

## 1. ALLGEMEINES

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wesenberg hat in ihrer Sitzung vom 24.10.1991 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet "Siedlung Wesenberg" und die Ausweisung eines Hotelstandortes (Sondergebiet Hotel) beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Kennziffer 4/91.

### 1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. IS. 2253, zuletzt geändert durch EVertr. vom 31.8.1990, BGBl. II, S. 889, 1122) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132).

Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaues im Planungs- und Baurecht, sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbauerleichterungsgesetz - WoBau ErlG) vom 28.5.1990 (BGBl. I, S. 926)

§ 83 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.7.1990, Gesetzblatt Teil 1 Nr. 50, S. 949.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58 )

### 1.2 GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplanbereich liegt nördlich des Stadtkerns der Stadt Wesenberg in einer Entfernung von ca. 1,4 km. Das geplante Baugebiet wird begrenzt durch den "Feldweg am Wald", die Eisenbahnlinie Wesenberg - Neustrelitz, sowie die Straße und die Bebauung "Siedlung". Die Größe des Bebauungsplangebietes, das tlw. schon bebaut ist, beträgt 13,9 ha. Der räumliche Geltungsbereich ist gem. den o.gen. Beschlüssen im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

### 1.3 VERANLASSUNG

Die Stadt Wesenberg übernimmt im zentralörtlichen Gefüge des Landes Mecklenburg-Vorpommern die Funktion eines "ländlichen Zentralortes" mit Versorgungsfunktionen für das ländlich strukturierte Umland (ca. 5000 EW). Dieser Typ zentraler Orte übernimmt auch die Aufgabe, im angemessenen Umfang, Wohnungsbauflächen für den Eigenbedarf, aber auch für einen Teil des Bedarfs aus dem Umland, bereitzustellen. Aus Wesenberg selbst, aber auch von außerhalb liegen der Stadt eine ganze Reihe von Anträgen auf Zuteilung von Baugrundstücken, überwiegend für den Eigenheimbau, vor. Hinzu kommt, daß zur Auslastung der vorhandenen öffentlichen und privaten Infrastruktur (z.B. Kindergärten, Schulen usw.), insbesondere aber auch um der Abwanderung aus Wesenberg wirksam entgegenwirken zu können, Wohnungsbauflächen bereitgestellt werden müssen.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan - Entwurf wird unter dem Kapitel "Thesen zur Stadtentwicklung Wesenberg" zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung Wesenbergs ausgesagt:

- "Entwicklung des Tourismus in Wesenberg als kleinstädtisches Zentrum unter Nutzung des baulichen Potentials der erhaltenswerten Altstadt und der reizvollen, wasserreichen Umgebung."

- Mit dieser Zielstellung sind folgende Maßnahmen von Bedeutung:

"Ergänzung und Aufwertung der Einrichtungen des Gemeinbedarfs, des Dienstleistungsbereiches mit Gastronomie- und Beherbergungseinrichtungen."

Der Stadt Wesenberg liegt der Antrag eines Investors auf Verkauf eines Grundstücks im Plangebiet vor, der ein Hotel mit ca. 80 Zimmern, u.a. als Konferenzhotel errichten möchte. Die landschaftliche Lage des Grundstücks und die Nähe Berlins bieten hierfür gute Voraussetzungen in Wesenberg. Gerade ein Konferenzhotel, das nicht nur in der Saison, und von Touristen besucht wird, bietet die Gewähr, daß auch ganzjährig ein fester Stamm von Arbeitskräften benötigt wird. Im Hinblick darauf stellt eine solche Maßnahme eine

wesentliche Verbesserung der örtlichen Infrastruktur dar. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens soll jetzt geprüft werden, ob hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden können.

