



# SATZUNG DER STADT WESENBERG

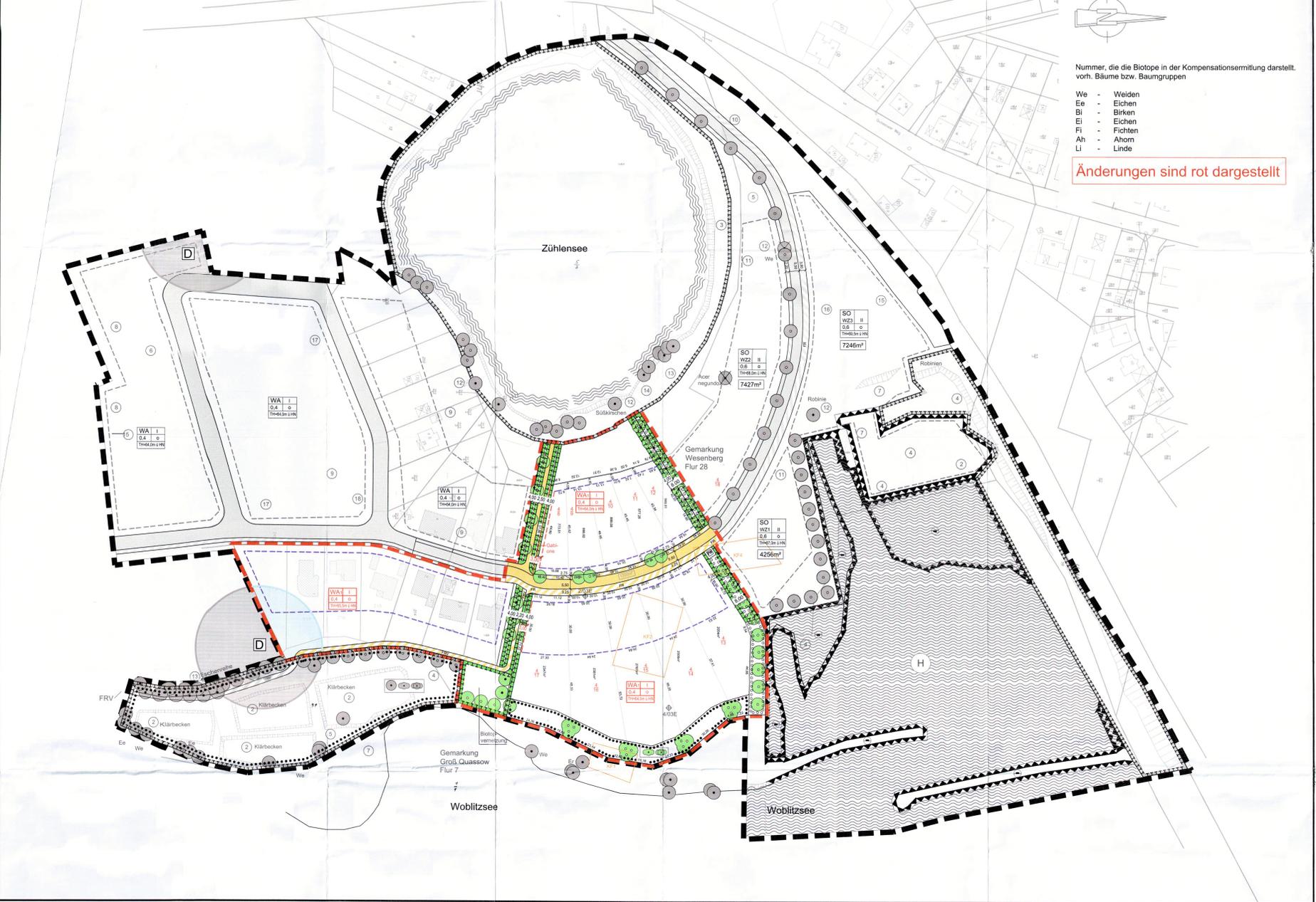
## 1. Änderung B-Plan 3/94 "Holzindustrie Am Zühlensee"

südlich der Eisenbahnlinie Wesenberg - Neustrelitz, westlich des Woblitzsees, nördlich der Flurstücke 60, 26, 34, 34, 1, 1, 2, 3, östlich der Flurstücke 6 - 17, 31 und 32 Gemarkung Wesenberg, Flur 28 Gemarkung Groß Quassow, Flur 7

