

Gemeinde Wöbbelin

SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 7

**„Sondergebiet Paintball – Park
Wöbbelin“**

SATZUNGSEXEMPLAR

ausgearbeitet:
Ingenieurgruppe Grohn GmbH
Käthe-Kollwitz-Straße 27
19288 Ludwigslust

Planungsstand: Januar 2014

Begründung

für die Satzung der Gemeinde Wöbbelin über den Bebauungsplan Nr. 7 „Sondergebiet Paintball - Park Wöbbelin“

1. Allgemeines

1.1. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.7 und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Gemeinde Wöbbelin hat am 22. April 2009 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7 für das Gebiet „Sondergebiet Paintball – Park Wöbbelin“ auf dem Gelände des ehemaligen Funkamtes gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Norden	durch die L 071 und vorh. Wohnbebauung
im Osten	durch Waldflächen und das Gewässer II.Ordnung Nr. 003
im Süden	durch Waldflächen
im Westen	durch eine Freifläche des ehem. Funkamtes

Die Gemeinde Wöbbelin stellte den Bebauungsplan Nr.7 mit dem Ziel auf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich geordnete Entwicklung des ehemaligen Funkamtes im Plangebiet auf einer Teilfläche zu einem Sport- und Freizeitzentrum zu schaffen.

1.2. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr.7 „Sondergebiet Paintball-Park“ dient eine Vermessung des Vermessungsbüros H.-G. Jansen aus Neu Kaliß (2004) im Maßstab 1 : 1000 sowie eine Vermessung durch das Vermessungsbüros Urban aus Ludwigslust aus dem Jahre 2011.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche von ca. 8,24 ha aus den Flurstücken 134/5 und 134/6 der Flur 1 mit einer Gesamtfläche von 19,3658 Hektar.

Der zuständige Fachdienst des Landkreises Ludwigslust ist gemäß Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V, S.390), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.04.2002 (GVOBl. M-V, S.170) vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwecks eventueller Verlegung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

1.3. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Wöbbelin für das in der Planzeichnung dargestellte Gebiet des ehemaligen Funkamtes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011, S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1.4. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Wöbbelin besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des B-Planes im Maßstab 1:1000 mit Zeichenerklärung
- Teil B textliche Festsetzungen sowie Verfahrensübersicht

Dem Bebauungsplan wird eine Begründung mit einem Umweltbericht sowie einem Grünkonzept mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, in der die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

2.0. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7

Die Gemeinde Wöbbelin hat sich zum Ziel gestellt, ein Teilgebiet des ehemaligen Funkamtes für Sport und Freizeitmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Entwicklung und Förderung des Tourismus im Großraum Ludwigslust, Grabow und Neustadt-Glewe zu entwickeln.

Das Aufstellungsverfahren wird für den Bebauungsplan Nr.7 durchgeführt, da das Plangebiet im baulichen Außenbereich der Gemeinde Wöbbelin liegt. Die Gemeinde Wöbbelin verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, indem das Gebiet des ehemaligen Funkamtes als Sondergebiet nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt ist.

Aus diesem Grunde kann der Bebauungsplan Nr.7 im weitesten Sinne hieraus entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 ist gemäß § 1 Abs.1 BauGB eine sonstige Nutzung festgelegt und gemäß § 9 Abs.1 Nr.5 die weitere Nutzung als Flächen für Sport- und Spielanlagen festgelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche von ca. 8,24 Hektar aus dem Flurstück 134/5 und 134/6 der Flur 1 mit einer Gesamtfläche von 19,3658 Hektar

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erarbeiten.

3.0. Einordnung übergeordneter Planungen

3.1. Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Die Gemeinde Wöbbelin, unmittelbar an der Westseite des Neustädter Sees gelegen, gehört gemäß Karte 13 des RROP Westmecklenburg zum Fremdenverkehrsentwicklungsraum.

