
Wasserskianlage Reitbahnsee

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 25
„*Wasserskianlage Reitbahnsee*“

Begründung zur Satzung

Vorhabenträger: Frau Brita Schipner
 Fürstenberger Straße 17
 17258 Feldberg

Wasserskianlage Reitbahnsee

Auftragnehmer: *Städtebauliche Planung*
bsr freie Architekten und Ingenieure
braun schmidt reinke eilrich viebke
Rosenstraße 13
17033 Neubrandenburg

Fachplanung: *Grünordnung*
Grünspektrum Dr. Meitzner & Partner
Ihlenfelder Straße 5
17034 Neubrandenburg

Neubrandenburg, den 17.02.1999

Inhalt

- 1.0 Rechtsgrundlagen
- 2.0 Geltungsbereich
- 3.0 Lage im Raum
- 4.0 Bedeutung des Vorhabens für die Stadt Neubrandenburg
 Bezug zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
- 5.0 Stand der Flächennutzung
- 6.0 Grund der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 6.1 Grund der Aufstellung
- 6.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
- 6.3 Auswirkungen
- 7.0 Situation im Plangebiet
- 8.0 Konzept der Anlage
- 9.0 Erschließung
- 9.1 Medien
- 9.1.1 Trinkwasserversorgung
- 9.1.2 Regenwasserableitung
- 9.1.3 Schmutzwasserableitung
- 9.1.4 Wärmeversorgung
- 9.1.5 KabelFernsehAnlagen-Erschließung
- 9.1.6 Elektroenergieversorgung
- 9.1.7 Fernmeldeanlagen
- 9.2 Verkehrerserschließung
- 10.0 Planinhalt und Festsetzungen
- 10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 10.1.1 Art der baulichen Nutzung
- 10.1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 10.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 10.1.4 Wasserflächen
- 10.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und
 Landschaft
- 10.1.6 Verkehrsflächen
- 10.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Wasserskianlage Reitbahnsee

- 10.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 10.2.1 Gestaltung baulicher Anlagen
 - 10.2.2 Werbeanlagen
 - 10.2.3 Fahrradstellflächen
 - 10.2.4 Freiraumgestaltung

- 11.0 Naturschutzrechtliche Belange

- 12.0 Altlasten

- 13.0 Immissionsschutz

- 14.0 Hinweise

Wasserskianlage Reitbahnsee

1.0 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2141; 1998 I S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2102)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503)
- Kommunalverfassung (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (2. ÄndG KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 78)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 25. Mai 1995 (Beschluss Nr. 173/08/95 vom 6. April 1995), zuletzt geändert durch die Zweite Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg am 27. August 1998 (Beschluss Nr. 1082/43/98)

2.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Fläche des Vorhabens und daran angrenzende Flächen, die planerisch damit im Zusammenhang stehen.

Es wird begrenzt durch

- im Norden: durch den nördlichen Teil des Reitbahnsees (Wasserfläche) im Flurstück 175/3 der Flur 14, Gemarkung Neubrandenburg
- im Osten : durch die östliche Uferlinie des Reitbahnsees, teilweise am Uferweg
- im Süden: durch die südliche Uferlinie des Reitbahnsees, teilweise am Uferweg
- im Südwesten: durch den alten Reitbahnweg (teilweise südliche Grenze des Flurstückes 191/12 der Flur 14, Gemarkung Neubrandenburg)
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 174 in der Flur 14, Gemarkung Neubrandenburg (teilweise Wasserfläche des Sees)

Der Planbereich beinhaltet Teile der Flurstücke 174, 327/1, 175/3, 191/12 der Flur 14, Gemarkung Neubrandenburg.

3.0 Lage im Raum

Das Vorhaben befindet sich im Norden der Stadt Neubrandenburg. Es liegt unmittelbar am Reitbahnsee, einem Naherholungsgebiet der Stadt.

4.0 Bezug zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Einordnung des Vorhabens in die Stadt Neubrandenburg und die Region

Entsprechend des 1. Landesraumordnungsprogramms ist die Stadt Neubrandenburg ein Oberzentrum.

Mit der Errichtung einer Wasserskiseilbahn in Neubrandenburg erhält die Stadt eine Sportanlage, die die zweite dieser Art in Mecklenburg-Vorpommern ist. Aufgrund der bisherigen Einmaligkeit des Projektes in der Region Neubrandenburg ist mit einem günstigen Marktpotential zu rechnen. Das Vorhaben stellt eine Besonderheit für die sportlich interessierte Bevölkerung der Stadt, der Region und auch für den Fremdenverkehr dar.

Es wird ein Impuls zur weiteren Aufwertung der touristischen Infrastruktur der Stadt gegeben. Die touristischen Angebote in der Region werden durch die Realisierung dieses Investitionsvorhabens entscheidend verbessert und vorhandene touristische Potentiale im Sport-/Freizeitbereich, wie z. B. der Tollensesee, das Jahnsportforum, das in Kürze fertiggestellte Wassersportzentrum „Stargarder Bruch“, die geplante Vier-Tore-Theme, sinnvoll ergänzt. Damit kann sich Neubrandenburg weiter als „Stadt des Sports“ profilieren.

