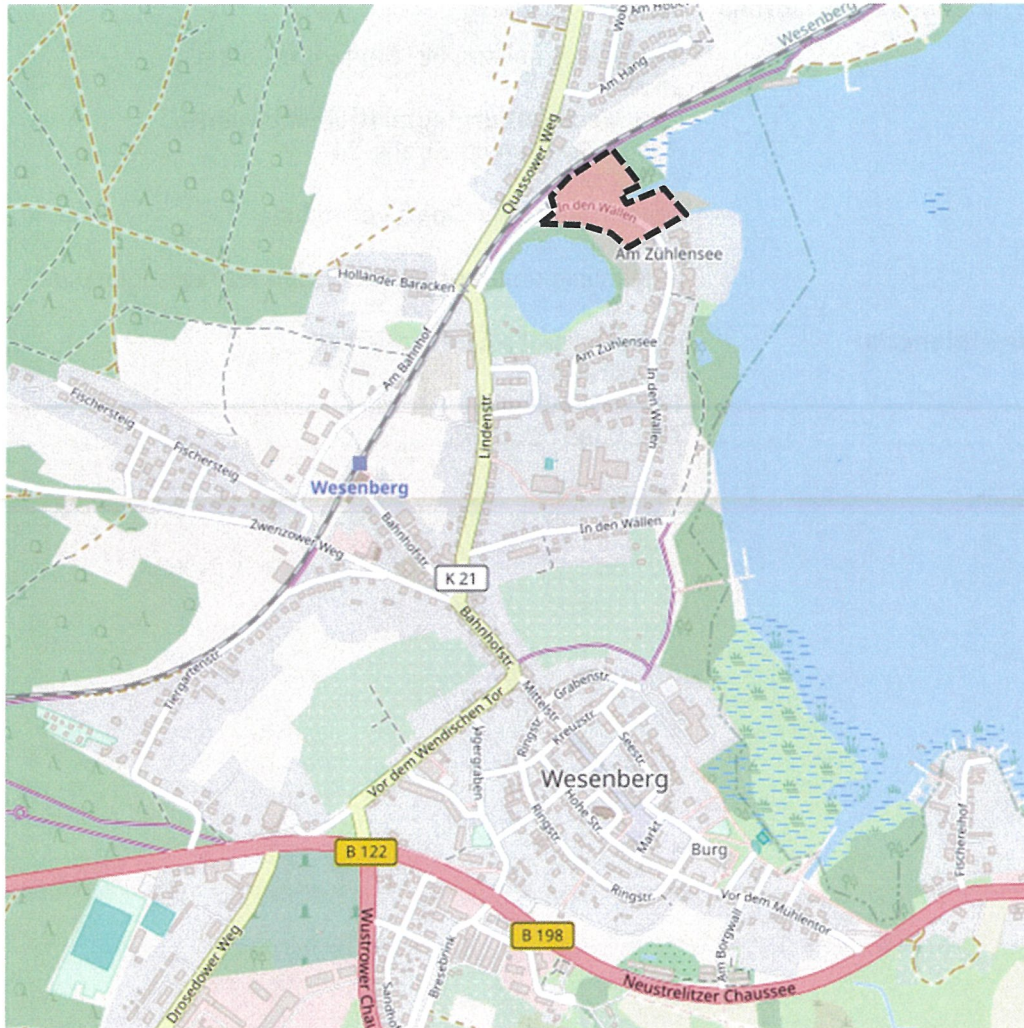


Stadt Wesenberg

Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 01/25

"FERIENPARK - AM ZÜHLENSEE"



Openstreetmap.de, 02/2024

Satzung

Begründung

14.01.2026

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/25 "Ferienpark - Am Zühlensee"

B E G R Ü N D U N G

Träger des Planverfahrens **Stadt Wesenberg**

Der Bürgermeister, Hr. Steffen Reißmann
über

Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte

Rudolf-Breitscheid-Straße 24

17252 Mirow

Leiter Bauen und Objektverwaltung:

Herr Reggentin

reggentin@amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de

Bauleitplanung:

Ingenieurbüro Strelitz GmbH

Parkstraße 1

17235 Neustrelitz

Tel.: 03981/206195

Datum:

14.01.2026

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	5
1.1 Planungsanlass/ Gründe für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/25.....	5
1.2 Verfahren	6
1.3 Rechtsgrundlagen	7
1.4 Kartengrundlage.....	8
1.5 Geltungsbereich	9
1.6 Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan.....	9
2. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen	10
2.1 Landesplanerische Stellungnahme.....	11
2.2 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Entwicklungsziele der Gemeinde	11
3. Bestandsanalyse	12
3.1 Angaben zur Lagebeschreibung	12
3.2 Naturräumliche Gegebenheiten.....	12
4. Planerische Zielsetzungen und Nutzungskonzept	12
4.1 Umsetzung.....	12
4.2 Baukonzept.....	13
4.3 Nutzungskonzept.....	14
5. Änderungen im Bebauungsplan	14
6. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung	16
6.1 Verkehrliche Erschließung.....	16
6.2 Medien	16
6.3 Brandschutz	16
7. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen	17
7.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	17
7.2 Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz und Landschaftspflege	17
7.3 Belange des Schutzes vor Immissionen	20
7.4 Bodenschutz	21
7.5 Wald.....	21
7.6 Gewässerschutz.....	21

7.7	Wasserrecht.....	22
7.8	Klima.....	23
7.9	Landschaftsschutz.....	24
8.	Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	25
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	25
8.2	Bauweise und Baugrenzen/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB].....	26
8.3	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB).....	27
8.4	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 <i>BauGB</i>)	27
8.5	Artenschutzrechtliche Festsetzungen.....	28
8.6	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	28
8.7	Aussagen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB	29
8.8	Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	29
8.9	Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen.....	29
9.	Flächenbilanz	33
10.	Anlagen.....	33

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass/ Gründe für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/25

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sollen in einem Teilbereich des Bebauungsplanes 3/94 „Holzindustrie am Zühlensee“ als Voraussetzung für die Realisierung eines konkreten Bauprojekts geändert werden. Dazu wird das Bauleitplanverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan) Nr. 01/25 "Ferienpark - Am Zühlensee" (Namensänderung nach Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 22.01.2026 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Ziele des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 01/25 hat das Ziel, die seit 1994 brach liegenden Teilflächen des ursprünglich auf dieser Fläche geltenden Bebauungsplanes 3/94 „Holzindustrie am Zühlensee“, SO WZ 1, 2 und 3 einer von den ursprünglichen Planungszielen abweichenden Nutzung zuzuführen. Dies ist Grundvoraussetzung für die weitere Entwicklung des Gebietes und damit auch Beseitigung des seit 1994 bestehenden und sich verschärfenden städtebaulichen und gefahrenbelastenden Missstandes.

Die ursprünglichen Planungsziele des Bebauungsplanes 3/94 wurden bisher nicht vollständig umgesetzt. Die notwendigen Erschließungsstraße und -medien wurden durch die Stadt Wesenberg hergestellt. Ein anteiliges Gebiet - WA und SO FBF wurden nach einer 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes vollständig zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt und sind bereits bebaut.

Ein neuer Investor ist an den brachliegenden Flächen interessiert, einher gehend mit einem von den Zielen des Bebauungsplanes teilweise abweichenden Konzept. Im überwiegenden Teil des Plangebiets sollen moderne energieeffiziente Ferienhäuser entstehen. Dies stellt eine wesentlich umweltschonendere Nutzung dar.

Das Sondergebiet Ferienwohnungen weist bereits die Nutzung für Ferienwohnungen aus. Die Baugrenzen sollen dem Baukonzept angepasst werden. Für die beiden anderen Sondergebiete ist eine Änderung der Art der baulichen Nutzung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan notwendig. Auch hier ist eine geringfügige Anpassung der durch Baugrenzen gebildeten Baufelder geplant.

Zwecke des Bebauungsplanes

Die Änderungen betreffen die Teilflächen SO WZ1, SO WZ2 und SO WZ3 (Wassersportzentrum) des ursprünglichen B-Plans 3/94. Sie sollen in SO 1 – SO 3 (Ferienhäuser) und SO 4 (Mehrzweckgebäude) geändert werden.

Gemäß §11 kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben mittels Bebauungsplan bestimmen. Der neu aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01/25 "Ferienpark - Am Zühlensee" gemäß §9 BauGB Aussagen und Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen für das vorgesehene Vorhaben (Ferienpark).

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu klären, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

Bisherige Entwicklung

Der 2003 beschlossene B-Plan hatte das Ziel, nordöstlich des Zühlensees die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbaustandorte und die Voraussetzungen für eine touristische Nutzung u.a. auch in Form von Ferienhäusern, einem Wasserwanderrastplatz und einem Wassersportzentrum an der Woblitz zu schaffen.

Im Jahre 2018 gab es einen Versuch der Vermarktung der Flächen in der geplanten Nutzung:

SO WZ 1- Sondergebiet Wassersportzentrum mit Pensionen, Cafe-Terrasse, Restaurant/ Schulung, Fitness-Center, Parkplätze; (4.256m²)

SO WZ 2 – Sondergebiet Wassersportzentrum mit Slipanlage/ Kran, Bootswaschplatz, Tankstelle, Entsorgung, Charterbasis/ Hafenmeister, Minimarkt/Shop/Werkstätten, Sanitäre Anlagen, Parkplätze; (7.246m²)

SOWZ 3 – Ferienwohnungen;(7.427m²).

Diese Nutzungen konnten von bisher interessierten Investoren nicht realisiert werden.

1.2 Verfahren

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Angesichts der Plangebietsgröße von > 20 000 Quadratmetern, < 70 000 Quadratmetern (§13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) liegt die Planung innerhalb dieser Kategorie.

Die Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren ist, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen von dem Vorhaben ausgehen. Die Einschätzung des FFH-Berichts vom 23.04.2025, sowie andere Faktoren (s. Kapitel 7.2 „Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz und Landschaftspflege) bestätigen dies.