- *„Der Fremdenverkehr soll in der Region als bedeutender Erwerbszweig wettbewerbsfähig entwickelt werden und einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Sicherung und Schaffung von möglichst vielen Arbeitsplätzen leisten. Dazu sind neben vorwiegend landschaftsgebundenen Formen des Urlaubs- und Wochenendtourismus alle weniger saisongebundenen Tourismusformen wie Gesundheits-, Tagungs- und Kulturtourismus zu sichern und zu entwickeln“ (RROP, S.85 Pkt.7.1 Abs.1)*
- *„ Die Neuschaffung von touristischen Einrichtungen soll vorrangig innerhalb der bzw. in Anbindung an die bebauten Ortslagen umwelt- und landschaftsverträglich erfolgen. Der Rekonstruktion und dem Ersatzneubau stillgelegter Einrichtungen ist der Vorrang zu geben“ (RROP, S. 87,Pkt.7.2.1.Abs. 3)*

Diese Ziele der Raumordnung sollen mit der Förderung des Städte- und Kulturtourismus (wie im Pkt.7.4. Abs. 1 RROP S. 92) in den umliegenden Städten Ludwigslust – Neustadt-Glewe und Grabow – im sogenannten Städtedreieck in Übereinstimmung gebracht werden. Im Rahmen der Förderung des Tourismus in diesem Raum sind die Ämter Ludwigslust-Land (mit der Gemeinde Wöbbelin) und Grabow mit ihren amtsangehörigen Gemeinden per Vertrag integriert.

4.0. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.7 liegt östlich der Ortslage Wöbbelin, unmittelbar an der Landesstraße L 071 in Richtung Neustadt-Glewe.

Art und Maß der Nutzung

5.1. Bauliche Anlagen

Im Plangebiet sind keine neuen baulichen Anlagen (Errichtung von Gebäuden) geplant

Das im Plangebiet liegende vorhandene ehemalige Sendegebäude soll als Vereinshaus im Paintballgelände mit Lagerräumen für Sportgeräte, Sanitär - anlagen, einer Tennishalle, Versamlungs- und Trainingsräume sowie zwei Wohnungen für Hausmeister und Betreiber der Paintballanlage genutzt werden. Eine Baugenehmigung zur Umnutzung hierzu ist noch zu beantragen. Die im Plangebiet liegenden Gebäude (in der Planzeichnung mit 2.2. gekennzeichnet) dienen als Nebengebäude und dürfen als diese nur in eingeschossiger Bauweise bis maximal 200 m2 Grundfläche in den Baugrenzen ausgebaut werden.

5.1.1. Bauliche Anlagen außerhalb des Plangebietes in dessen unmittelbarer Nähe

In der Planzeichnung sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes die vorhandenen Gebäude wie folgt dargestellt und gekennzeichnet:

- 1.1. Wohnungen
- 1.2. Wohnungen und Gaststätte
- 1.3. Garagen
- 1.4. Lagerhalle
- 1.5. Wohnungen
- 1.6. Wohnungen
- 1.7. Garagen
- 1.8. Wasserwerk
- 1.9. Wohnungen
- 1.10. Garagen

Für diese Gebäude, die unter Bestandsschutz stehen sind bereits Baugenehmigungen zur Umnutzung vorhanden.

5.2. Paintball - Anlagen

Paintball ist die moderne Version des Völker- oder Brennball. Zwei Mannschaften spielen gegeneinander. Es geht darum die Fahne der Gegner zu erobern und zum eigenen Fahnenpunkt zu bringen. Natürlich wird jedes Team versuchen, dies zu verhindern und den Fahnenräuber zu markieren. Jeder getroffene Spieler scheidet aus dem Spiel aus, egal wo er getroffen wurde. Das Spiel ist auch gewonnen, wenn alle Spieler der gegnerischen Mannschaft markiert wurden.

Wie bei anderen Sportarten auch, wird die Einhaltung der Regeln durch Schiedsrichter, Marshalls genant, überwacht. Eine Mannschaft besteht aus 3,5,7 oder 10 Spielern. Die Spieldauer liegt zwischen 3 und 20 Minuten. Die Felder werden für jeden sichtbar durch Absperrbänder und zum Schutz der Zuschauer durch Netze begrenzt. Das Spielfeld selbst wird im optimalen Fall

auf einer planen Wiese aufgebaut. Auf einer festgelegten Spielfeldgröße werden aufblasbare Deckungen verteilt, welche den Spielern die Möglichkeit geben sich geschützt auf dem Spielfeld zu bewegen.