Das Vorhaben ist für die Stadt Neubrandenburg ein bedeutsames touristisches Highlight und ergänzt die naturgebundenen Angebote des Tourismus des Umlandes.

Die Stadt Neubrandenburg schätzt ein, daß das Projekt eine große überregionale Ausstrahlung haben wird.

Hinzu kommt die Nachfrage der in diesem Einzugsgebiet verweilenden Touristen.

Die Überregionalität des Investitionsvorhabens ergibt sich neben dem Nachfragepotential insbesondere aus:

- dem Nutzungsspektrum
- den Nutzungskapazitäten/-größen
- der Konkurrenzfähigkeit in einem Umkreis von 25 km
- der Kopplung mit anderen überregional wirksamen Infrastruktureinrichtungen

In der Binnenregion Mecklenburg-Vorpommern wird mit dieser Wasserskianlage ein attraktiver touristischer Anziehungspunkt geschaffen. Dem Touristen der Mecklenburgischen Seenplatte wird eine abwechslungsreiche Freizeitalternative offeriert.

Neubrandenburg befindet sich laut Tourismuskonzeption des Landes Mecklenburg-Vorpommern sowohl in einem Tourismusschwerpunkt- als auch in einem Tourismusentwicklungsraum des Landes. Das bedeutet, daß der Tourismusentwicklung der Stadt besondere wirtschaftliche Bedeutung zukommt.

Wasserskianlage Reitbahnsee

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Touristen in der Stadt Neubrandenburg (2,0 Tage) liegt deutlich unter dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern (5,8 Tage).

(Quelle: Stadt Neubrandenburg/Amt für Wirtschaftsförderung vom 17.09.1998)

Mit dem Projekt wird eine Möglichkeit geschaffen, die Verweil- und Aufenthaltsdauer der Gäste der Stadt zu erhöhen. Durch die Schaffung dieser Wasserskiseilbahn kann der Nachfrage nach Entspannung und Erlebnis im Freizeitbereich besser entsprochen werden.

5.0 Stand der Flächennutzung

Die Stadt Neubrandenburg besitzt einen Flächennutzungsplan.

Laut Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg (beschlossen durch die Stadtvertreter am 5. November 1997, rechtskräftig ab 24. Juni 1998) ist für das Ostufer des Reitbahnsees die Nutzung „Freibad“ festgeschrieben. Diese Nutzung genießt Priorität und darf nicht durch den Betrieb einer Wasserskianlage prinzipiell in Frage gestellt werden!

Die Vorortbesichtigung des Standortes Zachun (geringfügig kleinere Wasserfläche als der Reitbahnsee) ergab eine augenscheinliche Vereinbarkeit von Wasserski- und Badebetrieb, allerdings mit einer deutlichen Einschränkung des für Schwimmer zugänglichen Seebereiches. Eine Befragung des teilnehmenden Vertreters des Sport- und Bäderamtes ergab, daß sich der deutlich überwiegende Badebetrieb am Reitbahnsee im Nichtschwimmerbereich bewegt.

6.0 Grund der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

6.1 Grund der Aufstellung

Der Geltungsbereich befindet sich auf einer Fläche, die zum Außenbereich innerhalb des Stadtgebietes gehört.

Die Planung läßt sich aus dem Flächennutzungsplan herleiten.

Das Vorhaben ist wegen seiner überregionalen Ausstrahlung und den damit verbundenen Folgen nicht ohne Planung zulässig.

Wasserskianlage Reitbahnsee

6.2 Ziele und Zwecke des Vorhaben und Erschließungsplanes

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfaßt seiner Natur gemäß ein konkretes Vorhaben, das mit der dazugehörenden Erschließung baurechtlich und bauplanerisch vorbereitet wird und entsprechend der Satzung realisiert werden soll.

Es ist notwendig, durch das Bauleitplanverfahren Baurecht für das Vorhaben an diesem Standort herzustellen.

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan begründet die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens. Die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Stadtbereich macht die Satzung erforderlich.

6.3 Auswirkungen

Das Naherholungsgebiet Reitbahnsee wird sehr intensiv, insbesondere durch die Anwohner genutzt. Dort sind zahlreiche Aktivitäten im Freizeitbereich möglich. Die Neuanlage zur Wasserskibetätigung stellt eine weitere Möglichkeit in diesem Bereich dar und führt zur Attraktivitätssteigerung des Standortes, führt zugleich aber auch zu einer Steigerung der Intensität der Nutzung.

Auswirkungen auf die mit dem Vorhaben veränderte Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan untersucht und dargestellt worden. Der Eingriff soll mit entsprechenden Maßnahmen kompensiert werden. Negative Folgen auf angrenzende Biotope sollen ausgeschlossen werden. Sie sind bei diesem Vorhaben nicht zu erwarten.

