

---

**Bebauungsplan Nr. 3/94 der Stadt Wesenberg  
Allgemeine Wohngebiete und Sondergebiete  
"Holzindustrie - Am Zühlensee"**

---

Begründung

---

**Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 3/94  
der Stadt Wesenberg**

**Allgemeine Wohngebiete und Sondergebiete  
"Holzindustrie - Am Zühlensee"**

Begründung der Satzung

## 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. **Ökologischer Fachbeitrag**
10. **Kompensationsermittlung**
11. **Kostenschätzung**

## **1. Geltungsbereich**

Das Gebiet des Bebauungsplanes 3/94 der Stadt Wesenberg befindet sich in der Gemarkung Wesenberg Flur 28 Flurstücke 4, 5, 18/1 tw, 19/2, 19/7 tw, 20 tw, 21/1, 21/2, 22/1, 23/1, 24, 25, 26/2, 26/3, 27, 28, 29, 30 31/2 tw, 32/2, 32/3 tw, 33 tw, 34/2, 56, 74 sowie im Nordosten ein Teil des Woblitzsees (Groß Quassow Flur 7).

Das Gebiet liegt nördlich des Stadtzentrums von Wesenberg, in einem Abstand von rund 700 m Luftlinie, westlich des Woblitzsees, östlich der Bahnstrecke Wesenberg - Neustrelitz. Es umfaßt ein Gebiet von ca. 18,25 ha.

## **2. Anlaß und Voraussetzung der Planung**

Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat anläßlich ihrer Sitzung am 03.11.1994 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes 3/94 "Holzindustrie - Am Zühlensee" gefaßt. Das zu beplanende Gebiet war bisher zum größten Teil von Gebäuden und Anlagen der Holzindustrie Wesenberg belegt, die z. Z. abgebrochen wird. Ein weiterer Teil im Süden der Holzindustrie ist Brachland und enthält die Klärteiche und eine ebenfalls bedeutende Fläche stellt der Zühlensee dar sowie im Nordosten ein Teil des Woblitzsees.

Die Stadtvertretung hat in ihrem Aufstellungsbeschluß als Planungsziel die touristische Entwicklung im Bereich der ehemaligen Holzindustrie und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum benannt.

Das Ziel der touristischen Entwicklung bietet sich vor allen Dingen durch den angrenzenden Woblitzsee. Der zusätzliche Wohnraum wird auf den Flächen südlich des Zühlensees geschaffen.

## **3. Planerische Grundlagen**

Der Ausarbeitung des Bebauungsplanes lagen folgende Unterlagen und Abstimmungen zugrunde:

- Vermessungsplan aus dem Jahre 1977 für den Vorentwurf
- Vermessungsplan des Vermessungsbüros Seehase vom Mai 1995
- Katasterplan
- Aufstellungsbeschluß vom 03.11.1994 der Stadtvertretung der Stadt Wesenberg
- der Flächennutzungsplan
- Örtliche Besichtigung und Anfertigung von Fotos von diesem Gebiet
- Abstimmung mit Vertretern des Amtes Wesenberg u. a. mit Herrn Bürgermeister Reißmann und Herrn Bauamtsleiter Berner

- Abstimmung mit verschiedenen Ämtern und Firmen speziell zu Problemen der Ver- und Entsorgung.
- Abstimmung mit dem Wasser- und Schiffsamt Eberswalde, Außenstelle Zehdenick, Herrn Schneider
- Abstimmung mit dem Landratsamt Mecklenburg-Strelitz, Umweltamt Herrn Berg
- Abstimmung mit dem Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern.
- Schalltechnische Untersuchung (TÜV Nord, 22. Oktober 2001)

#### **4. Angaben zum Bestand**

Der größte Teil der Fläche des Geltungsbereiches wurde bisher von der Holzindustrie eingenommen. Sie war fast insgesamt bebaut oder aber durch Betonflächen und Gleisanlagen versiegelt. In diesem Gebiet wurden auch Schadstoffablagerungen festgestellt.

Weitere größere Flächen werden durch den Zühlensee und Brachland sowie den Woblitzsee eingenommen. Hier wurden keine Schadstoffablagerungen festgestellt.