Ein Umweltbericht, sowie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind gemäß §13a nicht notwendig. Die Umweltbelange wurden jedoch nach Vorgaben aus den Stellungnahmen der entsprechenden Behörden berücksichtigt.

Die Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans als Neuaufstellung wird in einem einstufigen (beschleunigten) Verfahren mit einer förmlichen Beteiligung der Behörden, der Träger Öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit mit dem Entwurf entwickelt. Anschließend erfolgt der Satzungsbeschluss.

Die Planunterlagen umfassen eine Planzeichnung (Teil A), textliche Festsetzungen (Teil B) sowie diese Begründung, worin die wesentlichen Änderungen und Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

Nach der Stellungnahme des Landkreises vom 5.9.2024 wurde die Notwendigkeit der Erstellung mehrerer Fachgutachten und eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages festgestellt. Infolge dessen wurde das Planverfahren erneut öffentlich ausgelegt.

Auf Anraten des Landkreises in der Stellungnahme vom 23.10.2025 wurde der ursprünglich als 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/94: "Ferienpark Am Zühlensee" durchgeführte Planung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/25 "Ferienpark - Am Zühlensee" umbenannt. Der Aufstellungsbeschluss wurde daraufhin geändert.

Nr.	Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss als „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/94 „Holzindustrie- Am Zühlensee“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB	14.12.2023
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	17.04.2024
3.	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Gleichzeitig Änderung des Verfahrens in ein vorhabenbezogenes Aufstellungsverfahren	21.03.2024
4.	Bekanntmachung der Auslegung	17.04.2024

- | | |
|--|----------------------------------|
| 5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB | vom 06.05.2024
bis 10.06.2024 |
| 6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | 24.07.2025 |
| 7. Erneute Beteiligung | vom 08.09.2025
bis 13.10.2025 |
| 8. geänderter Aufstellungsbeschluss als vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01/25 "Ferienpark - Am Zühlensee" | |
| 9. Abwägungsbeschluss | |
| 10. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB | |
| 11. Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB | |

Die Daten werden entsprechend des Verfahrensfortschrittes ergänzt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Aufstellung des Bebauungsplans sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-VS. 790)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)** vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Art. 7 G vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG)** Vom 30. November 1992, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M V S. 431, 432)
- **Hauptsatzung der Stadt Wesenberg** vom 06.03.2025

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.4 Kartengrundlage

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dienen die originale Kartendarstellung aus dem Bebauungsplan 2/94 i.V.m. der Liegenschaftskarte vom 10.05.2019, bereitgestellt durch die Stadt Wesenberg. Die Kartendarstellung wurde am 18.11.2025 unter Abgleich mit dem aktuellen Liegenschaftskataster (Geodatenportal GAIA M-V) aktualisiert.

Plangrundlage der Straßenplanung In den Wällen: Ingenieurbüro Thiele & Partner aus dem Jahr 2018. Vermessung: L&P Jabel GbR, 2018.

In der Kartendarstellung aus dem originalen B-Plan 3/94 wurden vom zuständigen Planungsbüro Ergänzungen in Folge des veränderten Baumbestandes und umgesetzter Grünordnungsmaßnahmen vorgenommen.

1.5 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/25 ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Fläche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3/94 südlich der Eisenbahnlinie Wesenberg - Neustrelitz, westlich des Woblitzsees, nördlich des Zühlensees sowie der angrenzenden Wohnbebauung in der Gemarkung Wesenberg, Flur 28.

Er beinhaltet folgende Flurstücke:

in der Gemarkung Wesenberg, Flur 28, die Flurstücke 4/26 - 4/28, 4/38 - 4/40, 5/6 - 5/13 und teilweise die Flurstücke 4/37 und 5/21 sowie in der Flur 27 das Flurstück 56 teilweise,

weiterhin in der Gemarkung Groß Quassow in der Flur 7, das Flurstück 1/2 teilweise.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha.

Eigentumsverhältnisse

Die festgesetzten Sondergebiete mit den Baufeldern, sowie die inneren Erschließungswege innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im privaten Eigentum. Die Haupterschließung und der Zugang zum Woblitzsee befinden sich in Eigentum der Gemeinde.

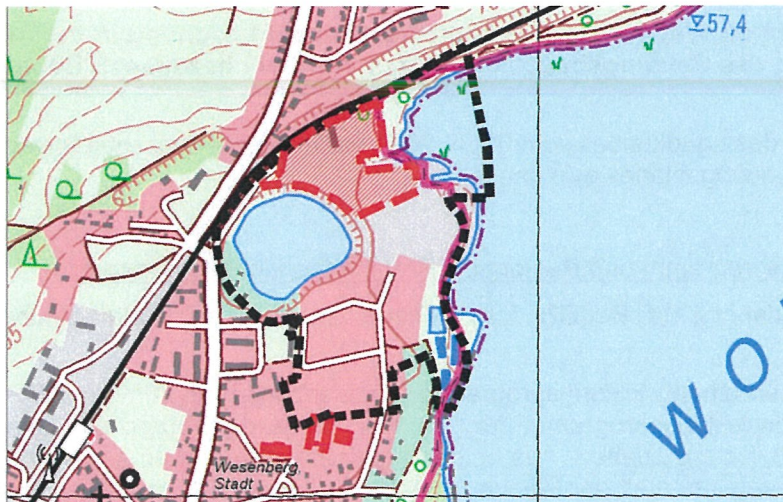


Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/25(rot) innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans 3/94 (schwarz) auf Grundlage der TK25: GAIA M-V, 2013

1.6 Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan enthält neben dem Planteil, den textlichen Festsetzungen und dieser Begründung einen Vorhaben- und Erschließungsplan (Bestandteil der Planzeichnung – Teil A dieser Satzung) und setzt einen vor Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrag voraus.

Mit dem Vorhabenträger wird vor dem Satzungsbeschluss zum B-Plan ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem dieser sich unter der Tragung sämtlicher Kosten verpflichtet, innerhalb einer festgelegten Frist das Vorhaben und die dafür notwendige Erschließung zu verwirklichen.

Der Investor, die Woblitzpark Wesenberg GmbH mit Sitz in 17255 Wesenberg, Fischreihof 15, trägt die Kosten der Bauleitplanung.

Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages sind:

- Herstellung der Erschließung
- Durchführung der Baumaßnahmen
- Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen
- Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit

Der Durchführungsvertrag wird zwischen der Stadt Wesenberg und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

2. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Der dem vB-Plan 01/25 als verbindliche Bauleitplanung zu Grunde liegende Flächennutzungsplan (F-Plan = vorbereitende Bauleitplanung) stellt den Bereich als **Sondergebiet Wassersportzentrum** dar.

Die angrenzende Wasserfläche des Woblitzsees ist im Flächennutzungsplan als Hafensbereich definiert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch aufgestellt, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen kann, bevor dieser geändert oder ergänzt worden ist. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde aber nicht beeinträchtigt wird, ist dies möglich. **Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung mit der öffentlichen Auslegung des vB-Planes 01/25 berichtigt.**

Die Berichtigung erfolgt im Wege einer redaktionellen Bekanntmachung in der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Laut der Stellungnahme des Landkreises vom 05.09.2024 sollte diese Anpassung unverzüglich nach Beschluss des Bebauungsplanes erfolgen.

Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm

Neben diesem Gebot verlangt § 1(4) BauGB, dass B-Pläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

Hierbei sind das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016) bzw. das regionale Entwicklungsprogramm für die Region Mecklenburgische Seenplatte (RREP) vom 26.09.1998, heranzuziehen. Aus beiden Programmen ergeben sich keine Sachverhalte, die auf eine Unvereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung schließen lassen.

Im Sinne des von Programmsatz 4.1(6) RREP schließt das Plangebiet unmittelbar an das vorhandene Siedlungsgebiet von Wesenberg an und sichert somit eine kompakte und geordnete Siedlungsentwicklung.

Durch das Baugebiet wird eine weitere Brachfläche mit einem touristischen Gewerbe besiedelt und damit städtebauliche Missstände beseitigt.

Mit dieser Planung wird ein weiterer Schritt zum weiteren Ausbau des Tourismus geschaffen, mit dem Schwerpunkt der Erholung am- und im Wasser. Damit wird das Vorhaben Programmsatz 3.1.3(7) RREP gerecht.

Bei der vorgesehenen Änderung der Planung von einem Sondergebiet Wassersportzentrum hin zu einem Sondergebiet für einen Ferienpark ist von dem Bauvorhaben am Zühlensee von keiner Veränderung der raumordnerischen Ziele auszugehen. Eine touristische Nutzung bleibt in diesem Vorbehaltsgebiet Tourismus (LEP) bzw. Tourismus- Schwerpunktraum (RREP) bestehen.

2.1 Landesplanerische Stellungnahme

Dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte wurde durch die Stadt Wesenberg die Aufstellung mit dem Schreiben vom 14.06.2024 angezeigt.

Eine positive landesplanerische Stellungnahme mit Datum vom 12.07.2024 liegt vor. Darin wird mitgeteilt, dass gemäß dem RREP MV das Vorhaben in einem Tourismusschwerpunktraum liegt. Die beabsichtigte Planung folgt den das Vorhaben betreffenden Programmsätzen von dem LEP und dem RREP M-V. Die 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/94: "Ferienpark am Zühlensee" (nach dem geänderten Aufstellungsbeschluss umbenannt in „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/25 "Ferienpark - Am Zühlensee"") ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2.2 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Entwicklungsziele der Gemeinde

Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Stadt Wesenberg verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP) – zuletzt geändert im November 2021 mit der 7. Änderung.

Der Flächennutzungsplan ist Grundlage des Entwicklungsgebotes und wird redaktionell nach Satzungsbeschluss dieses Verfahrens angepasst. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan ist mit SO WZ (Wassersportzentrum) definiert. Dies sollte gemäß Stellungnahme des Landkreises vom 05.09.2024 unverzüglich nach Satzungsbeschluss geschehen



Abbildung 2 Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 01/25 umfasst die rot gekennzeichnete Fläche. Das Sondergebiet „Wassersportzentrum“ soll zu einem Sondergebiet „Ferienhäuser“ neu definiert werden.