Auf Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 65 S. 1509) und des § 86 Landesbaurechtsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg vom 08.07.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des B-Plans "Holzindustrie Am Zühlensee" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen:

### Teil A - Planzeichnung mit Kennzeichnung der Änderungen

Maßstab 1:1000



- Nummer, die die Biotope in der Kompensationsermittlung darstellt, vord. Bäume bzw. Baumgruppen
- We - Weiden
  - Ee - Eichen
  - Bl - Birken
  - Ei - Eichen
  - Fi - Fichten
  - Ah - Ahorn
  - Li - Linde

Änderungen sind rot dargestellt

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Änderungen sind rot dargestellt

#### I. DARSTELLUNGEN NACH PLANZV 90

Art der baulichen Nutzung	§ 9 / 11 BauGB	§ 1-11 BauNVO
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet		
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet (Änderungsbereich)		
<b>SO WZ 1</b> Sondergebiet Wassersportzentrum Teil 1		
<b>SO WZ 2</b> Sondergebiet Wassersportzentrum Teil 2		
<b>SO WZ 3</b> Sondergebiet Wassersportzentrum Teil 3		

#### Maß der baulichen Nutzung

<b>0,4</b> Grundflächenzahl	§ 16 / 2 / 1 BauNVO
<b>I</b> Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 / 2 / 3 BauNVO
<b>TH = 8,00m</b> <b>ü HN</b> Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß in Metern (TH= Traufhöhe) Bezugspunkt: Höhennull (HN)	§ 16 / 2 / 4 BauNVO

#### Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

<b>B</b> Baugrenze	§ 9 / 1 / 2 BauGB
<b>O</b> offene Bauweise	§ 23 / 3 BauNVO

#### Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

<b>S</b> Straßenverkehrsflächen	§ 9 / 1 / 11 BauGB
<b>FR</b> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Parkplätze, Grün und Grundstücksauflärten	FR = Fuß- und Radweg FRV = Fuß- und Radweg vorh.

#### Grünflächen Natur und Landschaft

<b>U</b> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 / 1 / 15 BauGB
<b>E</b> Erhaltungsgebiet für Bäume	§ 9 / 1 / 25 BauGB
<b>S</b> Erhaltungsgebiet für Sträucher	§ 5 / 2 / 10 BauGB
<b>S</b> Erhaltungsgebiet für sonstige Bepflanzungen	§ 5 / 4 BauGB
<b>F</b> Fällgebiet für Bäume	
<b>U</b> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 / 1 / 25a, § 9 / 6 BauGB
<b>U</b> Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 / 1 / 25b, § 9 / 6 BauGB

#### Wasserflächen

<b>W</b> Wasserfläche	§ 5 / 2 / 7, § 9 / 4
<b>H</b> Hafen	§ 9 / 1 / 16, § 9 / 6 BauGB

#### Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen

<b>F</b> Flächen für Aufschüttungen	§ 5 / 2 / 8, § 5 / 4
<b>F</b> Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen	§ 9 / 1 / 17 § 5 / 6 BauGB

#### Sonstige Planzeichen

<b>S</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 / 7 BauGB
<b>S</b> Grenze Änderungsbereich	
<b>S</b> Nutzungsgrenze	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

#### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

<b>K</b> Gebäudebestand	
<b>K</b> Kataster	
<b>M</b> Bemessung in Metern	
<b>F</b> Flächennummer (Ausgleichsberechnung)	
<b>P</b> Pumpwerk	
<b>G</b> bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer	
<b>G</b> geplante Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer	
<b>G</b> Grundwasserbrunnen	übernommen von Lagerstättengeologie GmbH Neubrandenburg, Grundwassermonitoring / Nachschau 2015 - 05
<b>KF</b> Altlasten-Verdachtsflächen	übernommen von Lagerstättengeologie GmbH Neubrandenburg, Grundwassermonitoring / Nachschau 2015 - 05
<b>D</b> Bodendenkmal	Altlasten-Verdachtsflächen

#### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

<b>G</b> bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer	
<b>G</b> geplante Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer	
<b>G</b> Grundwasserbrunnen	übernommen von Lagerstättengeologie GmbH Neubrandenburg, Grundwassermonitoring / Nachschau 2015 - 05
<b>KF</b> Altlasten-Verdachtsflächen	übernommen von Lagerstättengeologie GmbH Neubrandenburg, Grundwassermonitoring / Nachschau 2015 - 05
<b>D</b> Bodendenkmal	Altlasten-Verdachtsflächen

#### Querschnitt Hauptschließungsstraße

2,75m	5,50m	3,25m
Parken	Fahrbahn	Komb. Geh- und Radweg

M 1:100

### Teil B - Änderung der textlichen Festsetzungen

Änderungen sind rot, fett und kursiv dargestellt

Übernommen aus B-Plan 3/94, Punkte wurden durch a bis i ersetzt

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung sind folgende Festsetzungen:

- a. Gemäß Landesbaurechtsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) § 86 bauliche Bauvorschriften.
- b. Bei Wohnhäusern sind Sattel-, Warm- oder Kippelwäandächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40° anzusetzen.
- c. Für die Fassadengestaltung sind bei Wohngebäuden Putz oder Klinker, bzw. beides in Kombination erlaublich.
- d. Soweit Weiterarbeiten vorgesehen werden, sind sie auf die Erdgeschossebene zu begrenzen.
- e. Erhöhungen sind maximal 1,0 m hoch auszuführen. Mauern sind als Einrückung nicht zuzulassen.
- f. Gebäude die nicht dem Wohnen dienen, haben sich der Gestaltung der Wohngebäude anzupassen, Flachdächer sind jedoch zugelassen.
- g. Gemäß BauNVO § 11 Absatz 2 werden für die Sondergebiete folgende Nutzung festgesetzt:  
 1. Sondergebiet Wassersportzentrum 1 (SO WZ 1): Pension, Café/Terrasse, Restaurant/Schäufli, Fitness-Center, Parkplätze  
 2. Sondergebiet Wassersportzentrum 2 (SO WZ 2): Skimontage Kran, Bootwaschplatz, Tankstelle, Entsorgung, Charterbasis/Hafenmeister, Motorschiff/Verkaufsstellen, Sanitäre Anlagen, Parkplätze  
 3. Sondergebiet Wassersportzentrum 3 (SO WZ 3): Ferienwohnungen
- h. Gemäß BauNVO § 1 Absatz 6 Pkt. 1 sind Tankstellen nach BauNVO § 4 Absatz 3 Pkt. 6 ausgenommen und somit nicht Bestandteil der WA-Gebiete im Bebauungsplan.
- i. in dem SO WZ 2 dürfen nur Änderungen zugelassen werden, die folgende inkompatiblen-wirksamen Nebenbestimmungen Schallschutzregelung entsprechen: tags 56 db (A) und nachts 41 db (A) (N)
4. in WA I ist die auf dem Grundstück anfallende Oberflächennasser zu versickern.

#### Hinweise:

Gemäß BauGB § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 sowie Altflurwieschen- und Altflurgrünflächen für Mecklenburg-Vorpommern vom 15.01.1995 und Gesetz zum Schutz des Bodens von 17.03.1996 Die Flächen, deren Boden erheblich nur unvollständigen Stellen belastet sind und als solche im B-Plan dargestellt sind und erschlossen und bebaut werden sollen, sollen erst erschlossen und bebaut werden, wenn die Sanierung erfolgt ist. Die der Baugruppe als verbindlich für eine Erschließung und Bebauung erklärt werden kann. Eine Grundlage für die Sanierung ist das Grundwassermonitoring / Nachschau der Lagerstättengeologie GmbH, Neubrandenburg, vom 05.05.2015 "Holzindustrie Wesenberg". Die für die Nutzung als Wohnbebauung geeigneten Eigenschaften sind Bestandteil der Festsetzungen des B-Plans und als Auszug aus dieser Ausarbeitung mit dem B-Plan unlesbar verbunden.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden der Erschließung der Grundstücke zugerechnet. Das gilt auch, wenn ein außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes liegen. Alle nicht bebauten und nicht bebauten Flächen sind zu begrünen und ständig zu unterhalten. Gelebene Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme des jeweiligen Grundstücks zu verankern.