## 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

In den neuen Bundesländern ist das Baugesetzbuch am 3. Oktober 1990 mit den in § 246a BauGB genannten Sonderregelungen in Kraft getreten. Wesentliches Ziel dieser Sondervorschriften ist es, den besonderen Verhältnissen dieser Länder Rechnung zu tragen. Dazu gehört, daß für zahlreiche Investitionen erstmals Bebauungspläne durch die Gemeinden aufgestellt werden müssen. Da zur planerischen Absicherung der erforderlichen Investitionen vielfach die Aufstellung eines sonst erforderlichen Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet nicht abgewartet werden kann, können Gemeinden in den neuen Bundesländern mit dem Instrument des Teil-Flächen-nutzungsplanes ihre Bauleitplanung auf diejenigen Gebiete konzentrieren, die Brennpunkte der städtischen Entwicklung darstellen. Eine weitere Beschleunigung kann durch Aufstellung von vorzeitigen Bebauungsplänen erreicht werden. Diese Verfahrensweise wird für den Bebauungsplan 4/91, Siedlung Wesenberg, gewählt.

Hier bedarf es nicht der vorherigen oder gleichzeitigen Aufstellung eines Flächennutzungs- oder Teil-Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan bestimmt die Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich. Vorhaben sind dort zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Solche Ziele sind die, in den Raumordnungsplänen der Länder auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes, sowie der noch zu erlassenden Landesplanungsgesetze.

Bisher besteht für das Land Mecklenburg-Vorpommern ein vorläufiges Raumordnungsprogramm. Für die Stadt Wesenberg besteht eine Mitteilungspflicht über die beabsichtigte Aufstellung dieses Bebauungsplanes an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen, dem Amt für Regionalplanung in Neubrandenburg und dem Wirtschaftsministerium in Schwerin, Bereich Raumordnung

und Landesplanung. Die Mitteilung ist erfolgt. Die landesplanerische Zustimmung liegt vor.

### 3. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Generelles Ziel des Bebauungsplanverfahrens "Siedlung Wesenberg" 4/91 ist die Ausweisung von "Reinen Wohngebieten" (WR) und "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) i.S. der §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung um den dringenden Wohnungsbedarf in Wesenberg decken zu können, sowie die Festsetzung eines "Sonstigen Sondergebietes" gem. § 11 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung "Hotel" (Gebiet für die Fremdenbeherbergung) um die für den erwünschten Tourismus erforderlichen Infrastrukturen schaffen zu können.

In den Reinen Wohngebieten ist die Errichtung von Wohngebäuden (Eigenheimen) mit einer oder zwei Wohnungen, in offener Bauweise, in Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen.

Die max. Zahl von zwei Wohnungen in den "Reinen Wohngebieten" und die Festsetzung der Mindestgröße der Grundstücke für Einzelhäuser auf 550 qm und für Doppelhäuser auf 300 qm dient dazu, daß die neu entstehenden Baugrundstücke und Gebäude sich in die landschafts- und ortstypische Baustruktur einfügen. Eine stärkere Verdichtung wäre zwar möglich, sie würde jedoch voraussetzen, daß die Baumaßnahmen überwiegend von Bauträgern durchgeführt werden müßten. Die durchschnittlich erreichbare Grundstücksgröße von 425 qm erscheint unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden der speziellen Situation im Planungsgebiet angemessen.

Mit der Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Haus soll auch verhindert werden, daß durch eine zu große Zahl von Wohnungen ein so hoher Stellplatz- und Parkplatzbedarf entsteht, daß dazu die Grundstücke und der öffentliche Straßenraum nicht ausreichen.

Der Durchführung des Bauleitplanverfahrens 4/91 "Siedlung Wesenberg" liegt die Absicht zugrunde, die im Plangebiet bereits vorhandene Bebauung im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich in ihrem Bestand zu sichern und die bisher unbebauten Flächen durch ein sparsames, dem Charakter einer Wohnsiedlung entsprechenden Erschließungskonzept einer dem Bedarf in Wesenberg gerecht werdenden baulichen Nutzung zuzuführen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Wesenberg als Wohnbauflächen dargestellt.