Die bisherigen Klärteiche, die für diese Nutzung nicht mehr benötigt werden, sollen umgenutzt und im Winter als Eisflächen für Kinder zur Verfügung gestellt werden.

Die Geländehöhe im Planungsgebiet bewegt sich zwischen 57,4 und 63,4 ü. HN. Der größte Teil der Fläche ist als fast ebenes Gelände zu bezeichnen und liegt in der Höhe bei ca. 59 m über HN.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden auch Sondierungen des Baugrundes vorgenommen. Die Baugrunduntersuchung hat den Charakter einer Voruntersuchung und ersetzt nicht Baugrunduntersuchungen für die einzelnen Standorte. Sie enthält prinzipielle Aussagen zum anstehenden Baugrund und seiner Bebaubarkeit.

Umweltbelastungen: Nach Abbruch der Holzindustrie ist eine wesentliche Quelle für Umweltbelastungen beseitigt. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes gibt es nach dem Abbruch dieses Werkes keine Umweltbelastungen mehr und auch keine versiegelten und bebauten Flächen mehr im Bestand. Natürlich bestehen die im Absatz 1 festgestellten Schadstoffablagerungen im Boden, auch nach Abbruch des bisherigen Werkes weiter bis zu dem Zeitpunkt, wo sie durch Dekontaminationsmaßnahmen beseitigt werden. Dazu wurde von der Hydrogeologie GmbH, NL Nbdg. mit Datum vom 30.04.1998 die Ausarbeitung „Holzindustrie Wesenberg, Arbeitsschritt „B“, detaillierte Untersuchung mit Sanierungsrahmenkonzept“, vorgelegt, die Anlage der Begründung ist.

## **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 27.03.1995 die Planungsanzeige über das Landratsamt an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Neubrandenburg gesandt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Neubrandenburg hat am 07.08.95 die Landesplanerische Stellungnahme zu der geplanten Bebauung abgegeben und die landesplanerische Zustimmung erteilt.

Die Planungsunterlagen wurden im Amt für Raumordnung und Landesplanung unter der Registriernummer 0079/91-07 erfaßt. Der Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet zum größten Teil als Mischgebiet aus. Der FNP wird so überarbeitet, daß Übereinstimmung zwischen beiden Plänen hergestellt wird. Der Bebauungsplan weist hingegen allgemeine Wohngebiete und Sondergebiete aus. Diese Veränderung gegenüber dem Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der genaueren Durcharbeit des B-Planes erforderlich.

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

Mit dem Bebauungsplan "Holzindustrie - Am Zühlensee" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung als Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiete für Wassersportzentrum und Freizeit/Beherbergung/Fremdenverkehr geschaffen werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Anpassung an die vorhandene Bebauung zu unterstützen, werden für die Wohnhäuser Steildach 28° - 48°, die Fassadengestaltung - Putz und Klinker und die Einordnung von notwendigen Werbeanlagen im Erdgeschoß festgesetzt. Bei Gebäuden, die nicht dem Wohnen dienen, müssen diese Festsetzungen nach Möglichkeit ebenfalls eingehalten werden. Bei begründeten Fällen sind bei diesen Gebäuden jedoch auch Ausnahmen zulässig, z. B. das Flachdach.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch Anbindung der geplanten Straßen an die Straße "In den Wällen" und an die Lindenstraße.

Stellplätze für KFZ im öffentlichen Bereich werden entlang der geplanten Straßen vorgesehen. Im nördlichen Bereich des Bebauungsgebietes will der Erwerber ein Wassersportzentrum errichten. Dafür war zunächst an einen Hafen im Zühlensee und einen Durchstrich zum Woblitzsee gedacht. Wegen der unterschiedlichen Wasserhöhen in beiden Seen (59,49 m ü. HN im Zühlensee und 57,14 m ü. HN im Woblitzsee am 22.05.1995) wurde dieser Plan verworfen. Außerdem wurde diese Lösung vom Umweltamt des Landratsamtes Mecklenburg-Strelitz nicht für gut befunden.