3. Bestandsanalyse

3.1 Angaben zur Lagebeschreibung

Der seit Juni 2003 rechtskräftige Bebauungsplan liegt am nördlichen Stadtrand von Wesenberg. Er hat die Aufgabe, die Flächen der nach 1990 aufgegebenen Holzindustrieanlage am Woblitzsee neu zu definieren. Die von dieser Bauleitplanung betroffenen Flächen liegen zwischen dem Zühlensee und der Woblitz. Sie schließt sich an die Flächen der 1. Und 2. Änderung des Bebauungsplanes 3/94 an. Auf diesen wurde bereits eine Einfamilienhausbebauung realisiert. Die von der Planung betroffenen Grundstücke der Gemarkung Wesenberg, Flur 28, haben eine Gesamtgröße von rd. 2,6 Hektar.

Die beplanten Flächen sind momentan Brachflächen und stellen einen städtebaulichen Missstand dar. Diese noch nicht entwickelten Flächen wurden durch die Stadt oberirdisch beräumt. Eine Tiefenentkernung wurde durchgeführt. Die Altlasten aus der früheren industriellen Nutzung sind beseitigt.

Nordöstlich des Planbereiches befindet sich Wald nach §2 LWaldG. Die neu angelegte Straße „In den Wällen“ erschließt mittig das Baugebiet. Alle erforderlichen Medien liegen bereits an.

Vom Westen her grenzt der Woblitzsee mit einem Kanalstich an das Plangebiet an, der ebenfalls in das Entwicklungskonzept des Bauvorhabens „Woblitzpark“ einbezogen wird.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und liegt auf einer Höhe zwischen 59 und 61,5 Metern über NHN (Quelle: L&P Jabel GbR).

Östlich grenzt der Woblitzsee (Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Hafengebiet“ sowie ein kleines Waldgebiet an. Der Woblitzsee ist als Bundeswasserstraße klassifiziert.

Westlich grenzt der Zühlensee an.

Die Fläche befindet sich im Innenbereich der Stadt Wesenberg.

Das Plangebiet ist größtenteils ohne natürliche Vegetation. Über die beräumten Grundstücke hat sich in den letzten Jahren Ruderalvegetation in Form von Gräsern und Wildkräutern ausgebreitet. In der 2019 neu angelegten Straße in den Wällen wurden Bäume gepflanzt.

4. Planerische Zielsetzungen und Nutzungskonzept

4.1 Umsetzung

Bezeichnung Ausschreibung	Bezeichnung im B-Plan 3/94
Grundstück 1. Flurstück 4/28	SO WZ 2
Grundstück 2. Flurstück 4/27 und 4/26	SO WZ 2
Grundstück 3. Flurstücke 4/38 und 4/39 (ehem. 4/25)	SO WZ 1
Grundstück 4. Flurstück 4/40 (ehem. 4/29 bis 4/36) und 5/6 bis 5/13	SO WZ 3

Diese Grundstücke sind mit öffentlicher Ausschreibung der Stadt Wesenberg zum Kauf ausgeschrieben worden.

Die Umsetzung des Bauvorhabens plant eine, in 17235 Wesenberg, Fischereihof 15 ansässige bzw. für diesen Zweck zu gründende Zweckgesellschaft.

Als Referenz können mehrere umgesetzte Bauprojekte vorgewiesen werden.

4.2 Bebauungskonzept

Auf den Flächen dieses Bebauungsplanes soll ein Sondergebiet für einen Gewerbebetrieb errichtet werden, mit dem Zweck der Erholungsnutzung für Touristen und Einheimische. Das Bauvorhaben wird mit dem Namen „Woblitzpark Wesenberg“ geführt.

Im Bereich des SO 4 werden für Touristen, aber hauptsächlich für die Einwohner der Gemeinde und die Nutzer der Ferienhäuser einfache Dienstleistungen angeboten.

Für die einheimischen Anlieger, Wasserwanderer, Ferienhausnutzer und auch Touristen/ Radwanderer wird eine Möglichkeit zum Verweilen gegeben. Die Nutzung der Wasserfläche entsprechend der Ausschreibungsunterlagen der Stadt Wesenberg ist nicht Bestandteil dieser Planung.

Dieser Ferienpark wird in seiner Ausführung zukunftsweisend sein. Es werden max. zweigeschossige Ferienhäuser errichtet. Insgesamt sind max. 32 bauliche Einheiten als Einzel- und Doppelhäuser (54 Ferienhaus- Nutzungseinheiten) geplant. Die Häuser (*Bauzeichnung s. Plan- teil*) werden in KFW 40, nachhaltig und CO₂-neutral als modulares System oder in herkömmlich typischer Bauweise gemäß den Darstellungen des VEP hergestellt und genutzt. Die Grundstücke werden nachhaltig und ökologisch gestaltet. Es wird überwiegend auf Einfriedungen verzichtet. Die Grundstücke werden durch Hecken abgegrenzt.

Stellplätze für Fahrzeuge der Ferienhausnutzer werden auf den Grundstücken ausgewiesen.

Neben der Bebauung aller Grundstücke mit Ferienhäusern soll auch ein Mehrzweckgebäude als Servicestation für den Ferienpark und die öffentlichen Nutzungen entstehen. Darin, sowie in einem zweiten, benachbarten Gebäude werden folgende Leistungen angeboten:

- Rezeption für die Ferienhausgäste
- eine Kanuausleihstation
- eine Fahrradvermietung mit Reparaturmöglichkeit und Ladestation für E-Bikes
- Öffentliche Sauna
- Öffentliches Schwimmbad
- Kosmetik – und Wellnessangebote, Massagen
- Tagesunterkünfte für Fahrrad- Touristen
- barrierefreie Dusch- und Toilettenanlagen
- Gastronomie
- Notwendige Parkplätze werden in den Randbereichen hergestellt.

Diese touristische Anlage liegt direkt an dem Fahrradweg Kopenhagen-Berlin und wird das Image der Stadt Wesenberg als wichtigen Knoten in der touristischen Infrastruktur von MV positiv beeinflussen.

Es wird ein öffentlich nutzbarer Spielplatz westlich des SO 3 eingeplant.

Der Wasserzugang bleibt für die Öffentlichkeit, sowie als Wasserentnahmestelle für die Feuerwehr, erhalten. Die Feuerwehr darf durch abgestellte Fahrzeuge nicht behindert werden.

4.3 Nutzungskonzept

Die Ferienhausanlage wird im Auftrag bzw. von der Woblitzpark Wesenberg GmbH hergestellt. Die einzelnen Ferienhäuser sollen privat und / oder gewerblich zur Vermietung an Touristen genutzt werden. Die komplette Bewirtschaftung und Vermietung der Anlage (Ver- und Entsorgung, Reinigung, Hausmeisterservice) erfolgt durch eine professionelle Service- Agentur. Das Servicegebäude wird öffentlich und durchgehend das ganze Jahr betrieben werden.

5. Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 3/94

Neu festzusetzende baurechtliche Regelungen sind für die Umsetzung des Bauvorhabens notwendig. Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Plan Nr. 3/94 beinhalten:

Textliche Festsetzungen

1. Auf dem überwiegenden Teil der Grundstücke wird die Nutzungsart „Ferienhäuser“ ermöglicht.
2. Die Grundflächenzahl wird von 0,6 auf 0,4 reduziert.
3. Die Fassaden können neben den ortsüblichen Materialien auch mit Kunststoffplatten in Holzoptik CO₂ - neutral hergestellt werden.
4. Die Dächer können neben den ortsüblichen Dachformen auch als Pult- und flache Satteldächer ausgeführt werden, um Solaranlagen effizient zu installieren. Dazu werden die örtlichen Bauvorschriften geändert.

Planzeichnerische Festsetzungen

1. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Die nördlich am Holzlagerteich gelegene durch die „T-Linie“ eingegrenzte Fläche für umweltrechtliche Maßnahmen konnte im Zuge des notwendigen und daher bereits durchgeführten Bodenaustauschs an dieser Stelle nicht erhalten werden. Diese Fläche wird auf den Standort um die ehemaligen Holzlagerteiche verlagert und als Waldrand in Abstimmung mit der Landesforst gepflegt. Diese Fläche ist im neu aufgestellten vB-Plan größer als im Ursprungsplan.

2. Baugrenzen:

Die Baugrenzen innerhalb der Sondergebiete sollen dem Baukonzept angepasst werden.

3. Stellflächen

Es wurden neue öffentlich nutzbare Stellflächen im Planbereich festgesetzt.

4. Spielplatz

Es wird eine Fläche für die Anlage eines Spielplatzes definiert.

Die Nutzung der Grundstücke

B-Plan 3/94

vB-Plan 01/25

Grundstück 1 (3.175m²) und Grundstück 2 (8.462m²)

SO WZ 2

Slipanlage/ Kran
 Bootswaschplatz
 Tankstelle/ Entsorgung
 Charterbasis/Hafenmeisterei
 Minimarkt/Shop/Werkstätten
 Sanitäre Anlagen
 Parkplätze

**SO 2 Ferienhäuser
 und SO 4 Mehrzweckgebäude**

entfällt
 entfällt
 entfällt
 entfällt
 kein Markt, dafür Gastronomie
 wird weiterverfolgt
 wird weiterverfolgt
 Ferienhäuser
 E-Bike Lade- und Servicestation
 Mehrzweckgebäude m. Nutzungen lt.
 Bauungskonzept
 Anpassung der Baugrenzen

Grundstück 3, (4.354m²)

SO WZ 1

Pension
 Café / Restaurant
 Fitness
 Parkplätze

SO 1 Ferienhäuser

entfällt
 entfällt
 entfällt
 wird weiterverfolgt
 Ferienhäuser
 Anpassung der Baugrenzen

Grundstück 4 (7.197m²)

SO WZ 3

Ferienwohnungen

SO 3 Ferienhäuser

Ferienhäuser
 Anpassung der Baugrenzen



Abbildung 3 Grundstücksaufteilung

6. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Flächen sind durch die städtische Straße In den Wällen erschlossen.