Paintball gehört zu den kontaktlosen Sportarten. Gegenspieler zu berühren ist nicht erlaubt. Um eventuell Verletzungen vorzubeugen, muss jeder Spieler eine Schutzmaske tragen, die Gesicht und vor allem die Augen schützen. Lange Kleidung und hohe Turnschuhe tun das übrige.

5.3. Zur Geschichte der Paintballanlage Wöbbelin

Die Wurzeln des Paintballanlage Wöbbelin liegen im April 2004. Damals baute man sich ein Feld um mit Freunden selbst ein wenig Paintball zu spielen. Schnell bemerkte man die wachsende Begeisterung an diesem Sport und so entschied man sich auf dem alten Gelände des Funkamtes Wöbbelin einen Paintballpark zu eröffnen. Am 01. Juli 2005 öffneten sich dann die Tore des Paintballgeländes Wöbbelin für die Öffentlichkeit. Im Verlaufe der Jahre erfreute sich diese Sportart immer mehr Besuchern, so das weitere Spielfelder errichtet wurden.

Heute bietet der Platz die Möglichkeit das ca. 80 Spieler gleichzeitig diesen Sport ausüben können. Desweiteren bietet der Park im Winter eine kleine aber feine Tennishalle (im ehem. Sendehaus) an, wo man Skills trainieren kann. Mit 5 Outdoorfeldern und einem Indoorfeld gehört die Paintballanlage Wöbbelin zu den größten und umfangreichsten Paintballfeldern in Norddeutschland.

5.2. Einfriedungen

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem insgesamt vorhandenen eingezäunten Gelände, indem die erforderliche Sicherheit nach Außen gewährleistet ist.

5.3. Nebenanlagen

Im Plangebiet sind nur die in der Planzeichnung dargestellten mit Baugrenzen umgebenden Flächen und bereits vorhandene Gebäude als Nebenanlagen zulässig.

5.4. Werbeanlagen

Im Plangebiet, sowie am Eingang zum Plangebiet sind Werbeanlagen zur Eigenwerbung in Form von Tafeln und als Schilder zulässig.

5.5. Flächennutzungen

Paintballgebiet	ca. 74.500 m ²
darin Erdwall mit Bepflanzung mit	ca. 950 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 7.900 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 82.400 m ²

6.0. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung für das Plangebiet erfolgt von der Landesstraße L 071 zwischen Wöbbelin und Neustadt-Glewe über eine vorhandene Hilfszufahrt und Wege im Plangebiet. Das Verkehrsaufkommen ist z.Zt. noch gering. In der Woche (Mo – Fr. max. 15 PKW und an den Wochenenden Sa. und So. bis max. 30 PKW. Durch das Straßenbauamt Schwerin werden folgende Forderungen zur künftigen Verkehrsanbindung gestellt:

1. Die Zufahrt an der L 071 ist verkehrsgerecht auszubauen. Der Bau und die Technische Ausbildung der Zufahrt hat nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Schwerin zu erfolgen.
2. Nachdem der B-Plan Nr. 7 rechtskräftig geworden ist, sind straßenbauliche Detailunterlagen von einem Fachplanungsbüro für Straßenplanung erarbeiten zu lassen und dem Straßenbauamt zur Genehmigung einzureichen.
3. Für diese Sondernutzung wird nach Maßgabe der Verordnung über die Erhebung von Gebühren für Sondernutzung an Bundesfern- und Landesstraßen eine jährliche Gebühr erhoben. Dazu ist dem Straßenbauamt Schwerin der Umfang der Nutzung der Zufahrt mitzuteilen.

7.0. Ver- und Entsorgung

7.1. Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Wöbbelin ist Mitglied des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZkWAL) Ludwigslust. Im September 2013 wurde das Gebiet des ehem. Funkamtes (Plangebiet) an die zentrale Trinkwasserversorgung des ZkWAL in der Gemeinde Wöbbelin angeschlossen.

Die im Planbereich ehemalige eigene Trinkwasserversorgungsanlage wird nicht mehr genutzt und zurückgebaut. Der Zweckverband wird hierüber informiert sowie bei der Unteren Wasserbehörde die Aufhebung der ehem. Trinkwasserschutzzone beantragt.

7.2. Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Wöbbelin ist auch in Fragen der Abwasserentsorgung Mitglied des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZkWAL) Ludwigslust..

Das Plangebiet ist bereits an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Wöbbelin zum Klärwerk Neustadt-Glewe angeschlossen.