Eine Abstimmung eines neuen Vorschlages vom Erwerber mit dem Wasser- und Schiffsamt Eberswalde Außenstelle Zehdenick und mit dem Umweltamt in Neustrelitz ergab, daß beide Ämter diesem Vorschlag, der den Hafen im Woblitzsee im nordöstlichen Bereich des B-Planes vorschlägt, zustimmen. Der Bebauungsplan beinhaltet die Hafenanlage in der vom Erwerber vorgeschlagenen Form.

Entsprechend einer Konzeption für das Wassersportzentrum Wesenberg, die vom Erwerber erarbeitet wurde, wird das Wassersportzentrum in 2 Bereiche aufgeteilt - einen touristischen

Bereich und einen gewerblichen Bereich. Der touristische Bereich umfaßt sämtliche Anlagen, die durch den Fremdenverkehr nutzbar sind, während der gewerbliche Bereich die Werft mit Schiffsreparaturbetrieb und verwandtem Kleingewerbe beinhaltet. Zum Touristischen Bereich gehören im einzelnen:

- im Sondergebiet Wassersportzentrum (SO WZ 1)  
Pension, Terrassencafé, Restaurant, Schulung, Fitness-Center, Parkplätze
- im Sondergebiet Wassersportzentrum 2 (SO WZ2)  
Slipanlage/Kran, Bootwaschplatz, Bootstankstelle, Entsorgung, Charterbasis/Hafenmeister, Minimarkt/Shop/Werft/Werkstätten, sanitäre Anlagen, Parkplätze  
Die Parkplätze in diesem Gebiet werden außerhalb der Saison als Trockenplätze für Boote genutzt.
- im Sondergebiet Wassersportzentrum 3 (SOWZ3)  
Ferienwohnungen
- in den Sondergebieten Freizeit, Beherbung und Fremdenverkehr  
[SO FBF]  
Hotel, Ferienhäuser, Wasserwanderrastplatz, Einkaufsmöglichkeiten (kein großflächiger Einzelhandel), maximal zulässige Verkaufsfläche 150 m<sup>2</sup>), Wassersportschule, Fahrradverleih, Spielplatz, Parkplätze

Für den Bereich Hafen ist ein gesondertes planungsrechtliches Verfahren vorzusehen, in welchem die Steganlagen und Bootsliegeplätze bestimmt und festgelegt werden.

Der gewerbliche und touristische Bereich des Wassersportzentrums werden im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes untergebracht.

Aus dem Grund ist in diesem Bereich auch eine Geschoßanzahl von max. 2 und eine GRZ von max. 0,6 festgesetzt und die bebaubaren Flächen, die durch Baugrenzen eingefaßt sind, größer ausgelegt.

Während also im nördlichen Bereich Gewerbe und Tourismus vorgesehen sind, wird im südlichen Bereich bis auf die Fläche am Woblitzsee der Wohnungsbau in Form von eingeschossigen Gebäuden überwiegen. Beide Gebiete werden durch den Weg vom Woblitzsee zum Zühlensee getrennt. Die Grundflächenzahl konnte in diesem Teil daher auf 0,4 und die Geschoßzahl auf ein Geschoß festgesetzt werden.

Im WA-Gebiet wurden Tankstellen durch Festsetzung ausgeschlossen, da eine Tankstelle im Touristischen Bereich vorgesehen ist (SO WZ 2) und eine 2. Tankstelle im Geltungsbereich dieses B-Planes nicht für erforderlich und wegen der Sensibilität des Gebietes auch nicht für zumutbar gehalten wird.

Die Festsetzungen, die auf der Grundlage der Landesbauordnung aufgenommen werden, dienen vor allen Dingen der Anpassung an die vorhandene Bebauung in den Wällen, an die unmittelbar angeschlossen wird.

Die Straße in den Wällen wird durch die Straße A im Geltungsbereich des B-Planes fortgeführt und die vorhandene Bebauung in den Wällen wird an der Straße A fortgesetzt. Die Straße in den Wällen gibt auch den Abstand zum Woblitzsee vor.

Die grünordnerischen Festsetzungen entsprechend § 9 (1) 15; 20; 25 BauGB sollen vor allen Dingen dazu beitragen, daß sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in das sensible Gebiet zwischen Woblitzsee und Zühlensee einfügt und auch bei einer Bebauung im 100 m Schutzstreifen der Seen eine verträgliche Lösung für Natur und Landschaft geschaffen wird.