Innere Erschließung

Die Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe erfolgt über durch den Vorhabenträger anzulegende Privatstraßen.

Stellplatzkonzept

Die Ferienhausbenutzer werden ihre PKW auf freien oder überdachten Stellplätzen auf den eigenen Grundstücken abstellen. Die Gäste des öffentlichen Schwimmbads parken auf insgesamt 13 Stellplätzen (11 senkrechte Regelstellplätze und 2 senkrechte Behindertenstellplätze) vor dem Gebäude. Weiterer Stellplatzbedarf kann entlang der Straße In den Wällen auf den dort vorhandenen Stellflächen gedeckt werden. Die dort bereits hergestellten Zufahrten werden mit dem aktuellen Konzept nicht mehr benötigt und können ebenfalls zum Parken ausgewiesen werden, sodass insgesamt weitere 15 öffentliche Längs- Stellplätze in der Haupteerschließungsstraße zur Verfügung stehen.

6.2 Medien

Ver- und Entsorgungsleitungen liegen an der öffentlichen Straße an. Die Mediananschlüsse werden entlang der neu anzulegenden Privatstraßen angelegt.

Wasserver- und Entsorgung

Die 2018 hergestellte Straße In den Wällen verfügt über eine getrennte Schmutz- und Regenwasserkanalisation. Das Schmutzwasser ist der anliegenden Kanalisation zuzuführen.

Lt. Stellungnahme des Wassersweckverbandes Strelitz befindet sich das Plangebiet außerhalb der Trinkwasserschutzzonen II und III.

Eine Erweiterung des Trink- und Schmutzwassernetzes ist im Plangebiet notwendig. Es wird vom Wasserzweckverband Strelitz mitgeteilt, dass für den Ausbau der Trink- und Abwassernetze ein Nutzungsvertrag mit dem WZV erforderlich ist, sowie dass das B-Plan-Gebiet der Beitragspflicht lt. der Wasser- und Abwasserabgabensatzung unterliegt.

Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung der Anlage wird über einen zentralen Einspeisepunkt am Mehrzweckgebäude geregelt. Die Ferienhäuser verfügen über Photovoltaikanlagen und erzeugen eigenen Strom. Der erzeugte Strom wird überwiegend innerhalb der Ferienanlage genutzt. Dies dient der Erreichung einer möglichst hohen Energieautarkie.

Wärmeversorgung

Für die Beheizung der Gebäude sollen Luftwärmepumpen eingesetzt werden. Für rechtliche Hinweise s. Punkt 8.9.5.

Telekommunikation

Für das geplante Wohngebiet werden Anlagen der Telekommunikation benötigt. Diese liegen in der städtischen Straße bereits an.

6.3 Brandschutz

Der Grundschutz muss nach DVGW Arbeitsblatt W405 sichergestellt werden.

Die öffentliche Straße In den Wällen ist für die Nutzung als Feuerwehr- Aufstellfläche geeignet.

Die Privatstraßen können ebenfalls als Bewegungsflächen für die Feuerwehr genutzt werden. Die lichte Breite der Privatstraßen beträgt mindestens 4,00 Meter. Notwendige Kurvenradien werden berücksichtigt.

Der Ausbau erfolgt als Bauklasse Bk 0,3 - 1,0. Die Fahrbahnen werden so befestigt, dass die Tragfähigkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10t und einer Gesamtlast bis zu 16t gewährleistet wird.

Die Oberkanten der obersten Geschossfußböden werden nicht höher als 8 Meter betragen (zweigeschossige Ferienhäuser und Mehrzweckgebäude). Somit sind Aufstellflächen für Leiterwagen nicht notwendig.

Laut Stellungnahme der Feuerwehr Wesenberg bedürfen die nahegelegenen bestehenden Löschwasserentnahmestellen am Woblitzsee und am Zühlensee der Ertüchtigung, um von der Feuerwehr genutzt werden zu können. Die Löschwasserentnahmestelle an der Woblitz liegt teils außerhalb des Plangebiets auf städtischem Grund. Die Entnahmestelle am Zühlensee liegt ca. 60 Meter südlich des Plangebiets. Falls eine Ertüchtigung erfolgt, können alternativ bzw. zusätzlich die Gewässer die nötige Wassermenge liefern.

Der Wasserzweckverband Strelitz bescheinigt in der Stellungnahme (Nachtrag vom 21.11.2025) die Leistungsfähigkeit der Trinkwasserhydranten in der Bestandsstraße in den Wällen als ausreichend (Parallelbetrieb von zwei Hydranten je 48l/h an einer Ringleitung für die Dauer von 2 Stunden). Dies entspricht der Erfordernis nach DVGW Arbeitsblatt W405 für eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung für Wohn-, Misch- und Dorfgebiete.

Niederschlagswasser

Das auf den privaten Gebäuden anfallende Niederschlagswasser kann nur teilweise versickert werden. Die Böden sind laut Bodengutachten nur unzureichend versickerungsfähig. Daher muss das auf den bebauten und befestigten Flächen der Sondergebiete SO 2 - 4 anfallende Oberflächenwasser abgeleitet werden. Da die vorhandene Straßenentwässerung dafür nicht ausreichend dimensioniert ist, wird ein davon unabhängiges neues Drainagesystem hergestellt. Das Regenwasser der befestigten Flächen der Sondergebiete SO 2 und SO 4 wird in die Woblitz, das des SO 3 – in den Zühlensee abgeleitet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis mit Nebenbestimmungen und ohne Auflagen wurde vom Landkreis am 21.05.2025 erteilt.

Das Regenwasser des SO 1 und des zugehörigen Stichweges kann versickert werden. Ein Sickerstrang wird parallel zum Stichweg angelegt.

Müllentsorgung

Diese erfolgt hauptsächlich über die Privatwege. Diese werden in der Bauklasse 0,3 – 1,0 und in ausreichender Dimensionierung zum Befahren mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug angelegt.

7. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen

7.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat keine Stellungnahme abgegeben. Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale innerhalb des Plangebiets vorhanden.

7.2 Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Thematisierung der Belange bezieht sich auf Aussagen des verfahrensbegleitenden Artenschutzfachbeitrages (AFB, als Anlage angehängt). Dieser wurde unter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde unter Einbeziehung der faunistischen Daten des AFB für die

Maßnahme „Revitalisierung der Industriefläche auf dem Gelände der ehemaligen Holzindustrie“ im Jahr 2017, der begleitend zur Maßnahme auf der gleichen Fläche erstellt. Der aktuelle AFB behandelt die Artenvorkommen als Potenzialanalyse.

Flora

Die aktuelle Bestandssituation stellt eine städtische Brachfläche dar. Die Fläche wurde im Jahr 2017 von jeglichen Resten und Altlasten der ehemaligen industriellen Nutzung beräumt. Die Vegetation wird von Ruderalfluren dominiert. Durch die mindestens 1x jährliche Mahd kommt kein Gehölzaufwuchs vor. Davon abgesehen, befinden sich auf der Fläche angepflanzte Jungbäume.

Unmittelbar am Graben befinden sich drei Weiden und eine Robinie aus dem Altbestand.

Im Bereich der ehemaligen Holzlagerteiche befindet sich Wald, der sich seit der Nutzungsaufgabe hier entwickelt hat.

Brutvögel

Laut dem vor der Flächenberäumung 2017 erstellten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden auf der Fläche bei der Kartierung vor der Maßnahmendurchführung 13 nach europäischem- und Bundesrecht geschützten Brutvogelarten mit Brutverdacht nachgewiesen.

Das Risiko des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann insgesamt als gering eingestuft werden. Um es noch weiter zu minimieren, werden Maßnahmen zur Bauzeitenregelung festgesetzt.

Reptilien

Bei der Kartierung wurden im Plangebiet die Zauneidechse, sowie die Blindschleiche und die Ringelnatter nachgewiesen. Es wurden Ausgleichsmaßnahmen für die streng geschützte Art Zauneidechse festgesetzt und in der Nähe zum Plangebiet des vB-Planes 01/95 entsprechend durchgeführt. Bei der aktuellen Begehung wurden Zauneidechsen in den neuen Habitaten nachgewiesen. Es werden Schutzmaßnahmen für den Bauzeitraum festgesetzt.

Von Brut- oder Ruhestätten von Blindschleiche und Ringelnatter ist aufgrund des Strukturmanagements innerhalb des Plangebiets nicht mehr auszugehen. Bei Begehung wurden keine Individuen gesichtet. Die strukturreichen Wald- und Uferbereiche werden durch die Bautätigkeiten nicht beeinträchtigt.

Fledermäuse

Bei der Kartierung 2017 wurden keine Fledermäuse nachgewiesen, sie wurden jedoch vermutet. Daher wurde als CEF- Maßnahme die Anlage von Ersatzquartieren für die Funktion potenzieller Sommerquartiere im AFB von 2017 festgesetzt und durchgeführt. Mangels Habitatstrukturen innerhalb der Sondergebietsflächen (ausgenommen die drei älteren Weiden, die in Abstimmung mit der UNB geköpft werden sollen, und einem zur Erhaltung festgesetzten Altbaum) kann die Gefahr eine Verletzung oder Tötung von Fledermäusen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Genaue Informationen zum Artenschutz: s. Anlage Artenschutzfachbeitrag

Belange des überregionalen Vogelschutzes

In einer Entfernung von ca. 150 Metern grenzt das Europäische Vogelschutzgebiet „Mürtzseeland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ an das Plangebiet an. Gemäß §34 Abs. 1 BNatSchG

wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, um das Projekt vor dessen Zulassung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000- Gebiets zu überprüfen.