#### 4. DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Die vorhandene Nutzung im Plangebiet, soweit es zum Teil schon mit Wohnhäusern bebaut ist, entspricht der geplanten Nutzung als "Reines Wohngebiet" und "Allgemeines Wohngebiet" gem. den §§ 3 und 4 der BauNVO. Die bisher unbebauten Flächen wurden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

#### 5. ERSCHLIESSUNG

Dem Erschließungskonzept liegt die vorrangige Zielsetzung zugrunde, die neu zu errichtenden Straßenräume in Dimensionierung und Gestaltung dem örtlichen Charakter anzupassen. Dabei sollen die neuen Erschließungsstraßen im wesentlichen als Alleen ausgebildet werden. Die in Nord-Süd Richtung verlaufende Planstr. A soll als "Erschließungsstr." mit beidseitigen Gehwegen und Baumscheiben ausgebildet werden, wobei keine Hochborde eingebaut werden sollen. Die kleineren Stichstraßen sollen als verkehrsberuhigte Bereiche (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) gestaltet werden, auf denen Fußgänger und Kraftfahrer gleichberechtigt sind. Das Ende der verkehrsberuhigten Bereiche bilden Wendehämmer, die auch für Versorgungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert sind. Wegen des An- und Abfahrtsverkehrs von und zum Hotel, wird die alleeartige Zufahrt von der Siedlungsstraße aus zum Hotelstandort, mit einer Gesamtbreite von 9 m ausgestattet. Auch diese neue Erschließungsstraße soll so gestaltet werden, daß zwar die Fahrbahn erkennbar ist, jedoch keine Trennung zwischen Fahr- und Fußgängerverkehr durch Hochborde erfolgt. Die genaue Aufteilung der Straßenflächen, insbesondere die Anordnung öffentlicher Parkplätze bleibt dem späteren Straßenbauentwurf vorbehalten.

## 6. FUSSWEGE, GRÜNFLÄCHEN, SPIELFLÄCHEN

Den Bewohnern des Planungsgebietes stehen neben den Erschließungsstraßen mit Bürgersteigen auch die als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehenen Wohnstraßen zur Verfügung. Daneben werden weitere Fußwege vorgesehen, die die einzelnen Siedlungsgruppen untereinander, mit dem Hotelstandort und den öffentlichen und privaten Grünflächen im Süden des Bebauungsplangebietes verbinden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird außerdem ein Kleinkinderspielplatz eingerichtet. Insgesamt soll die Grünfläche zwischen dem neu entstehenden Wohngebiet und der Bahnlinie Neustrelitz - Wesenberg so landschaftsgärtnerisch gestaltet werden daß eine visuelle Abschirmung des Wohngebietes zur Bahnlinie hin erfolgt.

## 7. GEPLANTE NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung sind "Reine und Allgemeine Wohngebiete" vorgesehen. Die Nahversorgung der Wohnbevölkerung kann in der nahegelegenen Innenstadt erfolgen. Die Festsetzung "Allgemeiner Wohngebiete" ermöglicht darüber hinaus auch innerhalb der Wohngebiete die Einrichtung kleinerer Nahversorgungseinrichtungen. Die anderen Flächen sollen dem ungestörten Wohnen (WR) vorbehalten werden. Die dargestellte Planungsmaßnahme ist in ihrer Gesamtheit im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geboten. Für die in der Nachbarschaft vorhandenen Flächen, sowie für umweltrelevante Belange sind durch die Planungsmaßnahmen negative Auswirkungen insbesondere in Form von Immissionen nicht zu erwarten.

Für den Bereich des geplanten Hotels wurde ein Sondergebiet festgesetzt, weil dieser Baugebiets-typ sichert, daß dort nur ein Hotel und keine nicht erwünschten Nutzungen errichtet werden können, was in anderen Baugebieten durchaus im Rahmen der dort allgemein zulässigen Nutzungen möglich wäre.

## 8. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Grund- und Geschößflächenzahlen erfolgen in Anwendung der in § 17 (1) BauNVO genannten Werte, unter Berücksichtigung des in der vorhandenen Nachbarschaft realisierten Nutzungsmaßes.

Die Baugrenzenfestsetzungen berücksichtigen einerseits die aus der erforderlichen Gestaltung des Ortsbildes erwachsenden Anforderungen an eine städtebauliche Raumbildung, andererseits gewährleisten sie eine möglichst geringe Beeinträchtigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke und bewahren auch den architektonischen Gestaltungsspielraum der einzelnen Bauherren.

