

**STADT WESENBERG**

**VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 1/94**

**MISCHGEBIET**

„ F I S C H E R E I H O F „

## **Inhalt**

1. Geltungsbereich
2. Anlaß und Voraussetzung der Planung
3. Planerische Grundlagen
4. Angaben zum Bestand
5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung  
gemäß § 1 (3) BauGB sowie der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan  
gemäß § 8(2 - 4) BauGB
6. Ziele und Zwecke der Planung
7. Umweltverträglichkeit
8. Erschließung
  - 8.1 Wasserversorgung
  - 8.2 Schmutzwasserableitung
  - 8.3 Regenwasserableitung
  - 8.4 Straßenbau
  - 8.5 Elektroenergieversorgung
  - 8.6 Telekom
  - 8.7 Gasversorgung
9. Grünordnerische Festsetzungen

## 1. Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/94 Mischgebiet "Fischereihof" befindet sich in der Gemarkung Wesenberg, Flur 6, Flurstück 1/2, 1/3, 1/4, 115, 1/6, 1/7, 1/8, 2/1 teilweise, 6/1, 6/2, 6/3, 7, 8/2, 9/1 teilweise.

Das Gebiet liegt östlich des Stadtzentrums von Wesenberg, in einem Abstand von rund 650 in Luftlinie, südlich des Woblitzsees und nördlich der Bundesstraße B 198. Es umfaßt ein Gebiet von ca. 3,58 ha.

## 2. Anlaß und Voraussetzung der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat anläßlich ihrer Sitzung am 24.02.1994 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes 1/94 Mischgebiet "Fischereihof" gefaßt. Das zu beplanende Gebiet ist zur Zeit zu einem großen Teil bebaut mit Wohnhäusern, Gewerbebetrieben, die genutzt werden, jedoch auch mit Gewerbebetriebsgebäuden, die nicht mehr genutzt werden und in einem schlechten baulichen Zustand sind.

Die Stadt Wesenberg will das Gebiet durch den B-Plan für eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereiten und Baurecht schaffen.

Da die vorhandene Art der baulichen Nutzung eine gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO darstellt, soll diese Nutzung erhalten bleiben und sich die weitere Bebauung dieser Nutzung als Mischgebiet anpassen.

## 3. Planerische Grundlagen

Der Ausarbeitung des Bebauungsplanes lagen folgende Unterlagen und Abstimmungen zugrunde:

- Vermessungsplan des Vermessungsbüros Hoffmann und Partner  
Friedrich-Engels-Ring 53, 17033 Neubrandenburg
- Flurkarte
- Aufstellungsbeschluß vom 24.02.1994 der Stadtvertretung der Stadt Wesenberg
- Entwurf des Flächennutzungsplanes
- Städtebaulicher Rahmenplan
- Örtliche Besichtigung
- Abstimmung mit dem Bauamtsleiter von Wesenberg, Herrn Berner
- Abstimmung mit Ämtern und Firmen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes

## 4. Angaben zum Bestand

Das Gebiet ist zur Zeit in großem Teil mit eingeschossigen und zweigeschossigen Wohn- und Gewerbegebäuden bebaut.

An Dachformen sind zur Zeit vertreten - Steildächer und flachgeneigte Dächer.

Ein großer Teil der vorhandenen Gebäude ist in so schlechtem Zustand, daß sie für den Abriß vorgesehen sind.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Norden, Osten und teilweise Westen der Woblitzsee, im Süden die Bundesstraße B 198, im Westen (südlicher Bereich) ein kleineres Waldgebiet und im Osten (südlicher Bereich) Wohn- und Gewerbebebauung. Das Gebiet wird durch eine Straße erschlossen, die an die Bundesstraße anbindet und von Süden bis in den nördlichsten Teil führt. Die Straße ist in keinem sehr guten Zustand und die Anbindung an die Bundesstraße erfolgt ohne eine Knotenausbildung. Die Leitungsverlegung erfolgte im Jahre 1993.

Der Geltungsbereich des B-Planes hat in Nord-Süd eine Ausdehnung von 250 m und in Ost-West von max. ebenfalls 250 m.

Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 59,4 m üHN im Süden und 57,2 in üHN im Osten und Norden am Ufer des Woblitzsees.

Über eine Entfernung von ca. 200 m entspricht das einem durchschnittlichen Gefälle von rund 1 %, das Gelände ist also eben.