Bisherige Wassernutzungen, wie Schwimmen und Drachenbootfahren sind auch weiterhin möglich.

Eine Querung des Reitbahnsees auch für Schwimmer ist in voller Längsausdehnung gewährleistet. Die Wasserskianlage ist nicht ganztägig in Betrieb. Ca. 1/3 der Seefläche werden von der Anlage in Anspruch genommen.

Der um den gesamten See führende Promenadenweg bleibt weiterhin vollständig öffentlich zugänglich.

Subjektiv vermutete mögliche Beeinträchtigungen vom Erholungswert u. Landschaftsbild können kompensiert werden, durch:

- Stärkung, Vervollkommnung der Baumkulisse,
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität am Ostufer des Sees u. a. anderen Stellen.
(Diesbezüglich erfolgt keine Festsetzung.)

7.0 Situation im Plangebiet

Der ehemalige Baggersee ist zu einem stark genutzten Naherholungsbereich entwickelt worden. Im Uferbereich gibt es unterschiedlich genutzte Zonen von starker Beanspruchung am Badestrand bis hin zu eher ungeordneten Bereichen, wie die SW-Ecke und Uferbereichen, die nicht zugänglich sein sollen.

Wasserskianlage Reitbahnsee

8.0 Konzept und Anlage

Nach längeren Untersuchungen der Neubrandenburger Gewässer auf mögliche Standorte ist die Flur 14, Flurstück 175/3 als beste Standortvariante eingeschätzt worden.

Frau Schipner beabsichtigt die Errichtung und Betreibung einer Wasserskiseilbahn in Neubrandenburg. Als ergänzende Nutzungsarten sind ein Bistro, welches sich auf eine notwendige Betreuung der Wasserskiseilbahn beschränkt, Terrassenplätze, ein mit dem Sport verbundener kleiner Shop, sanitäre Anlagen sowie eine Werkstatt vorgesehen.

Die Finanzierung des Vorhabens mit einem Gesamtumfang von ca. 1,5 Mio. DM kann als gesichert angesehen werden. Die Hausbanken stehen dem Vorhaben und der Antragstellerin positiv gegenüber.

In Mecklenburg-Vorpommern wird bereits seit 1993 in Zachun (Landkreis Ludwigslust) eine Wasserskiseilbahn erfolgreich betrieben. Nach einer Besichtigung dieser Anlage befürworten die Fachämter der Verwaltung die Errichtung einer Wasserskiseilbahn mit Gastronomie am Reitbahnsee. Auch die politischen Gremien stehen diesem Vorhaben überwiegend aufgeschlossen gegenüber. Ein entsprechender Beschluß wurde am 27. August 1998 in der Stadtverwaltung gefaßt.

Mit der Wasserskiseilbahn steht eine Technologie zur Verfügung, mit der eine Sportart, die nach vorliegenden Freizeitstudien des EMNID Institutes zu den vier begehrtesten Freizeit- und Sporfaktivitäten der Bundesbürger zählt und auf preiswerte und umweltschonende Weise ausgeübt werden kann.

Bei der Wasserskiseilbahn werden die Wasserskiläufer von einem umlaufenden Seil über das Wasser gezogen. Zur Errichtung werden 5 Stützen benötigt, die durch je 2 Abspannseile gehalten werden. Diese Abspannseile sind in Anker befestigt, die unsichtbar in dem Erdboden eingelassen sind. Die Stützen bilden ein Fünfeck, an jeder Eckposition befindet sich eine Umlenkrolle zur Seilführung. Am Umlaufseil befinden sich im Abstand von 80 m bis 100 m Mitnehmersysteme, an denen die Schlepplein des Wasserskiläufers an- und abgekuppelt werden kann. Jeder Läufer kann unabhängig vom Betriebssystem und seinen Mitläufern entscheiden, ob er eine oder mehrere Runden Wasserski laufen möchte.

Der Wasserskilift wird von einem umweltfreundlichen 45 kW Elektromotor angetrieben, der sich an der zentralen Startposition auf dem Hauptmast befindet. Die Startposition liegt als zentraler Knotenpunkt des Betriebssystems außerhalb des Läuferparcours am Ufer. Das ganze Konstruktionsbild fügt sich äußerst unauffällig in das Landschaftsbild ein, die 5 Stützen sind so filigran gearbeitet, daß sie sich bereits nach 60 m in das Landschaftsbild integrieren und nicht mehr zu erkennen sind.

Im Zusammenhang mit den bisher vorhandenen Angeboten am Reitbahnsee können die Anwohner und die Besucher verschiedene Sport- und Freizeitaktivitäten nachgehen. Eine Familie kann dort z. B. Wasserski laufen, Baden, sich am Strand sonnen, Eis essen, Tennis spielen und vieles andere mehr. Wer Wasserski nicht aktiv betreiben will, der findet beim Zuschauen seine Unterhaltung.