Aus der Beschreibung des Gebietes und seiner geplanten Nutzung ist zu erkennen, weshalb die Stadt Wesenberg den Geltungsbereich des B-Planes in der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen hat.

Ein besonderes Problem stellen die im Geltungsbereich des B-Planes vorhandenen Flächen dar, bei denen der Boden mit Schadstoffen belastet ist. Hierzu gibt es die bereits erwähnte Ausarbeitung der Hydrogeologie GmbH, Niederlassung Neubrandenburg „Holzindustrie Wesenberg, Arbeitsschritt „B“, detaillierte Untersuchung mit Sanierungsrahmenkonzept“ vom 30.04.1998 und die belasteten Flächen werden in den B-Plan aufgenommen.

Unter Beachtung des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern vom 15.01.1997 Teil 5 Altlasten und des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 dritter Teil – ergänzende Vorschriften für Altlasten sowie der o.a. Ausarbeitung, wird die Sanierung der Altlastenflächen vorgenommen. Die Finanzierung dieser Arbeiten ist gesichert, indem 90 % der benötigten Mittel vom Bund bzw. Land beigesteuert werden und 10 % von der Stadt Wesenberg bereitgestellt werden.

## 7. Umweltverträglichkeit

Da die Gebäude, Versiegelungen durch Betonflächen und Gleisanlagen der bisherigen Holzindustrie abgebrochen werden, findet damit zunächst eine Entsiegelung in großem Umfang innerhalb des Geltungsbereiches statt.

Natürlich findet mit der Erschließung und Realisierung von Hochbaumaßnahmen wieder eine Versiegelung statt. Bei der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und 0,6 wird sie jedoch weit unter der bisherigen liegen. Die beigefügte Kompensationsberechnung bringt den Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung.

Die Luftverunreinigung durch Heizung wird gegenüber dem alten Zustand ebenfalls verbessert. Das alte Heizhaus der Holzindustrie wurde mit Kohle betrieben, während für die Beheizung der neuen Gebäude Gas oder Öl eingesetzt wird.

Das Landesnaturschutzgesetz M-V weist unter § 7 daraufhin, daß bauliche Anlagen erst in einem Abstand von 100 m von der Uferlinie von Seen und Teichen errichtet werden dürfen. Da der Zühlensee eine Fläche von über einem Hektar hat, gilt diese Abstandsforderung sowohl für den Woblitz- wie auch für den Zühlensee. An der schmalsten Stelle beträgt der Abstand zwischen beiden Seen nur etwa 175 m. Bei strikter Einhaltung dieser Forderung wäre fast im gesamten Geltungsbereich des B-Planes keine Bebauung möglich. Das würde jedoch im Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Wesenberg stehen. Wie bereits beschrieben, gibt es in den Wällen eine Bebauung, die fortgesetzt wird, und in der Lindenstraße in der Nähe des Zühlensees sind ebenfalls Wohnhäuser errichtet worden. Die geplante Bebauung im Geltungsbereich des B-Planes stellt eine Abrundung dieser bereits vorhandenen Bebauung dar. Aus dem Grunde sollte entsprechend § 7 (3) die vorgesehene Bebauung zugelassen werden, und zwar unter Beachtung § 7 (3) 1. b; 2. und 4. des Landesnaturschutzgesetzes M-V.

Für die geplante Neubebauung in diesem Bereich wurde durch das Landesratsamt als untere Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung erteilt (21.06.2000). Die Festsetzungen des

B-Planes sind an die Ausnahmegenehmigungen als Auflage gebunden.

Mit der Verordnung zur Änderung des Landschaftsschutzgebietes Neustrelitzer Seenplatte vom 22. April 1996 wurde der Bereich der ehemaligen Holzindustrie aus dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes herausgelöst.

Mit besonderen Lärmimmissionen von außen auf das Gebiet ist nicht zu rechnen, da keine verkehrsreichen Straßen das Planungsgebiet tangieren und die Bahnstrecke Wesenberg - Neustrelitz nur gering belastet ist.