#### Grünordnungsliche Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 Bau-OB

1. Der Uferbereich des Zühlensees ist in seinem Bestand zu erhalten. Außerhalb des Baumbestandes soll der Uferbereich als Sukzessionsfläche liegen bleiben. Es sind Baumgruppen anzufordern.
2. In den ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier die jeweils 4 Meter breiten Streifen am Weg Richtung Zühlensee, die 6 Meter breiten Flächen zwischen Zühlensee und Woblitzsee, Woblitz, sowie die Fläche zwischen dem Klinkerweg und dem östlichen WA I) sind die im APB unter Ziffer 6 aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Zweckfläche zu realisieren.  
 Im konkreten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
 2.1. Die Flächen sind vorrangig zu Magerrasen zu entwickeln. Eine Bepflanzung dieser Flächen hat dabei nur mit einzelnen Bäumen bei Flurstücken zu erfolgen. Auf Heckeinfassungen ist innerhalb dieser Flächen zu verzichten. Sie sind frühestens im September zu mähen. Das Gras ist auszuführen.  
 2.2. Eine Baumbeplanzung der ca. 700m<sup>2</sup> großen Fläche zwischen dem Klinkerweg und dem WA I darf nur aus Ufer der Woblitzsee erfolgen. Ausweisung der Fläche als Trockeneisenernte mit zusätzlicher Habitatstrukturen für die Zweckfläche (hier Anlage von ein- bis drei Leisten und Wurzelschutz) zu entwickeln. Die gesamte Umgestaltung dieser Maßnahme ist vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.  
 2.3. Innerhalb der anderen o. g. Flächen sind jeweils noch mindestens drei weitere Leisten/Leisten bzw. Wurzelschutz als habitatspezifische Maßnahmen für die Zweckfläche anzusetzen.

#### Grünordnungsliche Festsetzungen gem. § 9 (1) 25 Bau-OB, Pflanzenliste

1. Pflanzenliste heimischer und im Geltungsbereich vorkommender Bäume im Gebiet vorkommende Bäume: Salix-Weiden, Fraxinus excelsior - Esche, Populus-Pappeln, Betula-Birne, Robinie, Alnus-Erlen, Quercus-Eiche, Obelisk, Aesculus-Horn, Ahorn.  
 - heimische Bäume zur Ergänzungspflanzung als Strauchbaum Stammumfang 14-16cm. Als weitere Pflanzungen mit Um-10-12 cm z.B. acer compestre, Fehden, acer platanoides - Spitzahorn, prunus pedis - Traubeneiche, sorbus aucuparia - Vogeleibene
2. Pflanzenliste heimischer und im Geltungsbereich vorkommender Sträucher:  
 im Gebiet vorkommende Sträucher: Rosa canina - Hegete, Sambucus nigra - Holunder, Rubus-nigra - Brombeere, Ligustrum, Cornus sanguinea - Roter Hainthorn, Crataegus-nigra - Weißdorn, Salix-Weiden  
 heimische Sträucher zur Ergänzungspflanzung:  
 2x verplanzte Sträucher verwenden: z.B. Cornus mas - Kornelkirsche, Eonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Lonicera xylosteum - Heckenröhren, Cornus sanguinea - Roter Hainthorn, Rubus-nigra - Brombeere
3. Pflanzenliste Bodendecker:  
 z.B. Heide-Mohr - Elymus-foliosus - wilde Brombeere, Salix repens - Kriechweide
4. Pflanzenliste Kletter- und Rankenpflanzen:  
 z.B. Rubus - Gartenbeere, Weinreben in Sorten, Clematis vitacea - gemeine Waldrebe, Lonicera-caprifolium - jähnelgelber Klettenreben in Sorten Purpureascens - weiße Wein
5. An allen Grundstücksgrenzen sind Hecken zu pflanzen. Je 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 erpflanzter Baum zu pflanzen.
6. Als Straßengebölgen an der Straße A und in Sichtweiten von Straßeneinmündungen sind Bodendeckende Sträucher bis zu 50 cm hoch zu pflanzen - Pflanzenliste 3

#### 7. Freize Grünflächen, für die eine Pflanzergift gilt ist Pflanzenliste 1 und 2 zu bepflanzen.

8. Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen - auch gruppenweise möglich.