Das Vorhaben ist zwar insbesondere auf die Bedürfnisse der Sportaktiven ausgerichtet, hat aber auch eine große Magnetwirkung für alle, die nur einmal zuschauen möchten.

Wasserskianlage Reitbahnsee

Da dieser Seilbahntyp auch von den internationalen Wasserskiverbänden für Wettkämpfe anerkannt ist und Frau Schipner künftig beabsichtigt, auch nationale bzw. internationale Wettkämpfe auszutragen, wird die Anlage einen hohen überregionalen Stellenwert besitzen. Die Events werden viele Touristen anlocken.

Mit der Installation dieser Anlage wird ein neues touristisches Marktsegment von April bis Oktober besetzt.

Somit kann dem o. g. Vorhaben eine herausragende Bedeutung als saisonverlängernde Maßnahme bescheinigt werden. Freizeiteinrichtungen dieser Art sind angesichts der kurzen Sommer – Sonnen - Periode fremdenverkehrswirtschaftlich bedeutend. Gäste können hier fast das ganze Jahr ihren Sport- und Freizeitaktivitäten nachgehen.

Die Bedarfsgastronomie (Bistro) sowie sanitäre Anlagen, erforderliche Umkleideräume und Duschen befinden sich im Funktionsgebäude. Dort sind auch Sportlerunterkünfte vorgesehen. Ein kleiner Shop soll in das Vorhaben integriert werden, der sich in seinem Profil direkt an der Sportnutzung orientiert.

Die notwendige Werkstatt mit E-Raum und angeschlossenen Hebelstand befinden sich in einem separaten Gebäudeteil. Desweiteren ist eine Terrassenfläche geplant. Die Kapazität wird variabel gestaltet und dem Bedarf angepaßt.

Es ist eine Parkplatzkapazität von 45 befestigten Stellplätzen vorgesehen.

Wenn man auch nicht 12 Monate Wasserski fahren kann, so ist eine ganzjährige Nutzung der Einrichtung möglich. Neben dem Wasserskibetrieb von April bis Oktober können Wintersportaktivitäten, wie Eisschnelllauf, Hockey, Snowboarden u. v. m. in der Wintersaison angeboten werden. Diese saisonverlängernde Wirkung ist ein äußerst wichtiger Aspekt für die Fremdenverkehrswirtschaft u.a. der Naherholung.

Die Wasserskiseilbahn „Reitbahnsee“ wird eine touristische Attraktion, die Freizeitbedürfnisse deckt von Einzelpersonen, Familien und Gruppen (Schulen, Vereine, Betriebssportgruppen etc.) und gleichermaßen zum Wasserskilaufen, Schwimmen, Sonnenbaden, als Erlebnisgastronomie und zur Naherholung genutzt werden kann.

Die Tageskarte, zum Preis einer Tennisstunde, ermöglicht breiten und auch sozial schwächeren Bevölkerungsschichten die kostengünstige und sichere Ausübung dieser Sportart bzw. ermöglicht es unter professioneller Anleitung diesen Sport zu erlernen.

Die Wasserskianlage kann zum Treffpunkt der Jugendgruppen werden und ermöglicht somit eine sinnvolle Freizeitgestaltung im gefestigten sozialen Umfeld. Denn es ist bekannt, dass die Lage unserer Jugend durch mehr Freizeit und größere finanzielle Möglichkeiten auf der einen Seite und Problemen bei der Lehrstellensuche und dem Arbeitsmarkt auf der anderen Seite bestimmt ist. Dementsprechend müssen Freizeit- und Sporteinrichtungen bzw. Freizeitangebote auf- und ausgebaut werden.

Es besteht die Möglichkeit, dem Schulsport neue Impulse zu verleihen, es entsteht ein neues Integrationsfeld für die Jugendlichen, Studenten und Kinder. Aber auch der Wettkampfsport, sprich Wasserskiwettkämpfe und Meisterschaften, würden das touristische Veranstaltungsprogramm der Region wesentlich bereichern.

(Quelle: Investorenkonzept)

9.0 Erschließung

9.1 Medien

9.1.1 Trinkwasserversorgung

„Für die Trinkwasserversorgung sind zur Zeit keine Planungen vorgesehen.
Auf Antrag kann die Trinkwasserversorgung über einen neu zu errichtenden, etwa 300 m langen Hausanschluß erfolgen.“ *(zit. Neubrandenburger Stadtwerke in d. Stellungnahme vom 28.01.1999)*

9.1.2 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserabfuhr soll durch Versickerung erfolgen.

a) Pkw-Stellplatz

„Es sollte geprüft werden, ob die PKW-Stellplätze über Versickerungsanlagen entwässert werden können. Dieser Art der Entsorgung des Niederschlagswassers ist Vorrang vor der Ableitung zu geben.“ *(zit. Untere Wasserbehörde in d. Stellungnahme vom 07.01.1999)*

In der Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke wird der Vorschlag zur Mulden-Rigolen Versickerung gemacht.