Um Schalleinwirkungen auf Wohn- und Ferienhäuser gering zu halten, werden die Baugebiete zonierte. Mit der Staffelung der Nutzung und mit der zunehmenden Bebauung und der wachsenden Begrünung wird die Beeinträchtigung des Wohnens verringert.

Im Sondergebiet SO WZ 2 dürfen nur Ansiedlungen zugelassen werden, die folgende flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten:

tags 56 dB (A)/m<sup>2</sup> und nachts 41 dB (A)/m<sup>2</sup>.

## **8. Erschließung**

### **8.1 Wasserversorgung**

Trinkwasseranschlußpunkte für die Versorgung des B-Planbereiches befinden sich in den Wällen, DN 100, und in der Lindenstraße, DN PE 160.

Zur Versorgung des B-Planbereiches ist eine Verbindung DN 100 zwischen beiden Anschlußpunkten entlang der Straße A herzustellen. Ebenso ist abgehend von der neu zu verlegenden Leitung in der Straße B eine Leitung DN 100 zu verlegen. Über diese Leitungen können alle Grundstücke entsprechend mit Trinkwasser versorgt werden.

Mit der neu zu verlegenden Trinkwasserleitung DN 100 ist von einer maximalen Löschwasserbereitstellung von 48 m<sup>3</sup>/h auszugehen. Weiterhin kann Löschwasser aus dem Zühlensee und dem Woblitzsee entnommen werden.

Die Einordnung der Leitung in den öffentlichen Straßenraum erfolgt nach DIN 1998.

### **8.2 Schmutzwasserableitung**

Für die Ableitung des Schmutzwassers ist im öffentlichen Straßenraum ein Leitungsnetz zu verlegen. Die Einbindung in das vorhandene Abwassernetz erfolgt aufgrund der vorh. Geländehöhe über ein Pumpwerk in die Leitung in der Lindenstraße.

Diese befindet sich westlich des B-Planbereiches. Das Pumpwerk müßte günstigerweise südwestlich der Straße B eingeordnet werden.

Eine Ausnahme bildet der Bereich Straße A in Verlängerung der Straße In den Wällen (südlich des B-Planbereiches) auf einer Länge von ca. 100 - 120 m. Dieser Bereich entwässert im freien Gefälle mit Anschluß an die vorhandene Leitung in Höhe Haus Nr. 44.

Die Anschlußpunkte wurden in Abhängigkeit von der Aufnahmefähigkeit der vorhandenen Schmutzwasserleitungen mit dem Eigentümer der Leitung, der Stadt Wesenberg, festgelegt.

### **8.3 Regenwasserableitung**

Das von den Dach- und befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist über Rohrleitungen zu sammeln und dem Zühlensee bzw. dem Woblitzsee, je nach Lage zuzuleiten. Dabei sollte je-

doch je nach Möglichkeit eine Regenwassernutzung bzw. -versickerung auf den Grundstücken angestrebt werden.

Vor Einleitung in die Seen sind entsprechend den Forderungen der Unteren Wasserbehörde bzw. des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur in gewissem Umfang Regenwasserbehandlungsanlagen vorzuschalten. Die Verlegung des Leitungsnetzes für Regenwasser hat im öffentlichen Straßenraum zu erfolgen.

#### **8.4 Straßenbau**

Die straßenseitige Anbindung des B-Plangebietes erfolgt über die Straße In den Wällen und die Lindenstraße zwischen beiden ist eine Verbindungsstraße, die Straße A, herzustellen.

Diese ist mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn, einem 1,85 m breiten Park-/Grünstreifen sowie einseitig einem 1,5 m breiten Rad-/Gehweg auszubauen.

Zur Erschließung des Bereiches südlich Zühlensee wird abgehend von der Straße A die Straße B vorgesehen. Diese ist mit einer 4,25 m breiten Fahrbahn 1,85 m breitem Park-/Grünstreifen sowie einem 1,2 m breiten Rad-/Gehweg auszubauen. Die Straßen erhalten eine einseitige Beleuchtung.

#### **8.5 Elektroenergieversorgung**

Es wird davon ausgegangen, daß die Elektroenergieversorgung über die Lindenstraße bzw. die Straße In den Wällen gewährleistet werden kann.

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

Die Einordnung im öffentlichen Straßenraum erfolgt entsprechend DIN 1998.