Im Falle der vorliegenden Planung wurde festgestellt, dass

- Die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet vernachlässigbar sind
- Die Kompensation des Eingriffs entspr. Kompensationsberechnung bereits mit der Pflanzung von 27 Bäumen im Plangebiet erfolgte
- Die Festsetzung der Heckenpflanzung bestehen bleibt
- Die in der Ursprungssatzung definierten Biotope nicht mehr dem Bestand entsprechen
- Der neu aufzustellende vB-Plan 01/25 die Umweltbelange deutlich weniger als die Ursprungssatzung beeinträchtigt (siehe S. 9 FFH-Vorprüfung).

Für Beeinträchtigungen während der Bauzeit werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Vorangegangene Planungen und Maßnahmen

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes 3/94 umfänglich betrachtet. Es wurde eine Bestandsanalyse und eine Kompensationsermittlung durchgeführt. Im Ergebnis wurde eine Differenz von 13.362 Ausgleichspunkten festgestellt. Dies entsprach einer Anpflanzung von 27 einheimischen Bäumen. Diese Maßnahme wurde in Verlängerung der neu angelegten Straße in den Wällen durchgeführt. Die Baumpflanzung besteht weiterhin.

Seither wurden die Vorschriften für die Ausgleichsregelung mehrfach geändert. Die in der ursprünglichen Bilanzierung eingerechneten Biotope entsprechen nicht mehr den heutigen Gegebenheiten.

Die Bestandssituation entspricht nicht mehr der Ursprungssituation zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans 3/94. Es wurde eine Beräumungs- und Erschließungsmaßnahme in einem Zeitraum vom 03.04.2017 bis 21.04.2017 durchgeführt. In Vorbereitung dessen wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom August 2017 erstellt, der sich mit den Umweltbelangen und dem Ausgleich der Umweltauswirkungen beschäftigt hatte.

Es wurde weiterhin eine ökologische Baubegleitung bei Umsetzung der Beräumungsmaßnahme durchgeführt. Vorgezogene CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen und Fledermäuse wurden formuliert und innerhalb des Untersuchungsgebiets sowie in der näheren Umgebung umgesetzt. Der Eingriff auf der Fläche gilt somit als ausgeglichen.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes 3/94 wurden weitere, zu dem Ursprungsplan zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen (8 Meter breiter Schutzstreifen, heimische Arten freiwachsende oder geschnittene Hecken, Pflanzgröße 0,8 - 1,0m und Bäume (Solitäre), Pflanzgröße 3,0 - 3,5m, Stammumfang 20 - 24 cm) festgelegt und umgesetzt.

Dabei wurden auch die aus dem Ursprungsplan stammenden biotopvernetzenden Maßnahmen in Form der Anlage von Kleintierbiotopen und von Baumpflanzungen in einem weiteren Streifen zwischen Zühlensee und Woblitz, nahe dem Geltungsbereich des vB-Planes 01/25 durchgeführt.

Die ehemaligen Klärteiche, auch außerhalb des Geltungsbereiches gelegen, wurden der natürlichen Sukzession überlassen.

Von der Umsetzung anderer, die Privatgrundstücke betreffender Maßnahmen aus den Grünordnungsplänen des Originalplans, sowie der 1. Änderung auf den Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des vB-Planes 01/25 ist auszugehen.

Die original festgesetzte Anpflanzung der Sträucher entlang der Straße bleibt als Festsetzung erhalten.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans vorwiegend zu einer Reduktion des schon berechneten und bereits größtenteils geregelten Eingriffs beiträgt, wird von einer erneuten Bilanzierung und

Ausgleichsberechnung für den Änderungsbereich abgesehen. Folgende Änderungen wirken sich positiv auf die Umweltbelange aus:

- Die Grundflächenzahl der neuen Sondergebiete SO Ferienhäuser wird im Vergleich zu den ursprünglichen Gebieten SO WZ von 0,6 auf 0,4 reduziert. Dies ist ein wesentlicher Faktor, der die Versiegelung und die sonstige Beeinträchtigung des Bodens großflächig verringert. Die Geschossigkeit (II) wird nicht erhöht. Die durch die Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche wird in die Richtung des Zühlensees erweitert. Die Fläche der ehemaligen Holzlagerteiche wird hingegen ausgespart, sodass insgesamt eine Reduktion der überbaubaren Fläche stattfindet.
- Die Holzlagerteiche sind nicht mehr für die Aufschüttung vorgesehen. Entgegen dem ursprünglichen Planungsstand bestehen die Teiche bis heute und haben sich zu wertvollen Biotopen entwickelt, die erhalten werden sollen.
- Der zwischenzeitlich aufgekommene Wald auf dem Flurstück 4/26 wird unter Einhaltung eines Waldabstandes erhalten. Der Waldabstand wurde bei einem Vor-Ort-Termin mit der Landesforst abgestimmt. (s. Planzeichnung). Dieser Waldabstand darf durch Bebauung auch unterschritten werden, im Zuge einer vereinbarten „Waldrandzonen“- Betrachtung des Bereiches um die drein zu köpfenden Weiden.

Einschätzung / Fazit

Bei der FFH-Vorprüfung wurde festgestellt, dass sich aufgrund der nur durchschnittlichen Bedeutung der Brut- und Rastvogellebensräume im Wirkungsbereich der Planung, des sehr geringen Anteils der betroffenen Brut- und Rastvögel sowie des minimalen Flächenanteils betroffener Lebensräume keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben ergeben.

Die als Sondergebiet zu entwickelnden Bereiche weisen keine Eigenschaften von Kernhabitaten oder Brutstätten von geschützten Arten wie Zauneidechsen oder Fledermäusen auf. Nachgewiesene und potenzielle Habitate befinden sich heute in den Randbereichen des Untersuchungsgebiets. Es werden artenschutzrechtliche Maßnahmen zum Schutz der relevanten Tierarten- und Artengruppen festgesetzt (s. Punkt 8.5, sowie Anlage Potenzialanalyse).

Es werden grünordnerische Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes getroffen – s. Punkt 8.4

7.3 Belange des Schutzes vor Immissionen

Bahntypische Emissionen und Lärm

Die nördlich anliegende Bahnlinie wird durch die Hanseatische Eisenbahn GmbH mit derzeit 15 - 17 Zugfahrten am Tage und 2 - 3 Zugfahrten in der Nacht, sowie Güterzügen mit unterschiedlichen Verkehrslagen und Frequenzen betrieben (Angaben gem. Stellungnahmen des Landkreises MSE vom 11.07.2025, sowie der Regio Infra vom 14.10.2025).

In der Stellungnahme des Landkreises MSE vom 05.09.2024 wurde auf die Notwendigkeit einer Untersuchung auf schädliche Umwelteinwirkungen hingewiesen. Ein Immissionstechnisches Gutachten wurde in Auftrag gegeben und wird dieser Begründung beigelegt.

In der Stellungnahme der Regio Infra Nord-Ost vom 07.06.2025 wird auf das Auftreten bahntypischer Emissionen (u.a. Erschütterungen, Lärm und einzelne akustische Signale, Funk- und elektromagnetische Wellen) hingewiesen.

Es werden Festsetzungen zum Emissionsschutz definiert. Diese Festsetzungen betreffen die Gebäude. Außerdem wird eine sieben Meter breite Heckenpflanzung entlang der Bahnlinie festgesetzt, die Staub- und Schallschutzqualitäten für die Grundstücke bietet.

In der Stellungnahme der Regio Infra Nord-Ost vom 14.10.2025 wird auf die mögliche Blendung der Triebwagenführer durch Solaranlagen auf Dächern der Gebäude hingewiesen. Daraufhin wird zur Konfliktvermeidung ein Verzicht auf den Bau von Solaranlagen an den 6 Gebäuden entlang der Bahnanlage festgesetzt.

Altlasten

Seitens der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde wird eine Baubegleitung durch einen Sachverständigen für Altlasten gefordert.

Weitere Ausführungen s. Punkt 8.9.4.

7.4 Bodenschutz

In einer Stellungnahme der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde ergehen Hinweise zum Schutz des Bodens und zur Gefahrenerkennung – s. Punkt 8.9.1.

7.5 Wald

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein Waldgebiet. Dieses ist im Laufe der Jahre auf der Fläche des Bebauungsplanes durch natürlichen Aufwuchs entstanden. Die Lage und Abmessungen wurden von der Forstbehörde mit der Nachricht vom 6.2.2024 bestätigt. In einem gemeinsamen Termin vor Ort wurde der Umgang mit dem Waldbestand vereinbart.

Der Wald wird in seiner natürlichen Funktion erhalten. Es ist die Behandlung des an das Plangebiet angrenzenden Waldstreifens als Waldrand vorgesehen. Grund ist die geringe Bestockung dieser Fläche mit typischen Waldbäumen. Zu dieser Waldrandfläche braucht nach Aussage des Forstamtsleiters kein Waldabstand eingehalten werden. Zu der verbliebenen Waldfläche wird ein Mindestabstand zu Räumen für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen von 25 Metern (bestimmt am Ortstermin am 19.02.2024) eingehalten. Dies gewährleistet den Waldschutz und den Schutz von Menschen.

Innerhalb der Waldrandzone befinden sich drei Weiden. Diese werden mit einer Ausnahmege-
nehmigung der unteren Naturschutzbehörde und unter Einvernehmen der Landesforst M-V ge-
köpft, als Kopfweiden erhalten und gepflegt.

7.6 Gewässerschutz

Der Zühlensee westlich des Geltungsbereiches hat eine Fläche von 2,5ha. Im ursprünglichen Bebauungsplan 3/94 wurde bereits ein Gewässerschutzstreifen mit naturschutzrechtlichen Erhaltungsmaßnahmen festgesetzt.