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes wurde 1994 auch eine Voruntersuchung zu den Baugrundverhältnissen durchgeführt und ein Geotechnischer Bericht erarbeitet. Daraus geht hervor, daß der Standort für die Gründung von Gebäuden geeignet ist, allerdings ist teilweise Tiefergründung bzw. Bodenaustausch vorzunehmen. Der Grundwasserstand ist sehr hoch (oberflächennah), so daß auf Keller verzichtet werden sollte und bei der Baudurchführung mit Wasserhaltungsmaßnahmen zu rechnen ist.

Umweltbelastungen aus der vorhandenen Bebauung entsteht zur Zeit nur durch die Heizung. Produktionsbedingte Umweltbelastungen sind fast nicht mehr vorhanden, da die Betriebe z.T. stillgelegt sind.

Immissionen von der Bundesstraße 198 sind insbesondere hinsichtlich der Lärmbelastung vorhanden. Auf Grund der Bebauung bis unmittelbar an die Straße bleibt für aktive Schallschutzmaßnahmen jedoch kein Platz.

Weitergehende Angaben zum Bestand sind dem städtebaulichen Rahmenplan zu entnehmen, in dem sehr detaillierte Angaben dazu enthalten sind. In der Anlage zur Begründung sind 2 Luftbildaufnahmen beigelegt.

#### **5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 (3) BauGB sowie der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2-4) BauGB**

Die Stadt Wesenberg hat mit Schreiben vom 21.3.1996 die Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Neubrandenburg gesandt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Neubrandenburg hat am 4.6.1996 die landesplanerische Stellungnahme zu der geplanten Bebauung abgegeben und die landesplanerische Zustimmung erteilt.

Die Planungsunterlagen werden im Amt für Raumordnung und Landesplanung unter der Registriernummer 079/91-12 erfaßt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes weist das Gebiet als Mischgebiet aus, so daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, wie es laut BauGB § 8 (2-4) erforderlich ist.

#### **6. Ziele und Zwecke der Planung**

Das Plangebiet liegt im Erholungsraum "Südmecklenburgische Kleinseenlandschaft". Es ist für Fremdenverkehr und Erholung besonders geeignet und wurde im Regionalen Raumordnungsprogramm als Fremdenverkehrsschwerpunkt ausgewiesen. Durch Abriß der schlechten baulichen Substanz und Neubau von attraktiven Ergänzungsbauten, sowie Sanierung der alten verbleibenden Gebäude soll die Attraktivität des Planungsgebietes gesteigert werden.

Mit dem Bebauungsplan Wesenberg "Fischereihof" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung als Mischgebiet geschaffen werden.

Grundlage der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist der städtebauliche Rahmenplan "Vorschlag für die Neugestaltung Variante I".

Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat in ihrer Sitzung am 07.09.1995 den Beschluß gefaßt, die Variante 1 als Grundlage für die Ausarbeitung des B-Planes zu bestätigen.

Der Plan der Variante 1 ist im Anhang zu dieser Begründung beigelegt, ebenso ein Plan zu den vorgesehenen Abrißobjekten.

Zwischenzeitlich liegen der Stadt Wesenberg Konzepte für die weitere Nutzung der vorhandenen Bausubstanz der ehemaligen Brüterei vor. Die Durchsetzung der Konzepte liegen im Interesse der Stadt.

Entgegen des Rahmenplanes bzw. Abrißplanes sollen folgende Hochbauten nicht abgebrochen werden:

- Hallenteil der ehem. Brüterei
- Bürogebäude der ehem. Brüterei
- Lagergebäude der ehem. Brüterei.

Diese Bausubstanz soll nach Umbau und Sanierung weiter genutzt werden.

Aus der Aufstellung der verbleibenden und neu hinzukommenden Nutzungen geht hervor, daß hier das Wohnen, das nichtstörende Gewerbe und der Tourismus in Form von Beherbergungsgebäuden gleichberechtigt nebeneinander angeordnet sind.

Die verschiedenen Nutzungen sind qualitativ gleichwertig nebeneinander als auch quantitativ erkennbar vorhanden, so daß alle Voraussetzungen für die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO gegeben sind.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Anpassung an die vorhandene Bebauung zu unterstützen, werden für Wohnhäuser und Pensionen das Steildach 28-48°, die Farbe der Dachziegel rot bis braun und anthrazit, die Fassadengestaltung in Putz oder Putz und Klinker in Kombination und die Einordnung von Werbeanlagen, sofern vorgesehen, im Erdgeschoß, max. 0,5 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Bei Gebäuden, die nicht dem Wohnen dienen wie Garagen, Carports oder Gebäude für gewerbliche Zwecke, können auch flache und flachgeneigte Dächer vorgesehen werden.