Die detaillierte Untersuchung erfolgt in der Ausführungsplanung.

b) Dachflächen des Gebäudes

Das Niederschlagswasser wird in Versickerungsmulden eingeleitet.
Ziel ist eine örtliche Versickerung.

Die Versickerung des Regenwassers von den Dachflächen ist ohne Vorbehandlung möglich.

9.1.3 Schmutzwasserableitung

Schmutzwasser fällt durch die Sanitäreinrichtungen im Funktionsgebäude an.

„Notwendig für die Entsorgung werden die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes und Verlegung von ca. 250 m Druckrohrleitung mit Einbindung in den vorhandenen Abwasserkanal – DN 800 B – einschließlich Druckunterbrecherschacht (Hausanschluß).“ *(zit. Neubrandenburger Stadtwerke in d. Stellungnahme vom 28.01.1999)*

9.1.4 Wärmeversorgung

Das Funktionsgebäude wird durch Elektroenergie beheizt, entweder allein dadurch oder in Kombination durch Nutzung alternativer Quellen (Wärmetauscher).

9.1.5 Kabel Fernseh Anlagen (KFA)-Erschließung

Das Gebäude wird an das KFA-Netz der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH angeschlossen.

9.1.6 Elektroenergieversorgung

„Zur Sicherung der Versorgung mit Elektroenergie ist eine Leitungsverlegung im Leitungstreifen L2 vorgesehen.“ (zit. Neubrandenburger Stadtwerke in d. Stellungnahme vom 28.01.1999)

9.1.7 Fernmeldeanlagen

„Im Planbereich befinden sich keine Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG.

... Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind mind. 3 Monate vor Beginn der deutschen Telekom AG anzuzeigen, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.“ (zit. Deutsche Telekom AG in d. Stellungnahme v. 07.01.1999)

9.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über den Reitbahnweg (historischer Verlauf; Weg zur Kleingartenanlage und zum Kiosk 2000).

Der ruhende Verkehr wird auf dem neu zuerrichtenden Parkplatz am Ende des Reitbahnweges aufgenommen (Kapazität 45 Pkw-Stellplätze).

Auch nach dem Bau der innerörtlichen Umgehungsstrasse bleibt die Verkehrserschließung weiterhin gewährleistet.

Ziele wie der Kiosk 2000, die Wasserskianlage und die Kleingartenanlage mit 370 Kleingärten werden prognostisch über eine gemeinsame Erschließungsanlage erreicht, sodaß insgesamt mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens auf dem Reitbahnweg zu rechnen ist. Die Spitzenbesucherzahlen der Wasserskianlage überlagern sich aber mit den Hauptverkehrszeiten der Kleingartenbesitzer. Somit beschränken sich die zu erwartenden Spitzenbelastungszeiten in der Regel auf bereits bestehende Zeiten mit erhöhtem Verkehrsaufkommen.

Mehrbelastungen außerhalb dieser Spitzenzeiten sind nur minimal, wie die nachfolgende von Frau Schipner vorgelegte Statistik zu Besucherzahlen (Basis: Erfahrungswerte anderer Anlagen bei der Ausnutzung) und den sich daraus ergebenden Verkehrszahlen (pro Besucher gleich 1 PKW, abzüglich 10 % für nichtmotorisierte Besucher) zeigt. Bei der Berechnung der Besucherzahlen wird davon ausgegangen, daß sich jeder Besucher im Durchschnitt 2,5 Stunden auf der Anlage aufhält.

Folgende Tabelle zeigt die durchschnittlich zu erwartende Besucher-/PKW-statistik zu unterschiedlichen Saisonzeiten und Wochentagen:

Saisonzeit	Besucherzahl/Tag Montag bis Donnerstag	Besucherzahl/Tag Freitag und Samstag	Besucherzahl/Tag Sonntag
April und Mai	13,5	40 bis 42	51
Juni bis September	45	85	105
Oktober	21	49	63

Wasserskianlage Reitbahnsee

Aus der Statistik geht hervor, daß mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen im allgemeinen in den Monaten Juni bis September und im besonderen von Freitag bis Sonntag zu rechnen ist. Der Spitzenwert an Tagesbesuchern wird in den Sommermonaten Sonntags (105 Tagesgäste) erwartet.

Periodische Schwankungen der Besucher/PKW-zahlen werden an den Wochenenden auch während des Tages erwartet. Die Hauptbelastungszeit wird für den Zeitraum von 12 bis 17 Uhr angenommen.

Werktags werden keine tageszeitlich periodische Schwankungen der Besucher erwartet (Ausnahme: Freitag Nachmittag).

Aus diesen Werten ergibt sich eine Spitzenbelastungszeit (Juni – September jeweils Sonntags von 12 bis 17 Uhr) mit durchschnittlich 70 Kraftfahrzeugen über den Zeitraum von 5 Stunden verteilt.

10.0 Planinhalt und Festsetzungen

10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet für Sport und Erholung, auf einer Fläche von ca. 2.800 m² außerhalb der Wasserfläche des Reitbahnsees, mit der Zweckbestimmung „Wasserskianlage“ festgesetzt.