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Woblitzsee stellt eine Bundeswasserstraße dar. Die unmittelbar angrenzende Wasserfläche stellt gemäß den Festsetzungen im aktuellen Bebauungsplan, ebenso wie dem Flächennutzungsplan, ein Hafengebiet dar. Ein Hafengebiet ist kein natürliches Gewässer, weshalb der Bebauungsplan den o.g. Schutzabstand auch hier unterschreiten kann. Die Baugrenze wird innerhalb dieses Bebauungsplanes im Gegensatz zu ihrem ursprünglichen Verlauf im B-Plan Nr. 3/94 geringfügig auf der westlichen Teilfläche des Sondergebiets geändert.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises MSE vom 05.09.2024 muss ein Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot innerhalb des 50 Meter Gewässerschutzstreifens (Zühlensee und Woblitzsee) gestellt werden. Der Antrag wurde beim Landkreis gestellt und wird bei Vorlage des Artenschutzberichts geprüft.

Der Woblitzsee ist gemäß Stellungnahme des StaLU MS ein WRRL-berichtspflichtiges Gewässer, der sich in einem mäßigen bis unbefriedigenden ökologischen Zustand befindet. Es gilt das Verschlechterungsverbot nach § 27 WHG. Es wird bestätigt, dass gemäß den Inhalten des Bebauungsplanes das Vorhaben keine negative Beeinträchtigung des Woblitzsees darstellt.

7.7 Wasserrecht

Befestigungen und Aufbauten an Gewässern

Gemäß § 82 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bedürfen die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern vor Beginn der Maßnahme der Anzeige bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Diese können nicht im Rahmen des Aufstellungsverfahrens genehmigt werden.

Zuständigkeiten

Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) ist Eigentümerin der Oberen-Havel-Wasserstraße, einschließlich des Woblitzsees. Es wird ihrerseits auf die Pflicht einer Strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung sowie des Abschlusses eines privatrechtlichen Nutzungsvertrages bei Beanspruchung des Gewässers und dessen Ufer hingewiesen. Nähere Informationen s. Hinweise zum Wasserrecht.

Einleitung von Niederschlagswasser

Die Böden im Plangebiet sind laut Baugrundgutachten vom 31.07.2024 in großen Teilen des Plangebiets nicht ausreichend versickerungsfähig. Eine wassertechnische Berechnung wurde als Teil der parallelaufenden Erschließungsplanung durchgeführt. Das Plangebiet wird dabei in drei wesentliche Bereiche aufgeteilt. Das Regenwasser der befestigten Flächen der Sondergebiete SO 2 und SO 4 (zusammen 0,85 ha) wird in die Woblitz, das Wasser des SO 3 (0,68 ha) in den Zühlensee abgeleitet.

Im SO 1 sind die hydrologischen Bedingungen günstiger. Das Regenwasser des SO 1 (0,4 ha) und des zugehörigen Stichweges wird vor Ort versickert. Ein Sickerstrang wird parallel zum Stichweg angelegt. Dadurch sind die Auswirkungen auf die Wasserbilanz dieses Teilbereiches gering.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 05.09.2024 wird gem. gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis vorausgesetzt.

Die Wasserrechtliche Erlaubnis mit der Kennung 662-NW-71159-35-2025 wurde von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte am 21.05.2025 erteilt.

Es wird auf ihre allgemeinen und speziellen Nebenbestimmungen hingewiesen. Die Niederschlagswasserentsorgung hat gemäß den Angaben dieser wasserrechtlichen Erlaubnis zu erfolgen (Landkreis, Nachtrag zur Stellungnahme vom 27.11.2025).

Wasserbilanz

Die angesprochenen Teile des Plangebietes gehören zu unterschiedlichen Wassereinzugsgebieten. Die von den Änderungen betroffenen Gebietsteile, die die hydrologischen Bedingungen am anliegenden Gewässer durch Änderungen des Einzugsgebiets insbesondere durch Versickerung beeinflussen könnten, sind jeweils kleiner als 1 ha. Die beiden Gewässer Zühlensee und Woblitz sind nicht miteinander verbunden, da ihr Wasserstand sich unabhängig voneinander verhält (Quelle: Geodatenportal M-V, 2025). Dem zur Folge sind es zwei unabhängige Gewässersysteme mit getrennten Einzugsgebieten. Eine Wasserbilanzierung ist daher aufgrund der fehlenden Voraussetzung nicht notwendig. Auf die Festlegungen in der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 27.11.2025 wird nochmals hingewiesen.

7.8 Klima

Nach §1(a) Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen.

Flächenversiegelung

Es werden Bereiche des Plangebiets überbaut und versiegelt. Dies wirkt sich auf begrenzt auf das örtliche Kleinklima aus, da es zur Aufheizung sowie zur Veränderung des oberirdischen Wasserabflusses kommt. Diese Auswirkungen sind für die Realisierung des Projekts unvermeidlich. Hierbei ist zu betonen, dass sich der geplante Versiegelungsgrad sowohl gegenüber der ursprünglichen Planung, als auch noch mehr- gegenüber der ursprünglichen Nutzung als Industriegelände deutlich reduzieren wird.

Die Grundflächenzahl wird von 0,6 auf 0,4 in den Bereichen der Sondergebiete „Ferienhäuser“ reduziert. Das trägt wesentlich zur Reduktion der versiegelten Fläche bei, was sowohl dem Klimawandel entgegenwirken soll, als auch sich als Schutzmaßnahme vor dem Klimawandel darstellt, da das Mikroklima sich günstiger entwickeln wird, verglichen mit dem Ursprungsplan.

Diesem Ziel dient auch die grünordnerische Festsetzung Nr. 2.5, wonach Stellplätze und sonstige befestigte Flächen innerhalb der Sondergebiete mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden sind.

Erneuerbare Energie

Laut dem Konzept sollen die Gebäude mittels Luftwärmepumpen beheizt werden. Diese Heizsysteme werden zum großen Teil mit auf den Dachflächen erzeugtem Solarstrom betrieben. Das gilt als eine wesentliche Maßnahme zur Reduktion der CO₂-Emissionen, was eine Schlüsselrolle im Entgegenwirken gegen den menschengemachten Klimawandel ist.

Des Weiteren ist die Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen ausdrücklich zulässig. Sie wird durch die Anpassung der öffentlichen Bauvorschriften weiter optimiert, indem die Dachausbildung neben den ortsüblichen Formen auch als Pultdach zugelassen wird, Dies ermöglicht bei einer südlichen Ausrichtung der Dachschräge eine maximal mögliche Ausbeute von Solarstrom.

Die Solarenergie wird innerhalb der privaten Ferienhäuser und auch des Mehrzweckgebäudes mit Schwimmbad und Saunen genutzt werden. Elektrische Privatfahrzeuge können geladen werden. Die Überschussleistung soll gespeichert werden. Dies sichert eine stärkere Energieautarkie. Energiespeicher stabilisieren die Netzinfrastruktur, was sehr bedeutend ist in einem Netz, das sich zukünftig immer stärkeren Schwankungen ausgleichen muss, da der Anteil der nicht konstanten erneuerbaren Energien weiter zunehmen wird.

Die Aufstellung von Solaranlagen ist auf sechs Gebäuden entlang der Bahnlinie aufgrund der anzunehmenden Blendung des Bahnverkehrs nicht möglich.

Klimatische Auswirkungen

Die Auswirkungen auf das ganzheitliche Klima sind, bedingt durch die Gesamtgröße der Anlage vergleichsweise sehr gering und deswegen vernachlässigbar bzw. nicht messbar.

Das örtliche Kleinklima könnte infolge der neu entstehenden Baustrukturen beeinflusst werden. Dies würde insbesondere tagsüber eine gestiegene Aufheizung über den befestigten Flächen und vor den der Sonne zugewandten Gebäudeteilen bedeuten. Nachts würde durch die Abgabe von der gesammelten Tages- und/ oder durch Heizwärme ebenfalls ein gegenüber dem Ist-Zustand etwas wärmeres Mikroklima entstehen.

Der Umfang dieser kleinklimatischen Änderungen ist aufgrund der geringen Größe des Ferienparks, sowie seiner Lage zwischen zwei Gewässern und der daraus resultierenden Luftzirkulation als gering einzuschätzen. Dem wirken auch die umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen. Die zusätzlichen Baum- und Strauchpflanzungen wirken dem Wärmeinseleffekt durch Schattenwurf und Verdunstung entgegen.

7.9 Landschaftsschutz

Laut der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde liegt das B-Plan-Gebiet teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Neustrelitzer Kleinseenplatte“.

Der Zweck des Schutzgebiets wird von der Planung gewahrt. Dies geschieht dergestalt, dass der im LSG liegende Grundstücksteil seine forstwirtschaftliche Nutzung behält. Forstwirtschaftliche Nutzung ist mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets vereinbar.

8. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die im Folgenden *kursiv* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

in den Teilbereichen SO 1 bis SO 3 wird die Art der baulichen Nutzung „Ferienhäuser“ festgesetzt.

Die Sondergebiete (SO 1 bis SO 3 Ferienhäuser nach §10 Abs.4 BauNVO) dienen ausschließlich der Erholung für einen auf Dauer wechselnden Personenkreis.

Das definiert die Nutzungsart „Sondergebiet Ferienhäuser“.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 3 sind zulässig:

- Ferienhäuser in konventioneller Bauweise mit maximalen Grundflächen gem. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Ferienhäuser in modularer Bauweise mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 65m² pro Modul. Es können bis zu zwei Module eine Einheit bilden.

Damit wird die Herstellung in modularer Bauweise dargelegt.