Die bisher genutzte eigene Kläranlage auf dem Gelände des ehem. Funkamtes wurde bereits stillgelegt. Eine Restentleerung wird beim ZkWAL beantragt.

7.2.1. Regenwasserableitung

Eine Regenwasserableitung der Dach- und Hofflächen erfolgt durch Versickerung auf dem Gelände des Plangebietes. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal erfolgt nicht.

7.3. Elektroenergie

Das Plangebiet wird durch die WEMAG AG Schwerin durch eine eigene Trafostation mit Elektroenergie versorgt. Eine Erweiterung der bestehenden Anlagen ist jederzeit auf eigene Kosten möglich. Hierzu sind jedoch Terminabsprachen mit der Netzdienststelle Neustadt-Glewe rechtzeitig erforderlich.

7.4. Gasversorgung

Das Plangebiet ist nicht an das Gasversorgungssystem der E.ON / Hansegas angeschlossen.

7.5. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist durch einen Feuerlöschteich in unmittelbarer Nähe und natürliche Gewässer (Gewässer II.Ordnung Nr. 003) gewährleistet.

7.6. Fernsprechversorgung

Das Plangebiet ist über die Telekom dem Ortsnetz Wöbbelin (038753) zugeordnet. Im Plangebiet sind keine neuen Leitungsverlegungen und Fernsprechanlagen erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Leitungen. Für die Telekom sind jederzeit Möglichkeiten zu erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen zu gewährleisten.

7.7. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt in der Gemeinde Wöbbelin gemäß der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust durch die entsprechenden Entsorgungsfirmen.

8.0. Nutzungsbeschränkungen

Immissionsschutz. Im Plangebiet befinden sich keine genehmigungsbedürftigen Anlagen nach dem Bundes-Immissions-Schutzgesetz.

Lärmimmissionen. Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst, wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß der Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterbieten. Es werden folgende Auflagen erteilt:

1. Angaben und Nachweise zu den von der Paintball-Anlage ausgehenden Emissionen, z.B. Lärm sind mit den Unterlagen zur Baugenehmigung einzureichen.
2. Der Standort des Paintball-Parks in Wöbbelin, Flur 1, Flurstück 134/6 und das Gebiet der angrenzenden Wohnbebauung befinden sich im Außenbereich. Somit sind die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes maßgebend.
Gemäß der TA-Lärm Ziffer 6.1.c vom 26. August 1998 darf der jeweilige Immissionsrichtwert (außen) im Mischgebiet von tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 45 dB(A) an der nächstgelegenen fremdgenutzten Wohnbebauung nicht überschritten werden.

Altlastenverdachtsflächen. Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen mehr vorhanden. Die in der Stellungnahme des Landkreises aufgeführte Anlage (ehem. Tankstelle und Oellager) wurde bereits 1989/90 durch die Telekom zurückgebaut und entsorgt.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen, bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis zu informieren. In diesem Fall ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 10 und 11 KrW-/AbfG der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer verpflichtet. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfallG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land M-V wird vom Landesamt Für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Goldberger Str. 12 in 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister /Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Kampfmittelbelastung. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V (Munitionsbergungsdienst) zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als **nichtkampfmittelbelasteter Bereich** eingestuft worden. Es ist nicht auszuschließen, dass auch in diesen Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei bzw. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bergbauliche Belange. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbau – Berechtigung „Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“. Inhaber dieser Bewilligung ist die Firma E.ON HANSE AG, Allemöher Deich 449 in 21037 Hamburg. Aus dieser Planung sind z.Zt. keine Auswirkungen auf dieses Gebiet absehbar.

Abstandsforderungen zum Wald. Im Plangebiet werden keine baulichen Anlagen im Sinne von Gebäuden errichtet. Somit sind keine Abstandsforderungen einzuhalten.

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 3.500 m² von Wald betroffen. Eine Waldumwandlung für das Gebiet des ehemaligen Funkamtes wurde bereits mit Bescheid des Forstamtes Jasnitz , Az: 7442.34 vom 01. August 2007 genehmigt. Eine Kopie des Bescheides liegt dem Planungsbüro vor.