10.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das laut BauNVO zulässige Maß der Grundflächenzahl wird auf einem relativ kleinen Planbereich ausgenutzt. Durch die konkrete Darstellung des Vorhabens (VEP) erübrigt sich die Festsetzung von Baumassenzahl u. Geschossflächenzahl.

10.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Einordnung des Funktionsgebäudes ist ein Baufenster bestehend aus Baugrenzen festgesetzt worden. Die Plandarstellung zeigt die beabsichtigte Lösung. Die detaillierte Gebäudeausformung wird mit der Bauvorlage erarbeitet bzw. präzisiert.

Das Baufeld im TB 2 nimmt ein Funktionsgebäude auf, das in direktem Zusammenhang mit dem Vorhaben „Wasserskianlage“ steht. Hier sind Nutzungen wie Umkleideräume, Büro, Sanitäranlagen, kleiner Sport-Shop, Übernachtungsmöglichkeiten für Sportler und ein Bistro vorgesehen.

10.1.4 Wasserflächen

Der im Geltungsbereich befindliche Teil des Reitbahnsees (TB 1, ca. 1/3 der Wasserfläche) wird als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Wasserskianlage“ festgesetzt. Der TB 1 nimmt die technische Anlage zur Wasserskibefahrung sowie die Startanlage auf. Mit der Darstellung der zu pachtenden Fläche (10m abweichend von der Seilanlage) ist der Sportbereich eingegrenzt.

10.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die folgenden *Maßnahmen* wurden aus dem Grünordnungsplan (Stand: Februar 1999) übernommen und entsprechend festgesetzt.

Um die Folgen des Eingriffes (vgl. Pkt. 11.0 Naturschutzrechtliche Belange) zu mindern, sollen folgende *Ausgleichsmaßnahmen* (in Anlehnung an das "Hessische Modell") durchgeführt werden.

"Im Sondergebiet sind 10 Bäume (H. 16/18) nach Liste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten." (zit. GOP, H. Krebber; S.8)

"Am Parkplatz ist je 3 Stellflächen ein Laubbaum (Winterlinde, *Tilia cordata*, H 16/18) nach Liste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten." (zit. GOP, H. Krebber; S.8)

"Die Baumscheibe der vorhandenen großen Eiche ist von Aufschüttungen freizuhalten (Durchmesser der Baumscheibe: 5 m)." (zit. GOP, H. Krebber; S.8)

"Zusätzlich zur Pflanzung von 24 Stck Bäumen ist durch den Investor der Betrag von 9.374,40 DM als Ausgleichsabgabe auf ein Konto beim STAUN Neubrandenburg zu zahlen."
(zit. GOP, H. Krebber; S.8)

Die Liste 1 enthält standorttypische, einheimische Baumarten, die für oben genannte Ausgleichsmaßnahmen entsprechend zu verwenden sind.

Liste 1 – Zu verwendende Baumarten:

- Acer campestre – Feldahorn
- Salix alba – Weißweide
- Prunus avium – Vogelkirsche
- Quercus robur – Eiche
- Tilia cordata – Winterlinde

Mit den zuvor genannten Maßnahmen sind die geplanten versiegelten Flächen ausgeglichen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen

"Allein mit der Pflanzung der o. g. Bäume ist der Wertverlust an Erholungsqualität für Badegäste und Spaziergänger noch nicht ausgeglichen. Dieser Wertverlust ist auch kaum quantifizierbar, weil er von allen Seiten subjektiv beurteilt wird. Man hat deshalb u. E. keine rechtliche Möglichkeit, den Investor der Wasserskianlage zu weiteren Ausgleichsleistungen oder –zahlungen zu verpflichten."
(zit. GOP; H. Krebber, S.9)

Im Ergebnis der Abwägung wird gegenwärtig geprüft, inwieweit der öffentliche Badestrand am Ostufer des Reitbahnsees nach Norden erweitert und aufgewertet werden kann. Die Abstimmung dazu erfolgt mit dem Bäderamt und dem Grünflächenamt der Stadt Neubrandenburg.

10.1.6 Verkehrsflächen

Der Uferweg wird der Öffentlichkeit/Fußgänger zugänglich bleiben; er wird teilweise verlegt. Die genaue Wegeführung wird in einer späteren Planungsphase konkretisiert.

Es werden ca. 30 Stellplätze entsprechend den Verwaltungsvorschriften zur Landesbauordnung benötigt. Um auch in Spitzenzeiten den Verkehr aufnehmen zu können, sollen 45 Stellplätze errichtet werden.

Ansatz:	Gaststätten mit überörtlicher Bedeutung	6 Sitzpl. = 1 Stpl.
	Bei insgesamt 116 Sitzplätzen (innen und außen) ergeben sich	20 Stpl.
	Freibäder und Freiluftbäder je 200 – 300 m ² Grundstücksfläche	= 1 Stpl.
	Bei einer Grundstücksfläche von ca. 2.800 m ² ergeben sich weitere	<u>10 Stpl.</u>
	Insgesamt	30 Stpl.