Die laut § 6 BauNVO zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen nicht zugelassen werden, auch nicht ausnahmsweise.

Eine Tankstelle gibt es bereits einige 100 in weiter westlich an der B 198 und außerdem ist der Bau einer Tankstelle bei derartig hohem Grundwasserstand nicht zweckmäßig.

Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, da sie in diesem Gebiet Lärmimmissionen bringen, die in diesem sensiblen Gebiet, das mehrere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhaltet, nicht erwünscht sind.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch Anbindung der vorhandenen und auszubauenden Straße an die Bundesstraße B 198.

Diese Anbindung ist zur Zeit bereits vorhanden, sie muß aber entsprechend der Forderung des Straßenbauamtes Neustrelitz als Knotenpunkt gemäß Merkblatt ausgebaut werden.

Aus diesem Grund wird der betroffene Bereich der B 198 auch Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Im Interesse einer Kostenminderung werden die Straßen nur in der unbedingt notwendigen Breite ausgebaut - nämlich die Haupteerschließungsstraße mit 4,00 in bzw. 5,50 in Breite und 1,50 in Gehweg und die Nebenstraßen mit einer Breite von 3,00 in. Parkplätze werden entsprechend Bebauungsvorschlag des Rahmenplanes in den Bereichen vorgesehen, wo Gebäude entstehen, die entsprechenden Bedarf haben. Unter Beachtung der bereits vorhandenen und zu erhaltenden Gebäude wird die offene

Bauweise festgesetzt.

Es wurden nur Baugrenzen festgesetzt - keine Baulinien - um bei der Planung der Gebäude noch gewisse Spielräume für die Grundrißlösungen und Gebäudeanordnung offen zu lassen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die vorhandenen und zu erhaltenden Gebäude die Zahl der Vollgeschosse mit II begrenzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 bzw. z.T. mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

Laut BauNVO § 17 wird eine Obergrenze von 0,6 angegeben. Diese Obergrenze wird in einigen Bereichen bewußt unterschritten, um der Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden nachzukommen.

## 7. Umweltverträglichkeit

Durch die geplante und erhaltenswerte Bebauung wird eine Versiegelung des Bodens vorgenommen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, die auszugleichen ist. Es wird auf der anderen Seite aber auch ein Teil der vorhandenen Bebauung und befestigten Fläche abgebrochen, so daß auch eine Entsiegelung durchgeführt wird. Der Grünordnungsplan und die Ausgleichsberechnung legen dar, in welcher Form der Ausgleich gebracht werden kann.

Luftverunreinigungen aus dem Gebiet des Bebauungsplanes werden bei der Heizung durch Einsatz von Gas oder Öl gering gehalten.

Lärmimmissionen aus dem Gebiet auf die Nachbarbebauung muß nicht befürchtet werden, da es keine lärmempfindliche Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft gibt.

Lärmimmissionen auf das Gebiet von der Bundesstraße B 198 sind in einer Größe vorhanden, daß Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen durch einen Wall oder eine Wand sind nicht möglich, da der Platz entlang der Bundesstraße dafür nicht zur Verfügung steht.

Es muß also auf passive Schallschutzmaßnahmen für Fenster, Türen und Außenwände zurückgegriffen werden.

Das Landeshygieneinstitut Mecklenburg - Vorpommern Außenstelle Neustrelitz, hat für den Geltungsbereich des B - Planes eine Lärmimmissionsprognose erarbeitet, in der die Lärmbelastung von der Bundesstraße B 198 auf das Gebiet untersucht wird.

Die Lärmimmissionsprognose ist im Anhang der Begründung beigelegt.

Anhand dieser Prognose muß für Gebäude im Einflußbereich der B 198 nach DIN 4109 die erforderliche Schalldämmung für Außenwände und Fenster festgelegt werden.

Die Fischräucherei besteht im Fischereibetrieb seit vielen Jahren und genießt demzufolge Bestandsschutz. Eine Geruchsemission wird sich nicht ganz verhindern lassen. Den in dem Planungsgebiet wohnenden Mitbürgern ist das Problem bekannt und denen, die sich neu ansiedeln wird es bekanntgegeben. Dabei muß darauf verwiesen werden, daß sich die Neuansiedlungen diesen Standort z.T. gerade wegen der Umgebung - Wasser Fischfang usw. aussuchen.

