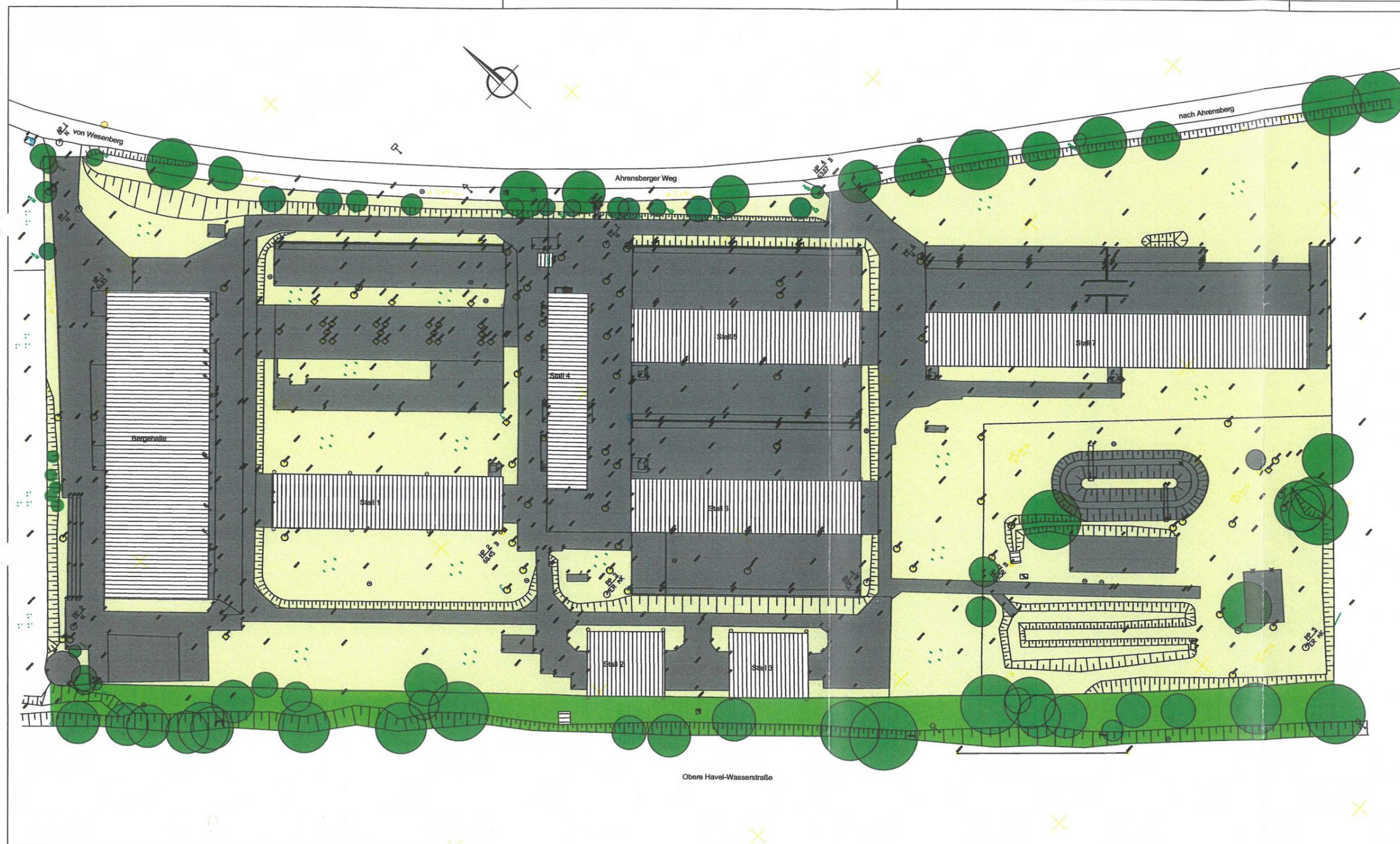
Blick auf die Allee am Ahrensberger Weg und die Blaufichten auf dem Gelände der Putenfarm



Geschädigte Bäume an der südlichen Zufahrt



Die Allee am Ahrensberger Weg östlich von Stall 7



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Gebäude
-  versiegelte Fläche
-  unversiegelte Fläche, artenarmes Grasland
-  Ufervegetation (Sträucher, ruderal Staudenfluren)
-  Laubbaum, vorhanden
-  Nadelbaum, vorhanden

Projekt:	Stadt Wesenberg Bebauungsplan Nr. 1/03 Feriengebiet Schleuse Wesenberg Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG §3c
Auftraggeber:	Stadt Wesenberg vertreten durch das Amt Wesenberg Markt 3 17255 Wesenberg
Plan:	Bestandskarte
	A & S GmbH Neubrandenburg architekten · stadtplaner · beratende ingenieure August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg PF 400129 · 17022 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
Projektnr./Pfad:	2003 B 093/10/DWG/10L01-B.dwg
gezeichnet:	U. Schürmann
Datum:	Neubrandenburg, den 14.08.2003
Maßstab:	1:500
Blattnummer:	1
Landschaftsarchitekt:	Dipl.-Ing. U.Schürmann