Darüber hinaus ist die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens in Abhängigkeit vom vorhandenen, bewegten Geländeniveau geregelt. Damit soll verhindert werden, daß das vorhandene Landschaftsbild durch Geländeaufschüttungen und unproportionierte Gebäude mit Freitreppenanlagen usw. negativ verändert wird.

In dem Sondergebiet Hotel ist bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung lediglich die überbaubare Grundfläche, sowie die Zahl der Geschosse und die Firsthöhe festgelegt worden. Grundlage hierfür waren erste Planungskonzepte für ein Hotel. Die ermittelte Fläche und die damit korrespondierenden Baumassen, die nur terrassenförmig angeordnet werden können, fügen sich gut in die Landschaft und die auf dem vorgesehenen Grundstück zukünftig vorhandenen Freiflächen ein.

### a) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Stellplätze und Garagen sind gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den eigens für Stellplätze festgesetzten Flächen, sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, wobei sie lediglich bis max. 3m hinter der gartenseitigen Baugrenze errichtet werden dürfen. Hierdurch soll erreicht werden, daß die Gartenbereiche ungestört bleiben.

## 9. WOHNFOLGE- UND GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird im nahegelegenen Stadtzentrum gedeckt. Dies gilt auch für sämtliche öffentliche und private Dienstleistungen. Die Grundschule befindet sich in zumutbarer Entfernung vom Planungsgebiet. Weiterführende Schulen können in Neustrelitz und Mirow besucht werden. Es bestehen Schulbusverbindungen.

## 10. VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Stadt Wesenberg. Das Wasserfassungsvermögen, die Aufbereitungs-kapazität und die Förderanlagen des Wasserwerkes enthalten Reserven, die den zu erwartenden Bedarf ausreichend decken werden.

Die Elektroversorgung soll durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der EMO-AG. erfolgen. Die Versorgung mit Elektroenergie wird aus der Sicht des Planungsträgers unter Berücksichtigung des zu erwartenden Wachstums der Stadt Wesenberg als unproblematisch angesehen.

Die Abwasserbeseitigung soll durch ein Trennsystem erfolgen, durch Anschluß an das im Aufbau befindliche Orts-Kanalisationsnetz. Das Schmutzwasser wird zukünftig in einer z.Z. im Bau befindlichen zentralen Kläranlage der Stadt Wesenberg gereinigt. Sollte der Anschluß zur Zeit der ersten Bebauung des Wohngebietes und Sondergebietes noch nicht möglich sein, müssen auf den Grundstücken Provisorien in Form von abflußlosen Gruben vorgesehen werden.

Die aufzustellenden Entwürfe für die Schmutzwasserkanalisation und die Oberflächenentwässerung werden vor Baubeginn den zuständigen Behörden zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt z.Zt. noch auf der vorhandenen Deponie im Nordosten des Gemeindegebietes. Es soll aber im Rahmen eines kreiseinheitlichen Konzeptes über den künftigen Weg der Abfall-Entsorgung entschieden werden.

Ein ausreichender Brandschutz für die baulichen Anlagen im Planbereich entsprechend den Vorschriften des Feuerschutz- und Hilfeleistungsgesetzes ist gegeben.

## 11. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

Ökologisch bedeutsame Flächen oder Standorte sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Negative Auswirkungen auf Umweltbelange sind durch die Ausweisung "Reiner und Allgemeiner Wohngebiete", und die Ausweisung eines Sondergebietes mit der besonderen Zweckbestimmung "Hotel" nicht zu befürchten.

Bis auf die bereits bebauten Bereiche des Plangebietes wurden die nicht bebauten Flächen bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wegen der schlechten Ackerwertzahlen war ein erheblicher Einsatz von Kunstdünger oder Gülle, sowie der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden erforderlich. Im Jahr 1992 blieben die Flächen im Hinblick auf die mögliche zukünftige Überbauung landwirtschaftlich ungenutzt. Auch wenn sich anstelle der intensiven Landwirtschaft dort ausschließlich Hausgärten entwickeln würden, ergäbe sich für den Naturhaushalt und die Fauna eine wesentliche Aufwertung gegenüber dem vorherigen Zustand. Denn in aller Regel werden sich durch das Anpflanzen von

Bäumen und Sträuchern und die Nutzung als Hausgärten wesentlich geringere Belastungen von Flora und Fauna und des Grundwassers ergeben, da der regelmäßige erhebliche Einsatz von Düngemitteln (Nitrate im Grundwasser) sowie von Pestiziden und Herbiziden (Gefahren für die Vogelwelt) entfällt.