Das Sondergebiet SO 4 nach §10 Abs.2 BauNVO dient der Erholung. Darin sind dem Ferienpark dienliche, sowie davon unabhängige touristische Nutzungen zulässig, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Diese umfassen insbesondere:

- Reception für die Ferienhausgäste
- eine Kanuausleihstation
- eine Fahrradvermietung mit Reparaturmöglichkeit und Ladestation für E-Bikes
- Öffentliche Sauna
- Öffentliches Schwimmbad
- Kosmetik - und Wellnessangebote, Massagen
- Tagesunterkünfte für Fahrrad- Touristen
- barrierefreie Dusch- und Toilettenanlagen
- Gastronomie

Damit wird der Bau eines Service- bzw. Mehrzweckgebäudes mit einem umfangreichen touristischen Leistungsangebot ermöglicht.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 für die Sondergebiete 1 bis 3 und mit 0,5 für das Sondergebiet 4 innerhalb des Planbereiches gem. Tabelle in § 17 BauNVO festgesetzt.

Die GRZ von 0,4 ist im Ferienhausgebiet zulässig. Damit wird im Geltungsbereich die vom Gesetzgeber maximal mögliche Varianz hinsichtlich der GRZ ausgenutzt.

Die GRZ von 0,4 bzw. 0,5 darf nicht nach §19 Abs. 4 BauNVO durch weitere Nebenanlagen überschritten werden.

Die Festsetzung erfolgt zum Zwecke der Verringerung der versiegelten Flächen im Plangebiet, zum Schutz des Bodens und der Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses.

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude, Garagen und überdachte Stellplätze entsprechend § 12 BauNVO handelt, sowie befestigte Kfz- Stellplätze, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Hiermit wird die Errichtung von Nebenanlagen geordnet.

Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß definiert.

Damit wird ein für derartige Baugebiete in der Region typisches Gebäudemaß erreicht. Das Mehrzweckgebäude wird ohne Kellergeschoss errichtet.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) bemisst sich am Höhenbezugspunkt. Unter der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Der Höhenbezugspunkt für die Höhenmessung ist der im Planteil gekennzeichnete Schachtdeckel Nr. 274040552 mit der Deckelhöhe von 60.08m über NHN des Höhenbezugssystems DHHN 92.

Damit wird dem Bestimmtheitsgebot bei der Angabe des Höhenbezugs entsprochen.

8.2 Bauweise und Baugrenzen/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Bauweise

Es ist die offene Bauweise zulässig. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Die ermöglicht die Errichtung freistehender Einzelhäuser und Doppelhäuser. Die Doppelhäuser sind in ihren Abmessungen nicht größer als ein durchschnittliches einzelstehendes Wohn- oder Ferienhaus. Dem Ortsbild wird entsprochen. Die Gebäudeanordnung wird in Darstellungen des VEP definiert.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude wird durch Baugrenzen festgelegt.

Der Verlauf der Baugrenzen bildet Baufluchten aus. Die genaue Lage der Gebäude wird durch Darstellungen des VEP festgelegt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude, Garagen und überdachte Stellplätze entsprechend § 12 BauNVO handelt, sowie befestigte Kfz- Stellplätze, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

8.3 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Es werden Verkehrsflächen festgesetzt. Sie dienen der öffentlichen Erschließung.

Es werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „private Erschließung“, „öffentliche Stellflächen“, „öffentlicher Fußweg“, „öffentlicher Fuß- und Radweg“, und „Löschwasser- Entnahmestelle“ festgesetzt.

Die Grundstückszufahrten werden in der Planung nicht gesondert definiert und können sich entlang der Grenzen der Privatgrundstücke zu der angrenzenden Verkehrsfläche befinden.

Der Bebauungsplan trifft zu den Grundstückszufahrten keine Präzisierung. So kann mehr Wert auf die individuelle Planung der einzelnen Nutzungseinheit gelegt werden.

8.4 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt in § 19 vor, dass Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert, ausgeglichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

Es wurden Bäume zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzt. Sie sind während der Baumaßnahmen auf Grundlage einschlägiger Vorschriften zu schützen.

Die im Plan markierten Weiden sind als Kopfweiden gemäß einschlägigen Vorschriften zu pflegen. Das Köpfen darf nur außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Es ist je Nutzungseinheit ein einheimischer, standorttypischer Laub- oder Obstbaum (Pflanzliste 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je 5 neu angelegte Stellplätze ist ein Baum gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen - auch gruppenweise möglich.

An allen nicht bebauten Grenzen zwischen den Nutzungseinheiten sind Hecken bis zu einer Höhe von 1,60m zu pflanzen (s. Pflanzliste 2). In Kurvenbereichen und Sichtdreiecken ist eine maximale Höhe von 50cm zulässig. Als Straßenbegleitgrün an der Straße in den Wällen und in Sichtbereichen von Straßeneinmündungen sind bodendeckende Sträucher bis zu 50cm hoch zu pflanzen (s. Pflanzliste 3). Jeder Eigentümer ist für die Heckenpflanzung an der von der öffentlichen Erschließung aus gesehen rechte Seite seines Ferienhauses verantwortlich.

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen innerhalb der Sondergebiete sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

Das Niederschlagswasser der Privatstraßen und das nicht versickerbare Niederschlagswasser der Dächer ist in die anliegenden Gewässer abzuleiten. Dazu ist eine vom Abwasser getrennte Regenwasserkanalisation neu anzulegen. Zur Behandlung des Wassers vor dem Einleiten in die Gewässer werden gem. § 5 Abs. 1 WHG ein Sandfang sowie ein Leichtflüssigkeitsabscheider eingesetzt.

Es gelten die Nebenbestimmungen der wasserrechtlichen Erlaubnis 662-NW-71159-35-2025.

Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft planzeichnerisch festgesetzten Bereiche sind teilweise als Waldrandzone zu betrachten (s. Eintragungen in der Planzeichnung).

Um einer allgemeinen Verschlechterung des Zustandes des Woblitzsees gemäß §27 WHG entgegen zu wirken, ist eine mineralische und flüssige Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den Flächen des Ferienparks nicht zulässig.

Pflanzliste Nr. 1 heimische und im Satzungsgebiet vorkommende Bäume

im Gebiet vorkommende Bäume:

Salix - Weiden, Fraxinus excelsior - Esche, Populus - Pappeln, Betula - Birke, Robinien, Alnus - Erlen, Quercus - Eiche, Obstgehölze, Acer - Ahorn

heimische Bäume zur Ergänzungspflanzung:

als Straßenbaum Stammumfang 14-16cm

alle weiteren Pflanzungen mit Stm 10-12cm

z.B. Acer campestre - Feldhorn, Acer platanoides - Spitzhorn, Prunus padus - Traubenkirsche, Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Pflanzliste Nr. 2 Für die Heckenpflanzung geeignete einheimische Sträucher:

z.B. Rosa canina - Hagebutte, Carpinus betulus - Hainbuche, Fagus sylvatica – Rotbuche, Ligustrum sp. - Liguster, Crataegus monogyna - Weißdorn, Salix sp. - Weiden

heimische Sträucher zur Ergänzungspflanzung:

2x verpflanzte Sträucher verwenden, z.B. Cornus mas - Kornelkirsche, Euonymus europaea - Pfaffenhütchen, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Viburnum opulus - gemeiner Schneeball, Sambucus nigra - Holunder

Pflanzliste Nr. 3 niedrige Sträucher:

z.B. Lonicera pileata - Böschungsmyrthe -, Spiraea Albiflora - Weiße Zwergspiere, Salix repens - Kriechweide

8.5 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Folgende Maßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag werden übernommen:

VM 1 Schutzmaßnahme zum Schutz potenziell vorkommender Brutvögel und Fledermäuse

Zum Schutz der Brutvögel sind Baumfällungen oder die Umsetzung kürzlich neu angepflanzter Bäume im Zeitraum vom 01.10. bis 28.2. gemäß § 39 Abs. 5, Nr. 2 BNatSchG durchzuführen. Bauarbeiten dürfen nur zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang stattfinden. Die Baustellenbeleuchtung ist auf ein Minimum zu reduzieren.

VM2 Temporärer Reptilien- Schutzzaun

Vor Baubeginn ist entlang der südlichen und der westlichen Grenzen des Sondergebiets SO 3 das Baufeld mit einem Amphibienschutz abzuzäunen. Die Zauneidechsen aus den Flächen der Ausgleichsmaßnahme 2017 sollten nicht in das Baufeld laufen können. Die Zäune sind regelmäßig auf ihre Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Erst nach Abschluss der Bautätigkeit ist der Zaun zu entfernen. Die Maßnahmenfestsetzung gilt während der Aktivitätsperiode, von 1. März bis 31. Oktober.

Die Maßnahmen dienen der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG

8.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen die Lärmemissionen der Bahn sind in dem als "Flächen für Schallschutzmaßnahmen" zeichnerisch festgelegten Bereich die Fassaden mit einer schalltechnisch wirksamen Dämmung mit einer Schallreduktion um 44 bis 48 Dezibel zu versehen.

Die Fenster- und Fassadenöffnungen in dem als "Flächen für Schallschutzmaßnahmen" zeichnerisch festgelegten Bereich, die sich in Richtung der Bahnlinie orientieren, sind mit schallschutztechnisch wirksamen Fenstern auszustatten. Es soll eine Lärminderung um 45 bis 49 Dezibel erreicht werden.

Damit wird den erhöhten Anforderungen für ein Ferienhausgebiet entsprochen, die sich aus dem Schallschutzgutachten (M. Klappstein, 2025) ableiten.

Bei Gebäudeteilen des SO 2, die einen Abstand zum Wald von 25 Metern unterschreiten, sind nur Räume für den kurzzeitigen Aufenthalt von Menschen (z.B. Lager- und Sanitärräume) zulässig: siehe [1] in Planzeichnung.

Im SO 4 ist als Ausnahmeregelung vom §3 Abs. 2 WAbstVO M-V ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen in Gebäuden bei Einhaltung der grünordnerischen Festsetzung (2.1 b – Köpfen der Weiden) zulässig: siehe [2] in Planzeichnung.

Damit wird dem Schutz der Menschen vor Windwurf gem. §20 LWaldG M-V entsprochen.

8.7 Aussagen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB

Im Rahmen der festgesetzten allgemeinen Art der baulichen Nutzung sind ausschließlich Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet hat.