Um die mögliche Geruchsbelästigung von Seiten des Fischereibetriebes abzuklären, hat die Stadt Wesenberg vom TÜV Nord Umweltschutz GmbH mit Datum vom 19.04.1999 ein Geruchsgutachten ausarbeiten lassen. Es ist in der Anlage zur Begründung beigelegt und sagt aus, "daß die Immissionswerte der Geruchsimmisions-Richtlinie auf den Beurteilungs- und an den Einzelpunkten

eingehalten werden". Das heißt jedoch nicht, daß gar keine Geruchsbelästigungen auftreten, sie liegen nur unterhalb des zulässigen. Im Gutachten wird deshalb auch darauf hingewiesen, daß die noch auftretenden Geruchswahrnehmungen vom zukünftigen Betreiber/Eigentümer der geplanten Pension zu berücksichtigen sind.

Am 20.06.1994 fand während der Erarbeitung des Rahmenplanes eine Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg, Frau Wernicke, statt. Dabei wurden vom STAUN auf das Bundesnaturschutzgesetz und das Erste Gesetz zum Naturschutz M-V hingewiesen. Der nach § 7 geforderte Gewässerschutzstreifen von 100 m kann jedoch auf dem Fischereihof bis auf 50 m reduziert werden und bei der Bebauung der Nordspitze kann die Baugrenze bis auf 30 m an die Uferlinie heranreichen. An einer Stelle im Bereich der Nordspitze reichen die Baugrenzen bis auf 25 m an die Uferlinie heran, da die vorhandene Bausubstanz der ehemaligen Brüterei, Hallenteil und Bürogebäude, genutzt werden soll. Weiterhin soll das ehemalige Lagergebäude der Brüterei für die Errichtung einer Kanu- und Fahrradausleihstation umfunktioniert werden. Diese Ausnahme wird gestattet, da die Stadt Wesenberg besonderes Interesse an der Ansiedlung der Pension hat. Eine Abstimmung mit dem Landkreis Mecklenburg-Strelitz zu dieser Lösung fand statt, eine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde dazu liegt vor. Der überarbeitete Grünordnungsplan berücksichtigt die neuen Baugrenzen. Der Aktenvermerk über die Bebauung beim STAUN ist in der Anlage zur Begründung beigefügt.

## **8. Erschließung**

### **8.1 Wasserversorgung**

Westlich der Pension befindet sich eine vorhandene Trinkwasserleitung DN 110 x 11, 8 PE-HD. An diese Leitung erfolgt der Anschluß zur Versorgung der sich im B-Planbereich befindlichen Grundstücke. Die Verlegung erfolgt im Gehwegbereich. Eine Feuerlöschentnahme ist sowohl über die Trinkwasserleitung als auch aus dem Woblitzsee gegeben.

### **8.2 Schmutzwasserableitung**

In den öffentlichen Straßen ist eine Schmutzwassersammelleitung zu verlegen, an die alle Grundstücke angeschlossen werden können. Die Schmutzwasserleitung ist an den Schacht S26 der zentralen Schmutzwasserleitung anzuschließen. Dieser Schacht befindet sich westlich der Pension.

### **8.3 Regenwasserableitung**

Das von den Dach- und befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist über Rohrleitungen zu sammeln und dem Woblitzsee zuzuleiten. Dabei sollte jedoch nach Möglichkeit eine Regenwassernutzung bzw. -versickerung auf den Grundstücken angestrebt werden. Vor Einleitung in den Woblitzsee ist im erforderlichen Umfang eine Regenwasserbehandlung vorzuschalten. Die Verlegung des Leitungsnetzes für Regenwasser hat im öffentlichen Straßenraum zu erfolgen.

### **8.4 Straßenbau**

Verkehrsmäßig wird das Mischgebiet „Fischereihof“ über eine Anliegerstraße (Straße A) erschlossen, die an die B 198 anbindet.

Bei der Anliegerstraße handelt es sich um eine Sackgasse, die in Ufernähe des Woblitzsees endet.

Die Anbindung an die B 198 ist entsprechend den erforderlichen Sichtverhältnissen zu gestalten. Der Ausbau der B 198 für die Anbindung der Anliegerstraße erfolgt im erforderlichen Umfang.