Hinzu kommt, daß auf den bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Zukunft eine wesentlich höhere Sauerstoffproduktion durch erhebliche Neuanpflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern, sowohl im öffentlichen, als auch im privaten Bereich entsteht. Diese Wirkung kann natürlich noch verstärkt werden. So hat die Stadt Wesenberg in größerem Umfang Flächen für das Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan festgesetzt, die neben der Verbesse-

zung der ökologischen Potentiale im Plangebiet auch die Aufgabe haben, die neuen Siedlungsbereiche landschaftsverträglich in die Umgebung einzubinden.

Als weitere Maßnahmen im vorgenannten Sinne sind die festgesetzten Baumanpflanzungen -auch auf den privaten grundstücken- und die Festsetzung von Laubhecken als Einfriedigungen zu betrachten.

Alles in allem werden sich durch die neue Nutzung der Flächen im Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf die natürlichen Potentiale ergeben, sondern im Gegenteil eine nicht unerhebliche Verbesserung. Dies gilt auch für die Vogelwelt, die in den Bereichen mit heimischen Bäumen und Sträuchern, zumindestens im öffentlichen Teil der Grünflächen, neue Lebensverhältnisse und Rückzugsbereiche finden, die sie vorher, als noch landwirtschaftlich genutzt wurde, nicht vorfinden konnten.

Darüber hinaus hat die Stadt Wesenberg bereits einen wesentlichen Teil ihrer finanziellen Kraft auf eine weitere Verbesserung der ökologischen Verhältnisse im Stadtgebiet, durch den Bau der ersten Kläranlage verwendet. Allein durch diese Maßnahme werden neben der wegfallenden Gewässerbelastung - auch auf den ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet- zukünftig auf mehreren 100 ha landwirtschaftlicher Fläche keine Fäkalien aus Sammelgruben mehr verkippt, wie es bisher die Regel war. Darüber hinaus entsiegelt die Stadt Wesenberg im Bereich der ehemaligen Holzindustrie eine Fläche von 6,6 ha. Sollten diese Flächen zukünftig wieder bebaut werden, wird der Teil der Überbauung auf 0,25 pro qm beschränkt werden.

Aus den vorgenannten Gründen erscheinen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen über die im Bebauungsplan bereits festgesetzten und die ansonsten bereits vorgenommenen und die noch geplanten Maßnahmen hinaus nicht erforderlich zu sein, weil der zukünftige Eingriff in den Naturhaushalt im Plangebiet keine Nachteile, sondern eher Vorteile bringt.

Was den Eingriff in das Landschaftsbild angeht, so stellt jede Bebauung einen kaum ausgleichbaren Eingriff dar. Allerdings ist es so, daß überall da, wo z.B. landwirtschaftliche Flächen in den letzten zwei Jahren stillgelegt worden sind, auch Gebäude von ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften, die tlw. überhaupt nicht dem regionalen Bautstil entsprachen und damit das Landschaftsbild oft nicht unerheblich beeinträch-

tigten, heute aus der Landschaft verschwinden und damit das Landschaftsbild wesentlich verbessert wird. Als Ausgleich für die Veränderung des Landschaftsbildes sind auch die erheblichen Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern anzusehen.

Was das relativ große Hotelgebäude angeht, so sind Festsetzungen getroffen worden, die eine verträgliche Einfügung der Baumassen in das Landschaftsbild gewährleisten. Es handelt sich dabei um die Festsetzung der Firsthöhe, die von dem tiefsten Geländepunkt aus gemessen wird, sodaß eine Staffelung der Geschosse, wg. der vorhandenen Geländeneigung, zwingend wird. Die dabei entstehenden festgesetzten Flachdächer müssen begrünt werden. In Verbindung mit den weiteren Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ergibt sich dadurch eine verträgliche Einbindung in die Landschaft. Des weiteren ist davon auszugehen, daß ein Hotel dieser Größenordnung allein schon aus Gründen des Qualitätsanspruchs größtes Interesse daran hat, seine Außenanlagen landschaftsgärtnerisch optimal zu gestalten. Der Bau eines Hotels dieser Kategorie in einem weniger reizvollen Bereich der Stadt Wesenberg wäre nicht realisierbar, da der geplante Standort des Hotels mit Sicherheit die wesentlichste Standortentscheidung für eine derartige Investition darstellt.