8.8 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Bei Ferienhäusern sind neben den ortsüblichen Dachformen Pult- und flache Satteldächer mit einer Neigung von 5 - 25° zulässig.

Für die Fassadengestaltung sind bei Ferienhäusern neben den ortsüblichen Materialien auch Holz und künstliche Materialien in Holzoptik zulässig. Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

Soweit Werbeanlagen vorgesehen sind, sind sie auf die Erdgeschosszone zu reduzieren.

Einfriedungen sind nur zur Abgrenzung der Gesamtanlage und zu Zwecken der Gefahrenabwehr zulässig. Für die Abgrenzung der Ferienhausgrundstücke untereinander und zu Verkehrsflächen sind Hecken mit einer Höhe von bis zu 1,60 Meter zulässig. Ausnahmen s. grünordnerische Festsetzungen.

Schottergärten sind unzulässig.

Solaranlagen auf Dachflächen müssen sich der Dachform- und Neigung anpassen. Solaranlagen sind bei den sechs Gebäuden, die sich entlang der Eisenbahnlinie (s. Planzeichnung) befinden, nicht zulässig.

Solaranlagen auf Dachflächen sind nach Landesbauordnung M-V generell zulässig. Der Verzicht auf Solaranlagen entlang der Bahn dient der Vermeidung einer möglichen Blendung der Lokführer.

8.9 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/textliche Festsetzungen Teil B verkürzt aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Die Hinweise entstanden im Zuge der Beteiligung und entsprechen den Inhalten der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.

8.9.1 Bodenschutz- und Bodendenkmalpflege

Für die weitere Planung sowie im Hinblick auf die Umsetzung der Planung werden von der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde folgende Hinweise gegeben:

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen)

auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabenraum die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellenzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelastete bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wurden wiederherzurichten. Das betrifft insbesondere die entstandenen Bodenverdichtungen.

Soweit im Rahmen der Bauarbeiten Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial oder Recyclingmaterial, auf Grundstücken auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die Standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass seit dem 01. August 2023 die Forderungen gemäß §§ 6 bis 8 der novellierten gültigen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten sind. Auf die Einhaltung der Anforderungen der üblichen technischen Regeln und Standards zur Verwertung von Bodenmaterial wird besonders hingewiesen.

Beim Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen sind die Vorschriften der Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten.

Zur Verwertung vorgesehene Boden- bzw. Recyclingmaterial ist vor dem Einbau einer Deklarationsanalyse zu unterziehen, die sicherstellt, dass die Forderungen der BBodSchV im Besonderen die §§ 6 bis 8 und die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung eingehalten werden und kein

belastetes Boden- bzw. Recyclingmaterial eingebaut oder verwertet wird.

Die Untersuchungsergebnisse sind mit dem Sachbereich Abfallrecht Bodenschutz im Vorfeld der geplanten Maßnahme abzustimmen.

Liegt diese Analyse nicht vor, kann gegebenenfalls der Rückbau angeordnet werden.

Der bei der Herstellung der Baugrube/ des Kabelgrabens anfallende Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und nach Verlegung der Kabel/ Schließung der Baugrube getrennt nach Bodenarten wieder einzubauen.

8.9.2 Bau- und Kunstdenkmale

Bau- und Kunstdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8.9.3 Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen

Die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen ist genehmigungspflichtig. Gemäß §1 Abs. 1 BbgBaumSchV sind u. a. Einzelbäume ab 60 cm Stammumfang gesetzlich geschützt, wenn diese im Rahmen von Bauvorhaben betroffen sind. Erforderliche Anträge auf Fällungen von

gesetzlich geschützten Bäumen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.

In dem Fall, dass Bestandsbäume der Umsetzung des Konzeptes im Weg stehen, sind diese schonend unter Beachtung einschlägiger Vorschriften innerhalb des Plangebiets umzupflanzen und zu erhalten, oder 1:1 zu ersetzen.

8.9.4 Altlasten

Im Jahr 2021 wurde ein großräumiger Bodenaustausch durchgeführt. Dabei wurden sämtliche Verunreinigungen aus der ursprünglichen industriellen Nutzung beseitigt. Auf der Benachbarten Fläche (1. Und 2. Änderungsgebiet des B-Plans 3/94) wurden im März 2014 Untersuchungen an den Grundwassermessstellen durchgeführt. Zwei Messstellen waren dabei innerhalb des SO FH1 im Geltungsbereich des vB-Plans installiert.

Im Ergebnis und unter Empfehlungen konnte festgestellt werden, dass der Standort für die zukünftige geplante Nutzung als gut geeignet einzuschätzen ist.

Als Empfehlungen wurden genannt:

- Die Grundwassernutzung als Trinkwasser ist verboten.
- Die Installation und Nutzung von Erdwärmesonden ist möglich.
- Die Errichtung von Kellern ist nur möglich, wenn die Bodenluft unbelastet ist.
- Solange das Wasser nicht berührt wird, müssen keine weiteren Maßnahmen ergriffen werden. Eine Bauwasserhaltung ist nur im Kernbereich überwachungspflichtig.

Da die gleiche Bodenaustauschmaßnahme im gesamten zu bebauenden Geltungsbereich des B-Plans durchgeführt wurde, kann diese Empfehlung auch hierauf angewendet werden.

Das Grundwasser- Monitoring wurde mit der Entfernung der Messsonden im Jahr 2023 abgeschlossen.

Laut der Stellungnahme der unteren Boden- und Abfallschutzbehörde vom 5.09.2024 ist die Errichtung von Kellern nur zulässig, wenn die gemessene Bodenluft unbelastet ist. Das heißt, es muss zuvor ein Nachweis erfolgen, dass der obere Prüfwert der LAWA für LHKW von 10 µg/m³ in der Bodenluft unterschritten wird.

Bei Häusern ohne Keller sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Bei Brauchwasserbrunnen ist der Nachweis zu erbringen, dass das geförderte Grundwasser unbelastet ist (LHKW > 10 µg/l).

Aufgrund der einstigen Altlastensituation sollte bei geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen eine Begleitung durch einen Altlasten-Sachverständigen erfolgen.

Lt. Der Stellungnahme des Landkreises, SG Brand- und Katastrophenschutz wird mitgeteilt, dass das Plangebiet laut ihren digitalen Unterlagen nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet liegt.

8.9.5 Einbau von Grundwasserwärmepumpen

Bei Einbau von Grundwasserwärmepumpen:

Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.

Ansprechpartner ist Herr Peters, Tel. 0395/ 57087-2532, E-Mail: rene.peters@lk-seenplatte.de

8.9.6 Verkehr

Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaustraßenverkehrsamt abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische

Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten / Straßenverkehrsbehörde, PF 11 02 64, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen.

8.9.7 Wasserrecht

Zum Ursprungsplan, wie auch zu dem neu aufgestellten vB-Plan, bestehen lt. Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes keine Bedenken. Folgende Hinweise werden gegeben:

- Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) ist Eigentümerin der Oberen-Havelwasserstraße, einschließlich des Woblitzsees. Sie verwaltet und unterhält die Bundeswasserstraße als Hoheitsaufgabe des Bundes. Bundeswasserstraßen sind nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 WaStrG dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraßen. Sie stehen gemäß Art. 87 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 89 GG im Eigentum und in der Verwaltungszuständigkeit der Wasserstraßen und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV).
- Eine Überplanung der dem allgemeinen Verkehr gewidmeten Bundeswasserstraßen einschließlich ihres Zubehörs ist grundsätzlich unzulässig, wenn dadurch die Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben der WSV beeinträchtigt wird (§ 1 WaStrG; Art. 87 Abs. 1 S. 1 i. V. m. Art. 89 GG).
- Die Unterhaltung von Bundeswasserstraßen ist dem Bund als Hoheitsaufgabe übertragen (§ 7 Abs. 1 WaStrG), ebenso wie deren Aus- und Neubau (§ 12 Abs. 1 WaStrG). Unterhaltung umfasst die Erhaltung eines ordnungsgemäßen Zustandes für den Wasserabfluss und die Schifffahrt, wozu die Räumung, die Freihaltung, der Schutz und die Pflege des Gewässerbettes mit seinen Ufern gehören (§ 8 Abs. 1 u. 2 WaStrG).
- Bei der Benutzung der Bundeswasserstraße und Errichtung, Veränderung und Betrieb von Anlagen in, über oder unter ihr oder in ihren Ufern bedarf es einer ström- und schifffahrtpolizeilichen Genehmigung (ssG) nach dem Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG § 31) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I Seite 962; 2008 I Seite 1980), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
- Für die befristete und/oder dauerhafte Inanspruchnahme von WSV-Flächen ist ein privatrechtlicher Nutzungsvertrag abzuschließen.

8.9.8 Versorgungsanlagen

Laut der Stellungnahme der GDMCOM (Medienabfrage) vom 15.09.2025 ergab sich im Plangebiet keine Betroffenheit von Anlagenbetreibern. Es wird mitgeteilt, dass 6 Wochen vor Baubeginn eine erneute Anfrage erfolgen muss.

9. Flächenbilanz

Sondergebiet Ferienhäuser	15.232 m ²
Sondergebiet Mehrzweckgebäude	1.361 m ²
Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.859 m ²
Öffentliche Grünflächen	548 m ²
private Grünflächen	327 m ²
Flächen zum Anpflanzen	1.061 m ²
Flächen für umweltrechtliche Maßnahmen (ohne die schraffierte Waldfläche)	1.141 m ²
Flächen für Wald (inkl. Der im Plan hell schraffierten Waldfläche für umweltrechtliche Maßnahmen)	2.634 m ²
Gesamt	26.163 m²

10. Anlagen

- FFH- Vorprüfung vom 23.04.2025
- Schallschutzgutachten vom 04.06.2025
- Artenschutzfachbeitrag (Potenzialanalyse) vom 21.11.2025
- Ausführungsplanung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 9.01.2026