Die Anliegerstraße (Straße A) ist mit einer Breite von 4,0 m bzw. die ersten 50 m 5,50 m auszubauen. Westlich der Fahrbahn ist ein 1,5 m breiter Gehweg vorgesehen, der niveaugleich an die Fahrbahn anbindet und befahrbar ausgeschildert wird. Dadurch ergibt sich eine befahrbare Gesamtbreite von 5,50 m bzw. 7,0 m, die einen Begegnungsfall LKW/LKW zulässt.

Die Straße A führt bis in die Nähe des Ufers des Woblitzsees und endet dort mit einer Wendeanlage. An die Straße A binden 2 3m breite Wohnwege (Straße B) an. Sie dienen der Erschließung der in diesem Bereich vorhandenen bzw. geplanten Bebauung. Sie erhalten jeweils am Ende eine Wendeanlage sowie seitlich PKW Stellflächen.

Weitere PKW-Stellflächen sind nördlich der Pension, östlich der Straße A sowie an der nördlichen Wendeanlage vorgesehen.

Alle Straßen und Gehwege sollen in Pflasterbauweise hergestellt werden.

#### 8.5 Elektroenergieversorgung

Es ist davon auszugehen, das vorhandene System wie Trafostation, teilweise Kabeltrasse und Verteiler genutzt werden können und kapazitätsmäßig eine ausreichende Reserve haben.

Ansonsten liegt die Vorbereitung und Realisierung der Elektroenergieversorgung in Verantwortung der Energieversorgung Müritz-Oderhaff AG.

Bei Neuverlegung erfolgt die Einordnung im öffentlichen Straßenraum nach DIN 1988.

#### 8.6 Telekom

Die Versorgung der einzelnen Grundstücke mit Telekom-Anschlüssen liegt in Verantwortung der Telekom Fernmeldebauamt Waren.

Für die Einordnung im öffentlichen Straßenraum werden nach DIN 1988 entsprechende Trassen festgelegt.

#### 8.7 Gasversorgung

Eine Gasversorgung des B-Planbereiches ist derzeit nicht gegeben und wird vom zuständigen Versorgungsunternehmen Ostmecklenburgische Gasversorgung GmbH auch nur bei einer wirtschaftlichen Abnahme in Betracht gezogen.

### 9. Grünordnerische Festsetzungen

#### **Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 15 Bau GB**

1. Alle nicht bebauten bzw. befestigten Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen und ständig zu unterhalten. Die Flächen sind zum Erhalt unserer Umwelt zu begrünen. Pflanzen bilden den lebensnotwendigen Sauerstoff. Sie unterbinden Staubemissionen und gliedern die notwendigen Baukörper in die Landschaft ein.

#### **Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 Bau GB**

1. Der Uferbereich mit seinem Gehölzbestand und Grasflächen ist zu erhalten, ebenso der an das Satzungsgebiet anschließende Schilfgürtel. Laut dem 1. Gesetz zum Naturschutz in Mecklenburg / Vorpommern § 2 Abs. 1 sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung hier von bestehenden Gehölzen - Strauch- und Bruchwaldbeständen - führen können, aus Gründen des Biotopschutzes unzulässig.