Damit wird die Mindestforderung an Stellflächen gemäß den Verwaltungsvorschriften zur Landesbauordnung nicht nur erfüllt, sondern um ca. 50 % überboten.

Die Anlage soll sich an eine bereits vorhandene Stellplatzanlage anschließen.

„Die Zuwegung für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr muß geprüft werden (Belastungsklasse).“
(zit. Stellungnahme d. Unteren Bauaufsichtsbehörde v. 14. Dezember 1998)

Dies erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

10.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die Versorgungsleitungen werden zwei Leitungstrassen mit Leitungsrechten für die Neubrandenburger Stadtwerke und die Telekom festgesetzt.

Zur verkehrstechnischen Erschließung des Funktionsgebäudes wird ein Fahrrecht zugunsten des Betreibers und der Stadt Neubrandenburg festgesetzt.

10.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Das Funktionsgebäude soll ein Vollgeschoss erhalten. Es soll in seiner gestalterischen Ausbildung dem sportlichen Charakter der Anlage entsprechen und eine moderne Ausstrahlung bekommen. Die Höhe des Funktionsgebäudes wird auf max. 10,00 m festgesetzt.

Wasserskianlage Reitbahnsee

10.2.2 Werbeanlagen

Als Werbeanlagen soll wechselndes und bewegtes Licht ausgeschlossen werden.

„Durch die Anlage soll keine Störung auf die naturnahe Umgebung ausgewirkt werden, sondern eine Harmonisierung mit dem Landschaftsraum entstehen.“ (zit. *Stellungnahme d. Grünflächenamtes v. 19.01.1999*)

10.2.3 Fahrradstellflächen

Um in ausreichender Zahl Stellplätze für Fahrräder abzusichern, ist der Hinweis auf LBauO M-V § 86 (1) 7 in die textlichen Festsetzungen einbezogen worden. Die Stellflächen sind im TB 2 einzuordnen.

Die genaue Einordnung der Stellflächen wird in der Bauvorlage dargestellt.

10.2.4 Freiraumgestaltung

Das Dach des Funktionsgebäudes kann als Gründach ausgebildet werden.

Weitere *Grünordnerische Maßnahmen* werden aus dem Grünordnungsplan (Stand: Februar 1999) übernommen und entsprechend festgesetzt:

1. Um Besucher und Badegäste vor Verletzungen zu schützen, sind die Oberflächen der Verankerungsfundamente gleichmäßig abzurunden und abzuschleifen.
2. Eine Einzäunung der Wasserskianlage ist nicht vorgesehen, da das Naherholungsgebiet am Reitbahnsee auch weiterhin für jeden Besucher frei zugänglich sein soll.
3. Um dem Charakter der Gesamtanlage zu entsprechen und die Versiegelungsfläche minimal zu halten, sind die Fußwege im Geltungsbereich in wassergebundener Decke auszuführen.

Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen erfolgt über Regelungen im Durchführungsvertrag und ist nur zum Teil mit Festsetzungen im Räumlichen Geltungsbereich belegt.

11.0 Naturschutzrechtliche Belange

Die Realisierung des Vorhabens im Außenbereich setzt die Abarbeitung bzw. Prüfung der Genehmigungsfähigkeit nachfolgender naturschutzrechtlicher Bestimmungen voraus:

1. § 8 BNatSchG i. V. m. § 14 LNatG M-V/Eingriffsregelung
2. § 19 LNatG M-V/Gewässerschutzstreifen

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft auf gegenwärtigen Außenbereichsflächen dar.

Als Eingriffstatbestände gemäß § 14 LNatG M-V sind dabei nach Kenntnisstand aus dem bisherigen Antragsunterlagen insbesondere:

Wasserskianlage Reitbahnsee

- Nr. 10 Bau von Verkehrsflächen (Parkplätze) im Außenbereich,
Nr. 11 Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken im Außenbereich und
Nr. 12 Errichtung von Masten sowie das Verlegen von oberirdischen Leitungen im Außenbereich
zu nennen.

Der Eingriff ist im Hinblick auf die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Grünordnungsplan bewertet worden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 14 LNatG M-V ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen und unvermeidbare durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (siehe Pkt. 10.1.5 und 10.2.4).

Gewässerschutzstreifen

Der Errichtung baulicher Anlagen am Ufer des Reitbahnsees steht § 19 Abs.1 LNatG M-V entgegen. Danach dürfen u. a. an Seen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 100 m von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Nach § 19 Abs. 3 LNatG M-V können Ausnahmen von § 19 Abs. 1 LNatG M-V zugelassen werden.

Der Reitbahnsee (Eigentümer: Stadt Neubrandenburg) ist laut Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) § 50 ein Gewässer II. Ordnung.

Dem Standort der Wasserski-Liftanlage wird zugestimmt (AUNS, Stadt Neubrandenburg).