9. An der Haupterschließungsstraße sind Stäbenhorme (acer platanoides columnata), am Weg zum Zühlensee einblühende Bäume (20m) anzupflanzen.

10. Entlang der Uferbereiche sind einheimische Bäume (10m) und auf der Privatgrundstückshintergründe heimische Bäume anzupflanzen.

11. Gemäß DS 800 01 der deutschen Bundesbahn  
 Bei den Baum- und Strauchpflanzungen parallel zum Bahngelände sind die Bestimmungen der DS 800 01 Anlage 10, die u.a. Mindestabstände zur Gleismitte vorgibt, einzuhalten.

12. Schutzstreifen für WA I im heimische Arten freischneidende oder geschriebene Hecken, Pflanzgröße 0,8 - 1,5m und Bäume (Bäume), Pflanzgröße 3,0 - 3,5m, Stammumfang 20 - 24 cm.

13. Die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden dem Eigentümer der Grundstücke der Sondergebiete WZ 1, WZ 2, WZ 3 und SO FHWA zugerechnet.

14. Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz sind als Geröll, Stein, Kies und Sandwolle mit der Breite 1m auszuführen.

#### Nachrichtliche Übernahmen aus der Stellungnahme des Landesamtes für Bodenkundepflanzung

nach Gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet des o.g. Vorhabens Bodenkundliche bekannt. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind die Befunde der Bodenkundepflanzung zu berücksichtigen.

Vor dem Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Fläche (WA I) gekennzeichneten Bodenkundliche sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 3 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodenkundliche ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweis:  
 Eine Bergung zur Bergung und Dokumentation von Bodenkundliche erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 18055 Schwerin.  
 (Kaufstelle Neustrelitz, Frau Schütz, Tel. 0385-6879699)

Verfahrensnummer zur 1. Änderung B-Plan 3/94 "Holzindustrie Am Zühlensee" (Beschlussverfahren nach § 13a BauGB)

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 15.05.2015.  
 Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Wesenberg am 21.05.2015 erfolgt.

Wesenberg, den 09.07.2015  
 (Der Bürgermeister)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Wesenberg, den 09.07.2015  
 (Der Bürgermeister)

3. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05.05.16 durchgeführt worden.

Wesenberg, den 09.07.2015  
 (Der Bürgermeister)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wesenberg, den 09.07.2015  
 (Der Bürgermeister)

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.07.2015 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wesenberg, den 09.07.2015  
 (Der Bürgermeister)

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.05.2015 bis zum 23.05.2015 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Ortsüblich bekannt gemacht worden am 11.05.2015 im Amtsblatt für die Stadt Wesenberg.  
 Besondere Auslegung nach § 16 BauGB vom 11.05.2015 - 29.06.2015  
 Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Wesenberg, am 06.06.2015

7. Der katastermäßige Bestand am 01.01.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wesenberg, den 09.07.2015  
 (Der Bürgermeister)

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.06.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wesenberg, den 09.07.2015  
 (Der Bürgermeister)

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.07.2015 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und ist am 11.05.2015 im Amtsblatt des Amtes Mecklenburgische Kleinseplatte ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.07.2015 genehmigt.

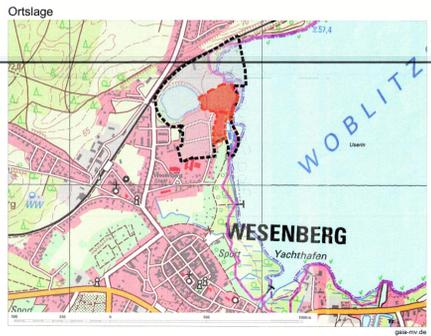
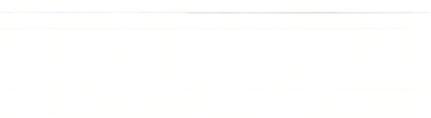
Wesenberg, den 09.07.2015  
 (Der Bürgermeister)

10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehen aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit angefertigt.

Wesenberg, den 09.07.2015  
 (Der Bürgermeister)

### STADT WESENBERG

#### 1. Änderung des Bebauungsplans 3/94 "Holzindustrie Am Zühlensee"



PLANUNGSSTAND: JULI 2015