### **Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 25 Bau GB**

1. Je Grundstück ist mindestens ein einheimischer Baum zu pflanzen. Die der Straße abgewandte Grundstücksgrenze ist mit einer freiwachsenden Hecke lt. Pflanzliste 9.2.2 abzupflanzen. Alle anderen Grundstücksgrenzen sind lt. Pflanzliste 9.2.3 1 reihig zu bepflanzen.  
Gehölzstrukturen bieten Kleingetier Lebensraum und verbessern die Umwelt.
2. In Sichtbereichen von Straßen sind bodendeckende Sträucher bis 50 cm hoch zu pflanzen oder Rasen anzusäen. Zur Verhinderung von Verkehrsunfällen sind die Sichtbereiche von hohem Bewuchs freizuhalten.
3. Private Grünflächen, für die eine Pflanzpflicht gilt, sind lt. Pflanzliste 9.1 und 9.2 innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme des jeweiligen Grundstückes zu realisieren. Weitere Pflanzungen sind ein Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen.  
Auf den Privatgrundstücken ist entlang der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft eine 1-reihige freiwachsende Hecke aus einheimischen Gehölzen anzupflanzen, das sind z.B. auch das Pfaffenhütchen, die Haselnuß, der Weißdorn usw.  
Alle weiteren begrünenden Maßnahmen sind erst nach Fertigstellung der Gebäude und Wegebefestigungen zu realisieren.
4. Wanderwege, Parkplätze und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen zu versehen. Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen - auch gruppenweise möglich. Für Nutzungen, durch die es zu Oberflächenverschmutzungen kommen kann, sind entsprechende Schutzmaßnahmen nachzuweisen. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Geltungsbereich und zum Erhalt von Niederschlagswasser sind Wege, Parkplätze und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Befestigungen z.B. Ökopflaster, wassergebundene Bauweisen. Werden auf einem Grundstück Parkplätze errichtet, sind je 5 Stellflächen ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Bäume können in einer Gruppe angeordnet werden, d.h. sie müssen nicht parallel zu den Stellflächen gesetzt werden. Besteht z.B. bei Lagerflächen die Gefahr der Ölverschmutzung, so ist das Oberflächenwasser über einen Ölabscheider zu reinigen und dann erst der Vorflut zuzuleiten.
5. An Straße A und B 198 sind Bäume 1. Ordnung (großkronig) anzupflanzen. An Haupt- und Sammelstraßen sind Bäume 1. Ordnung anzupflanzen, da sie diese durch ihre Größe (Birken 20 m und die Silberlinde bis 25 m) hervorheben.
6. Unterhalb des vorhandenen Walnußbaumes ist ein Kinderspielplatz zu errichten. 40 % der Fläche sind mit Sträuchern zu begrünen. Befestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Für die Kinder im Mischgebiet Fischereihof ist ein Spielplatz zu

errichten. Als Schattenspender dient der vorhandene Walnußbaum. Spielgeräte müssen auf Sicherheit geprüft sein. In Spielplatznähe sind nur ungiftige Pflanzen zu verwenden.

7. Fassaden ohne Öffnungen über 50 in' sind mit Rankpflanzen zu begrünen, soweit die zulässige Nutzung dies erlaubt. Kahle Fassaden ohne Öffnungen sollten begrünt werden. Damit wird z.B. durch Rosen oder Clematis ein optischer Blickfang geschaffen. Höhere Rankpflanzen bieten Nistmöglichkeiten für Vögel.
8. Für die im Satzungsgebiet gekennzeichneten Bäume, für die bei Inanspruchnahme der Flächen das Fällen möglich ist, sind Fällanträge auf der Grundlage der jeweils geltenden Baumschutzordnung zu beantragen. Bäume sollten nur in zwingenden Gründen gefällt werden. Ist dies unumgänglich, so ist bei der zuständigen Behörde eine Genehmigung einzuholen.
9. Pflanzenliste heimischer und im Satzungsgebiet vorkommender Bäume. Unter diesem Punkt werden die im Satzungsgebiet vorkommenden Bäume und Sträucher aufgeführt und Beispiele für neu zu pflanzende Gehölze angegeben. Zur Neupflanzung sollte in jedem Fall Baumschulware Verwendung finden.
- 9.5 Abweichungen bei Baumstandorten sind dann möglich, wenn eine Überschneidung mit vorhandenen Leitungstrassen dies erforderlich macht, oder wenn neue Leitungen zwingend in den für Straßenbäume vorgesehenen Bereich gelegt werden müssen. Bäume dürfen, wenn vorgeschriebene Abstände zwischen Leitungstrassen und Baumstandort nicht eingehalten werden können, im Standort verschoben werden. Auf keinen Fall jedoch dürfen sie im Geltungsbereich entfallen.