Der Flächennutzungsplan-Entwurf sieht bisher das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche vor. Die Sondergebietsfläche "Hotel" muß durch Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes neu eingefügt werden.

#### Immissionsbelastungen im Plangebiet

1. Parallel zur südlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Bundesbahnstrecke Neustrelitz-Mirow-Wittstock. Diese Strecke hat nur untergeordnete Bedeutung. So fahren auf der Bahnlinie in jeder Richtung lediglich 8 Züge (ab Mai 94.), wobei es sich in der Regel um Triebwagen oder um eine Lok mit zwei oder drei Waggons handelt. Die Züge fahren im Bereich des Bebauungsplanes mit sehr geringer Geschwindigkeit. Zum einen weil sich die Strecke in einem sehr schlechten Zustand befindet und zum anderen weil in ca. 600 m der Bahnhof Wesenberg liegt. Insbesondere der Abschnitt zwischen dem Plangebiet und dem Bahnhof Wesenberg befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand, außerdem befindet sich dort noch ein Bahnübergang. In dem vorgenannten Streckenab-

schnitt werden nach Anghaben des Bahnhofsvorstandes Neustrelitz lediglich Geschwindigkeiten von max. 30-40 km/h gefahren. Nach 22 Uhr ist auf der gesamten Strecke Dienstschluß. Zur Zeit befahren die Strecke außerdem ein bis zwei Güterzüge pro Tag, ebenfalls mit sehr geringer Geschwindigkeit. Die Bahnstrecke liegt entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mindestens 100 m von der nächstgelegenen Baugrenze entfernt. Sie verläuft auf der gesamten Strecke in einem Einschnitt, im Mittel 2m unterhalb einer Böschungskante, der Höhenunterschied zwischen der Schiene und der ersten Bebauung beträgt im Mittel 9-10m.

Auf der Grundlage dieser Daten, der Abschirmung der Strecke durch die entlang der Bahnstrecke verlaufende Böschung und des Höhenunterschiedes zwischen der Schiene und der ersten Bebauung ergibt sich rein rechnerisch ein Schallpegel für den Tag gem. DIN 18005, 4.2 Schienenverkehr, 4.2.1 Schienenwege, von ca. 52 dB(a). In der Nacht fahren keine Züge, sodaß insofern die zulässigen Werte 35 dB(A) in jedem Fall eingehalten werden.

2. Das Sondergebiet Hotel wird über die Planstr.H erschlossen. Die Stadt Wesenberg beabsichtigt, den gesamten Bereich des Bebauungsplanes, also auch die Planstr. H, nicht aber die Siedlungsstraße, als 30 km/h Zone auszuweisen. Die Baugebiete entlang der Planstr. H sind als "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzt.

Die Stellplatzanlage auf dem Hotelgrundstück wird durch eine hoteleigene, auf dem Hotelgrundstück gelegene Zufahrt erschlossen. Bei dieser Zufahrt und für die Stellplatzanlage selbst ist ebenfalls von einer maximalen Geschwindigkeit von 30 km/h auszugehen.

Bei der Betrachtung der Nachbarschaft zwischen dem Allgemeinen und Reinen Wohngebieten und dem Sondergebiet Hotel und hier insbesondere der Störungen, die von der Stellplatzanlage ausgehen können, kommt es auf die zu erwartenden Werte an, weil Messungen augenblicklich nicht durchgeführt werden können.

Annahmen bzw. feststehende Werte :

- Das Hotel soll 120 Zimmer haben
  - 96 Doppelzimmer
  - 24 Einzelzimmer
- Die durchschnittliche Belegung des Hotels beträgt 70 %

- 1 Kfz/Zimmer = 120 KfZ x 70% = 84 KfZ
- 4 Fahrten pro Tag = 336 KfZ/Tag
- Versorgungsfahrzeuge = 20 KfZ/Tag
- LKW Anteil = 5%
- KfZ/Std. = 15 KfZ/Std.