Die Errichtung der baulichen Freizeit- und Wasserski-Liftanlage bedarf entsprechend LWaG § 82 der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

(Quelle: AUNS, Stadt Neubrandenburg)

Die notwendige Funktionsgebäude ist im 100-m-Uferbereich vorgesehen. Das Gebäude muß aus nutzungstechnischer Sicht direkt am Ufer stehen. Es steht mit dem Betrieb der Wasserskianlage in direktem Zusammenhang.

Für das Funktionsgebäude ist eine Ausnahmeerteilung aufgrund des LNatG M-V notwendig.

Die 45 geplanten PKW-Stellflächen liegen außerhalb des 100-m-Gewässerschutzstreifens, so daß keine Ausnahmeerteilung aufgrund des § 19 LNatG M-V eingeholt werden muß.

12.0 Altlasten

Ein Altlastenverdacht ist gegenwärtig nicht bekannt.

Wasserskianlage Reitbahnsee

13.0 Immissionsschutz

Es bestehen keine Einwände gegen die Errichtung der Wasserskianlage, wenn die Immissionsrichtwerte der VDI 2058 von 55 dB (A) für die angrenzenden Kleingartenanlage eingehalten werden. In die Gewährleistung dieser Immissionsrichtwerte sind sämtliche von der Anlage ausgehende Lärmquellen (einschließlich an- und abfahrender Besucherverkehr) einzubeziehen.

(Quelle: Untere Immissionsschutzbehörde)

Von der Fa. PLANIVER wurde eine Lärmimmissionsprognose vorgelegt.

„Im Ergebnis der Berechnung und Beurteilung nach der Freizeitlärm-Richtlinie in Verbindung mit ergänzenden Vorschriften ist davon auszugehen, daß unter Berücksichtigung der im Umfeld befindlichen schutzwürdigen Nutzungen (Wohnhäuser, Kleingartenanlagen) die Richtwerte sowohl außerhalb als auch innerhalb der Ruhezeiten werktags und sonntags für den Fall des durchgehenden Betriebes der Anlage von 9.00 – 21.00 Uhr eingehalten werden, so daß keine Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft im Sinne der BImSchG bzw. Einschränkungen im Anlagenbetrieb erforderlich werden.

Innerhalb der Ruhezeiten, d.h. an Werktagen (Montag – Sonnabend) von 20.00 – 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 13.00 bis 15.00 Uhr bzw. 20.00 bis 22.00 Uhr werden die Richtwerte i.d.R. um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Nur an der südlich der geplanten Anlage befindlichen Kleingartenanlage werden Beurteilungspegel bis maximal 47 dB(A) erwartet, die jedoch den Tagesrichtwert innerhalb der Ruhezeiten immer noch um 3 dB(A) unterschreiten.

Eine Analyse der Vorbelastung durch bestehende Freizeitanlagen (Freibad, Tennisanlagen) machte deutlich, daß die Geräuscheinwirkung dieser Anlagen i.d.R. über denen der Wasserskianlage liegt. Insofern läßt sich die zusätzliche Geräuscheinwirkung der Wasserskianlage keine relevante Verschlechterung der Lärmsituation erwarten. Dies gilt auch bei einer Bewertung der Vorbelastung hinsichtlich bestehender Verkehrswege.“

(zit. Lärmschutzprognose Frau Köhn (Projektleiterin), Fa. PLANIVER)

14. Hinweise

„Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen,...

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist ... die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.“

(zit. Landesamt für Bodendenkmalpflege in d. Stellungnahme v. 18.12.1998)

„Im Plangebiet stehen überwiegend nichtbindige Böden des Pleistozäns (Sande) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar. Die Sande wurden im Rahmen der Reliefherstellung des Reitbahnsees teilweise umgelagert. Dieser Umstand wirkt auf die Lagerungsdichte und Setzungsempfindlichkeit. Der Grundwasserspiegel kommuniziert mit dem Wasserspiegel des Reitbahnsees.“

(zit. Geologisches Landesamt M-V in d. Stellungnahme v. 18.12.1998)

Wasserskianlage Reitbahnsee

„Sollte es zum Bau der Anlage kommen, muss in der Bauphase der ungehinderte und gefahrlose Zugang zur Freizeiteinrichtung Spielhof gesichert werden.“

(zit. Jugendamt d. Stadt Neubrandenburg in d. Stellungnahme vom 22.12.1998)

„Die Badefläche der bewachten Badestelle des Sport- und Bäderamtes muss während der Badesaison deutlich gekennzeichnet und zur Wasserskianlage abgegrenzt werden.“

(zit. Gesundheitsamt der Stadt Neubrandenburg in d. Stellungnahme v. 14.01.1999)

Stand: 17.02.1999

Anlage zur Begründung

Grünordnungsplan

Bearbeitung:

Grünspektrum
Dr. Meitzner & Partner
Ihlenfelder Straße 5
17034 Neubrandenburg

Landschaftsarchitekt
H. Krebber