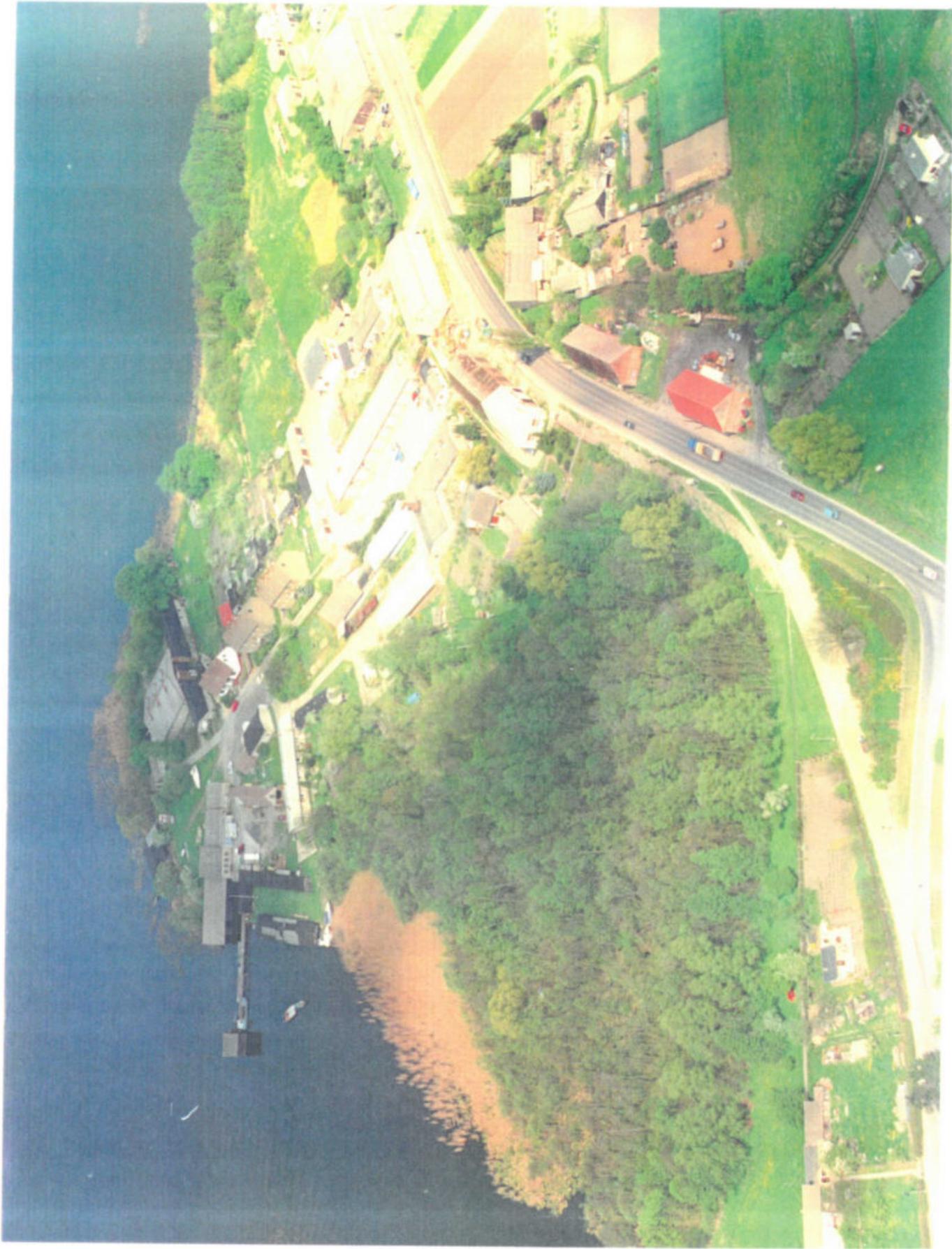
## Anlagen zur Begründung F-Plan Fischereihof

1. Luftbilddaufnahmen
2. Plan Variante 1
3. Plan Abrißobjekte
4. Lärmimmissionsprognose
5. Geruchsgutachten
6. Aktenvermerk STAUN
7. Geotechnischer Bericht