Berechnung des Mittelungspegels Lm(25) gem. DIN 18005, 4.1.1 Fließender Verkehr

$$Lm(25) = (37,3 + 10 \lg (M(1 + 0,082 p))) \text{ dB}$$

$$Lm(25) = (37,3 + 10 \lg (15(1 + 0,082 \times 5))) \text{ dB}$$

$$Lm(25) = (37,3 + 10 \times (1,325)) \text{ dB}$$

$$Lm(25) = 50,55 \text{ dB(A)}$$

=====

Gem. Bild 3. Lm(25) = 50 dB(A)

Damit ergibt sich, daß die Belastung auf der Planstr. H, was den zulässigen Planungsrichtpegel angeht ohne Berücksichtigung der Fahrten der Anlieger aus den Wohnhäusern an der Planstr.H, denen eines Reinen Wohngebietes entsprechen. Selbst bei einer Verdreifachung der stündlichen Belastung auf der Planstr. H, rechnet man die Fahrten der Bewohner der Wohnhäuser hinzu, also bei 45 KfZ/Std. und bei einem LKW-Anteil von 5% ergeben gem. Bild 3 der DIN. 18005 lediglich 55dB(A), also den zulässigen Planungsrichtpegel für Allgemeine Wohngebiete. Allgemeine Wohngebiete sind im Bebauungsplan entlang der Planstr. A festgesetzt.

Selbst bei einem hohen Besucheranteil (Restauration), durch die sich der Anteil der KfZ/Std. auf 75 und der LKW-Anteil auf 2,5% erhöht, bringt lediglich 56 dB(A), also dem Wert, der für Allgemeine Wohngebiete festgesetzt ist.

Parkplatz des Hotels gem. DIN. 18005, 4.1.2  
Parkplätze

Parkplätze werden als Flächenschallquellen betrachtet. Der flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_w$  wird zu

$$L_w = (76 + 10 \lg(\text{Summe } g_i \times N_i - 10 \lg(S/S_0))) \text{ dB}$$

mit  $S_0 = 1 \text{ qm}$  angenommen, wobei  $N_i$  die mittlere Anzahl der Bewegungen (An- und Abfahrt) je Stunde im jeweiligen Bezugszeitraum von Fahrzeugen der Klasse  $i$  ist und  $g_i$  ein Wichtungsfaktor.

$g_1 = 1$  für PKW

$g_2 = 10$  für LKW

$g_3 = 5$  für Krafträder

$S$  = gesamtfläche des Parkplatzes

Somit :

$$L_w = (76 + 10 \lg(1 \times 15 + 10 \times 1) - 10 \lg(4000/1))$$

$$= 51,37 \text{ dB(A)}$$

=====

Damit ergibt sich auch ohne Berücksichtigung der Höhenverhältnisse im Planbereich und ohne die Entfernung zu den ersten Wohngebäuden, daß die Werte des Reinen Wohngebietes nicht unzulässig überschritten werden. Selbst bei einer Verdopplung der PKW/Std auf 30 PKW ergäbe sich nach der o.gen. Berechnung ein flächenbezogener Schalleistungspegel von nicht mehr als 56 dB(A), also einem Wert, der einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht. Die Nachbarschaft zwischen Allgemeinen Wohngebieten und Reinen Wohngebieten ist aber planungsrechtlich unproblematisch. Damit ist gesichert, daß die Nachbarschaft zwischen der Hotelnutzung und den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten und dem Sondergebiet Hotel unproblematisch ist. Dabei ist zusätzlich davon auszugehen, daß, wenn auf dem Gelände des Sondergebietes Hotel Reine Wohngebiete mit Einfamilienhäusern (1,5 PKW/Haushalt und 4 Fahrten/Tag) festgesetzt wären, die Verkehrsbelastungen höher sind, als die für den Hotelbetrieb angenommenen.