#### **8.6 Telekom**

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

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

#### **8.7 Gasversorgung**

Die Gasversorgung des B-Planbereiches liegt in Verantwortung der OMG GmbH. Eine entsprechende Versorgung des B-Planbereiches ist möglich, indem eine Netzerweiterung vorgenommen wird.

Die Trasseneinordnung der Gasleitungen in den öffentlichen Straßenraum erfolgt ebenfalls nach DIN 1998.

- Gemäß BauGB § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 sowie Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 15.01.1997 und Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998.

Die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und als solche im B-Plan dargestellt sind und erschlossen und bebaut werden sollen, dürfen erst erschlossen und bebaut werden, wenn die Sanierung erfolgt ist, d.h. der Baugrund als unbedenklich für eine Erschließung und Bebauung erklärt werden kann.

Eine Grundlage der Dekontamination ist die Ausarbeitung der Hydrologie GmbH, NL Neubrandenburg, vom 30.04.1998 „Holzindustrie Wesenberg, Arbeitsschritt ‚B‘, Detaillierte Untersuchung mit Sanierungsrahmenkonzept“.

Der für die Sanierung erforderliche Auszug (S. 35 – 50) aus dieser Ausarbeitung ist Bestandteil dieser Festsetzung und wird mit dem B-Plan unlösbar verbunden.

## 9. Ökologischer Fachbeitrag (integrierter Grünordnungsplan)

### 9.1 Erfassen und Bewerten der natürlichen Gegebenheiten für das Gebiet des Bebauungsplanes

Das B-Plangebiet liegt zwischen dem Woblitzsee und dem Zühlensee. In westlicher Richtung schließt sich hinter dem Labussee der Müritz-Nationalpark.

Wie unter Punkt 7 der Begründung beschrieben, wurde für die Neubebauung durch das Landratsamt als untere Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung erteilt (21.06.2000). An dieser Ausnahmegenehmigung sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes gebunden. Weiterhin wurde der Bereich der ehemaligen Holzindustrie aus dem Landschaftsschutzgebiet Neustrelitzer Seenplatte herausgelöst (Verordnung zur Änderung, 22.04.1996).

#### Boden

Das Gebiet liegt im Grundmoränenbereich eines Gletschervorstoßes der Weichsel-Kaltzeit. Im leicht welligen Gelände liegen die Höhen zwischen 57,1 und 58,6 m ü. HN am Woblitzsee und bei 59,6 m ü. HN am Zühlensee. Ein großer Teil der Flächen wurde bei früheren Baumaßnahmen vorwiegend durch die Holzindustrie aufgeschüttet.

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Bodenschichtung im Planungsgebiet wird es in 3 regionale Einheiten gegliedert (entnommen dem Geotechnischen Bericht / Bauplan Consult vom November 1995).

„Regionale Einheit 1: Unter einer teilweise vorhandenen Mutterbodenschicht bzw. Auffüllung mit einer Mächtigkeit bis zu 0,8 m stehen Sande und Geschiebemergel in Wechsellagerung bis zur Endteufe an.

Regionale Einheit 2: Unter Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 1,0 und 6,5 m stehen Torf und Mudde mit unterschiedlichen Mächtigkeiten so an, daß eine Gesamtdicke der Deckschicht von 2,0 bis 7,5 m vorhanden ist. Unterhalb der Deckschicht folgen Sande, wobei die Schichtgrenze mit der Endteufe nicht erreicht wurde.

Regionale Einheit 3: Es ist der Zühlensee mit einem Uferbereich.“

#### Hydrologie / Oberflächenwasser

Als Oberflächenwasser stellen sich der Zühlensee und der Woblitzsee dar. Der Wasserspiegel des Zühlensees liegt bei i.M. 58,5 m HN und der des Woblitzsees bei 57,20 m HN (gemessen im Mai 1995). Da im Gebiet Sande anstehen, entwässert der Zühlensee über einen unterirdischen Kanal in den Woblitzsee (lt. Hydrogeologie GmbH), denn der Zühlensee liegt mit seinem Wasserspiegel über dem Woblitzsee. Ein großer Teil der Niederschläge gelangte bisher in die beiden Seen.