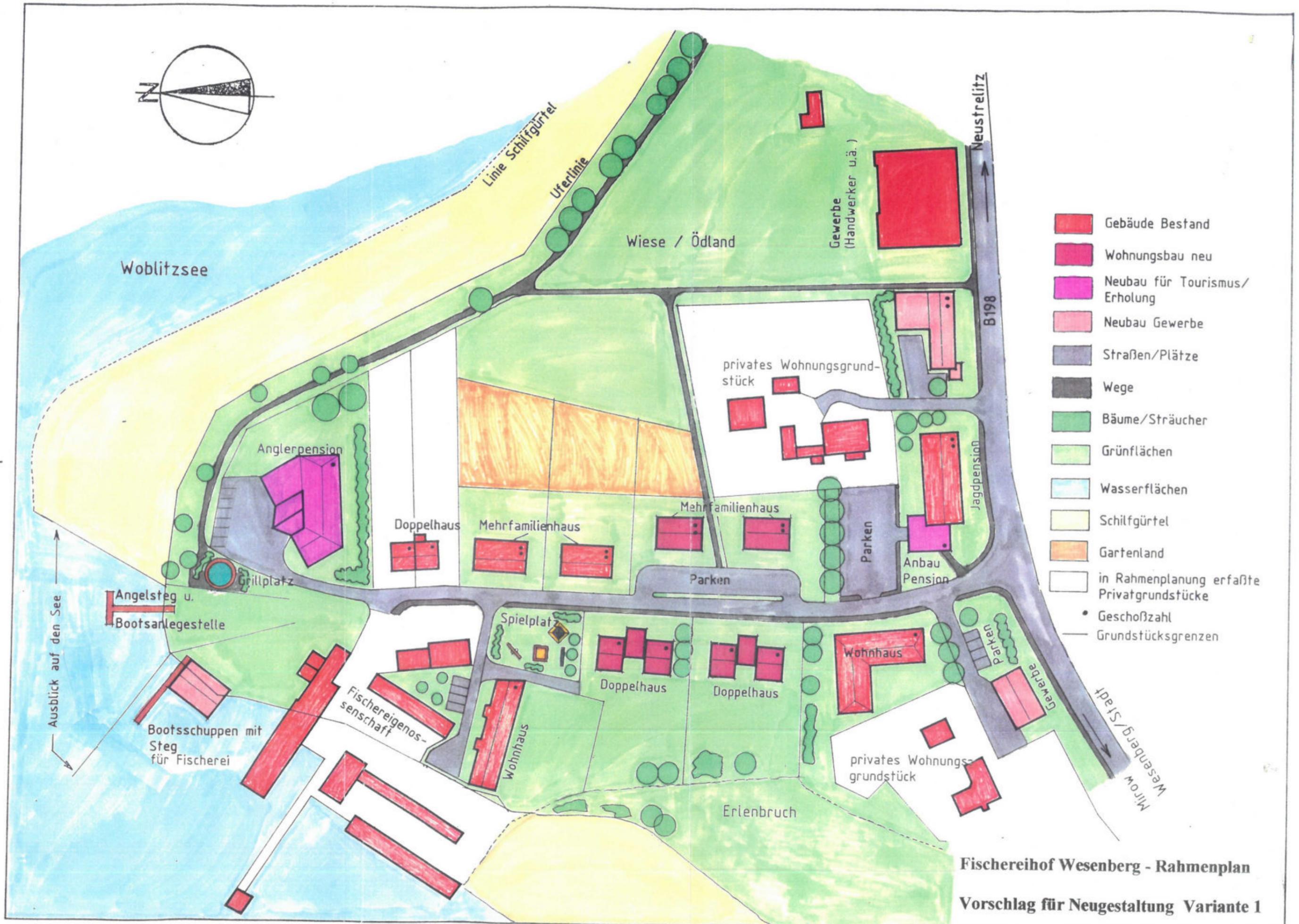
**Fischereihof Wesenberg**

**Bestandserfassung - Luftbild von Nordosten**

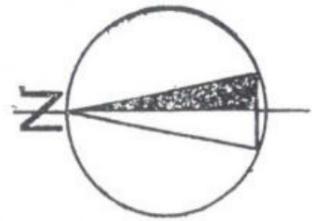


**Fischereihof Wesenberg**

**Bestandserfassung - Luftbild von Südwesten**



Fischereihof Wesenberg - Rahmenplan  
 Vorschlag für Neugestaltung Variante 1



Wabitzsee



- 1 Pension
- 2 ehem. Pförtnergebäude
- 3 ehem. Garagen und Werkstatt
- 4 Garagen
- 5 Wohnhaus
- 6 Wohnhaus
- 7 private Wohnhäuser
- 8 ehem. Brüterei
- 8.1 Hallenteil
- 8.2 Bürogebäude
- 8.3 Heizhaus
- 8.4 Klärgrube
- 8.5 Lagergebäude
- 9 Bootschuppenanlage
- 10 ehem. Verwaltungsgebäude
- 11 ehem. Küche u. Kantine
- 12 Garagen und Abstellplätze
- 13 ehem. Lehrlingsausbildungsgebäude
- 14 Wohngebäude
- 14.1 Schuppenanbau des povisorischen Wohngebäude
- 15 Produktionsstätte der Seenfischerei Obere Havel e. G. Wesenberg
- 16 Scheunen
- 17 Lager / Scheune
- 18 Schuppen

- abzubrechende Gebäude
- abzubrechende Freiflächen

Fischereihof Wesenberg - Rahmenplan

Abbruchplan M 1:1000