## 12. GESTALTUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Als wesentliche Elemente der räumlichen Gestaltung sind im Bebauungsplan die Dachneigung, die Dachform, sowie die Hauptfirstrichtungen der Gebäude als gestaltungsrechtliche Vorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 83 BauO der Länder festgesetzt.

Diese Regelungen sind erforderlich, um die Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die örtliche Baustruktur und in das typische Ortsbild und damit ein homogenes Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes zu gewährleisten. Da orts-

typische Bauweisen aufgegriffen und bestehende Bauten berücksichtigt werden, stellen diese Festsetzungen keine unzumutbaren Einengungen der Gestaltungsfreiheit der privaten Grundstückseigentümer dar. Weitergehende örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im Sinne des § 83 BauO der Länder erlassen. Der Satzungstext ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 13. REALISIERUNG

Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, sind die Freilegung und Herstellung der Erschließungsanlagen, einschließlich der Grünflächen, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt sind, damit die Erschließung für die durchzuführenden Hochbaumaßnahmen gesichert ist.

## 14. DURCHFÜHRUNG

Der größte Teil des Plangebietes befindet sich in der Hand der Stadt Wesenberg. Die Möglichkeit, im Plangebiet Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau zu schaffen, und damit die Infrastruktur der Stadt Wesenberg zu verbessern, macht aber auch Eingriffe in die vorhandenen Grundstücksstrukturen aus

stadtentwicklungspolitischen Gründen zumutbar, ja sogar notwendig. Die Umwandlung der im Bebauungsplanbereich gelegenen, z.Z. überwiegend landwirtschaftlichen Flächen, in baulich genutzte Flächen, ist im vorliegenden Fall im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Von einer einvernehmlichen Regelung mit den betroffenen Grundbesitzern, bzw. Pächtern wird ausgegangen.

#### 15. GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN

Im Allgemeinen ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung des Bebauungsplanes sich negativ auf die persönlichen Lebensumstände der im Planungsgebiet lebenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, zumal sich größtenteils durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für die Grundstückseigentümer eine erhebliche Wertsteigerung ihrer Eigentumsflächen ergibt.

Auf einen Sozialplan im Sinne des § 180 BauGB kann daher verzichtet werden.

#### 16. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die vorliegende Planung berücksichtigt insbesondere auch die im Baugesetzbuch enthaltene generelle Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die jetzt für eine bauliche Nutzung zu beanspruchenden, festgesetzten Bauflächen sollen im Sinne der vorgenannten Bodenschutzklausel auf der Grundlage der beschriebenen, detaillierten Festsetzungen in einer den Umweltbelangen gerecht werdenden Bauweise bebaut werden. Durch das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird sicher gestellt, daß in ausreichendem Umfang unversiegelte Freiflächen im Planbereich erhalten werden. Die Planungsmaßnahme fördert darüber hinaus die Innenentwicklung der Stadt Wesenberg, da zu ihrer Realisierung auch Flächen des Innenbereiches aufgefüllt werden. Dadurch wird eine übermäßige Inanspruchnahme von im bisherigen Außenbereich gelegenen Flächen zur Befriedigung des bestehenden Bauflächenbedarfs vermieden.

## 17. FLÄCHENBILANZ

a) GESAMTFLÄCHE	17,09 HA	100,00 %
b) BAUFLÄCHEN(WR,WA)	9,52 HA	54,28 %
c) SONDERGEBIET HOTEL	3,26 HA	19,06 %
d) VERKEHRSFLÄCHEN	1,46 HA	8,53 %
e) ÖFFENTLICHE GRÜN- FLÄCHEN	1,72 HA	10,06 %
f) Private Grünfläche	1,38 ha	8,07 %

## 18. KOSTEN

### Straßenbau

Herstellung der Straßen, Gehwege, Beleuchtung,  
Parkstände, Verkehrsgrün, einschließlich der  
Freilegung der Verkehrsflächen

2.670.000,- DM

### Kanalisation

Herstellung der Entwässerungsanlagen (Schmutz-was-  
ser, Regenwasser)

500.000,- DM

### Grünflächen

Freilegung und Herstellung der Grünflächen, Kin-  
derspielplatz, Bäume

250.000,- DM

### Gesamtkosten

3.475.000,- DM

=====