Zur Anpflanzung der in der Planung vorgesehen Schutzhecke ist vor Pflanzung eine Vorortabsprache mit dem Forstamt Jasnitz unter Beachtung der denkmalpflegerischen und naturschutzrechtlichen Bedingungen erforderlich.

Lagefestpunkte des geodätischen Grundlagnetzes des Landes M-V. Im Satzungsbereich sind keine Lagefestpunkte bekannt.

9.0. Gewässer II. Ordnung

Unmittelbar am östlichen Rand des Plangebietes in ca. 20 m Entfernung befindet sich ein Gewässer II.Ordnung Nr. 003 (Neuer Kanal).

Bei der Durchsetzung der Planung sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) bedürfen Benutzungen von oberirdischen Gewässern (Entnehmen und Ableiten von Wasser, Aufstauen und Absenken von Gewässern, Einbringen und Einleiten von Stoffen) der Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 WHG.

2. Gemäß § 67 Abs. 2 WHG ist Gewässerausbau die Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer. Der Gewässerausbau bedarf gemäß § 68 Abs. 1 WHG der Planfeststellung durch die zuständige Behörde. Das Planfeststellungsverfahren für einen Gewässerausbau, für den nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, muss gemäß § 70 Abs. 2 WHG den Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechen. Gemäß § 68 Abs. 2 WHG kann für einen Gewässerausbau, für den nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses eine Plangenehmigung erteilt werden.

3. Gemäß § 38 Abs. 3 Satz 1 WHG² ist der Gewässerrandstreifens im Außenbereich 5 m breit. Die zuständige Behörde kann gemäß § 38 Abs. 3 Nr. 2 WHG im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichend von Satz 1 festsetzen und gemäß § 38 Abs. 3 Nr. 3 WHG innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen. Der Gewässerrandstreifen ist u. a. erforderlich für die Gewässerunterhaltung.

4. Gemäß § 41 WHG und § 66 LWaG haben die Gewässereigentümer sowie die Anlieger und Hinterlieger alle Arbeiten und Maßnahmen im Zusammenhang mit der Gewässerunterhaltung zu dulden.

5. Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung wasserrechtlich zulassungsfreier baulicher Anlagen an, in, über und unter Gewässern ist gemäß § 82 (1) LWaG rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen.

Vor Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dazu sind die Antragsunterlagen nach vorheriger Abstimmung zu deren Umfang der unteren Wasserbehörde des Landkreises zur Prüfung vorzulegen.

9.1. Schutz des Grundwassers und des Bodens

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens ist zu berücksichtigen:

1. Falls der Einbau von Recyclingmaterial vorgesehen ist, sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen (Abfällen-Technische Regeln – LAGA, Stand 06.11.1997) zu beachten. Es ist nachweislich nur unbelastetes Material zu verwenden.

10. Denkmale und Bodendenkmale

Baudenkmale. Im Planbereich befindet sich das ehemalige Sendebauwerk des Funkamtes, welches im Gesamtkomplex der ehemaligen Gebäude des Funkamtes als Baudenkmal eingestuft ist. Im Bauantragsverfahren zur Umnutzung des ehem. Sendebauwerkes ist die Untere Denkmalschutzbehörde mit einzubeziehen.

Bodendenkmale. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 sind gegenwärtig keine Bodendenkmale bekannt, aber jederzeit archäologische Fundstellen im Rahmen von Erdarbeiten entdeckt werden können. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG unverzüglich zu bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahme vermieden (§ 11 Abs. 3 DSchG).

11. Naturschutz und Landschaftspflege

12.1. Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 1a und 2a Baugesetzbuch ist für den Bebauungsplan Nr. 7 ein Umweltbericht und eine Eingriffs- und Ausgleichsregelung erforderlich, die durch ein zuständiges Fachbüro erarbeitet wurde.. Diese Dokumente sind als Anlage dieser Begründung beigefügt.

Als Ausgleich und zum Sicht- und Lärmschutz ist – wie in der Planzeichnung dargestellt - ein Erdwall mit Bepflanzung zum Wohngebiet und an der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes die Pflanzung einer 12 m breiten Schutzhecke vorgesehen.

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Sondergebiet Paintball – Park Wöbbelin“ wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 23.01.2014 gebilligt.

Wöbbelin, den 23.01.2014



Die Bürgermeisterin



Anlage: Umweltbericht sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
als Bestandteil dieser Begründung