



**Stadt Wesenberg**  
**Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte**

# **Begründung**

## **1. Änderung**

**Bebauungsplan Nr. 3/94**  
**"Holzindustrie - Am Zühlensee"**

**Wesenberg, Juli 2015**

<b>INHALT</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Planungsanlass/ Gründe für die 1. Änderung des B-Plans</b>	<b>3</b>
1.1 Änderung Nutzungsart Teilfläche 1 (T1)	5
1.2 Änderung Nutzungsart und GRZ Teilfläche 2 (T2)	6
<b>2 Rechtsgrundlagen</b>	<b>7</b>
<b>3 Lage und Größe des Änderungsgebietes, derzeitige Nutzung</b>	<b>7</b>
<b>4 Übergeordnete Planungen/ Planungsgrundlage</b>	<b>7</b>
<b>5 Grundzüge der Planung</b>	<b>8</b>
5.1 Grundsätzliche Entwicklungsziele	8
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestmaß der Baugrundstücke	9
5.3 Verkehrsflächen, Erschließung	9
5.4 Altlasten, Umweltschutz, grünordnerische Festsetzungen und Denkmalschutz	9
5.5 Örtliche Bauvorschriften	10
5.6 Nachrichtliche Übernahme	10

#### **Anlagen**

**Anlage 1 Artenschutzrechtliche Untersuchung zur Zauneidechse**

**Anlage 2 Umweltbericht/ Grünordnungsplan**

**Anlage 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

## 1. Planungsanlass/ Gründe für die 1. Änderung des B-Plans

Die Stadtvertretung Wesenberg hat am 13.10.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes 3/94 „Holzindustrie - Am Zühlensee“ der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der seit Juni 2003 rechtskräftige Bebauungsplan hatte das Ziel, südlich des Zühlensee die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbaustandorte und die Voraussetzungen für eine touristische Nutzung u.a. auch in Form von Ferienhäusern, einem Wasserwanderrastplatz und einem Wassersportzentrum östlich und nördlich des "Zühlensee" zu schaffen.

Das im Ursprung festgesetzte Wohngebiet ist inzwischen vollständig bebaut. Die touristischen Nutzungen dagegen konnten bisher nicht realisiert werden und eine zeitnahe Umsetzung dieses Planungsziels ist auch nicht absehbar.

Die Änderungen betreffen zum Einen die Teilfläche 1 - Sondergebiet Ferienhäuser und die Teilfläche 2 - ( Erschließungsträger) SO FBF in WA, Allgemeines Wohngebiet (Abb. 1).

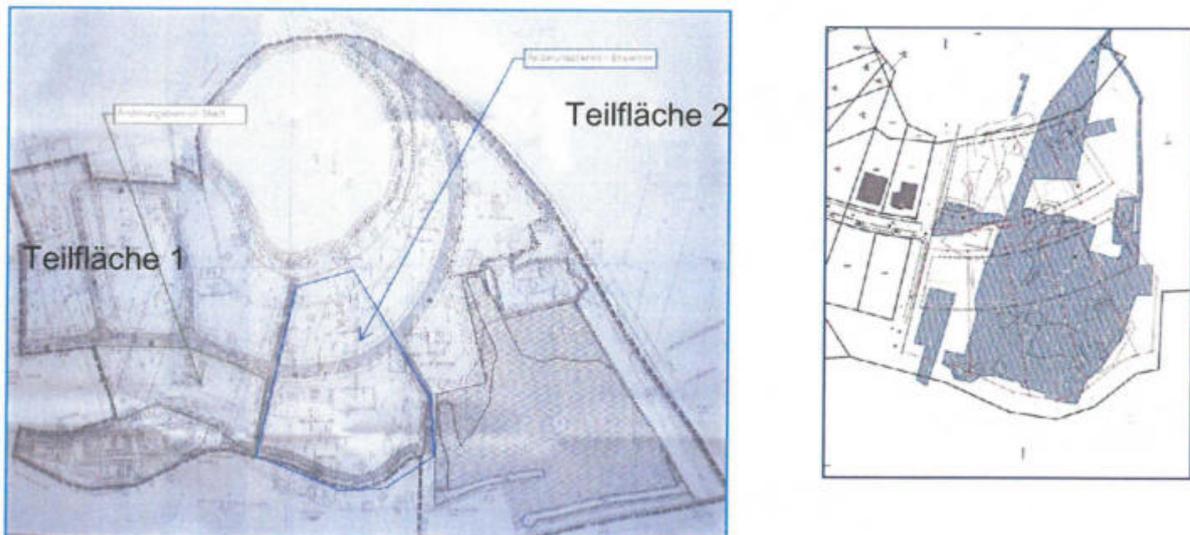


Abb. 1

Der 1994 beschlossene B-Plan wurde bisher nur in Teilbereichen umgesetzt. Ein Teil der notwendigen Erschließungsstraße und -medien wurden durch die Stadt Wesenberg hergestellt. Das anliegende Gebiet, WA und SO FBF wurden bebaut. Die verbleibenden Flächen wurden durch die Stadt oberirdisch beraumt. Eine Tiefenentkernung konnte aus Kostengründen nicht weiter durchgeführt werden.

Die T2 liegt seit 1994 brach. Die Fläche ist nicht erschlossen. Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen enden am Ende T1.

Die Erschließung und damit Nutzung dieser Teilfläche ist Grundvoraussetzung für die weitere Entwicklung dieses Gebietes und damit auch Beseitigung des seit 1994 bestehenden und sich verschärfenden städtebaulichen und gefahrenbelastenden Missstandes.

Trotz Einzäunung und regelmäßiger Kontrolle des nicht erschlossenen Areals kommt es immer wieder zu unbefugtem Betreten. Die noch fast zu 80% versiegelte Fläche hat sichtbare und verdeckte Öffnungen, herausragende Stahlteile, Abstürze, Betonaufwürfe und wild abgeladenen Unrat, die Unfallgefahren darstellen.

Der dort trotz Schutz- und Kontrollmaßnahmen abgelagerte Müll und Pflanzenreste ziehen Ungeziefer an und wirken sich negativ auf das vorhandene Wohnumfeld aus.

Nunmehr interessiert sich ein Investor für die brachliegende Fläche (T 2) und will die notwendigen Erschließungsmaßnahmen vornehmen. Eine Vermarktung der Flächen als Ferienhäuser ist durch die hohen Erschließungskosten sehr schwierig.

Mit diesem Missstand hat sich die Stadt Wesenberg seit einigen Jahren kritisch auseinander gesetzt.

Die Stadt Wesenberg hat sich in den letzten Jahren im Rahmen ihrer Funktion als Mittelzentrum sehr positiv entwickelt. Der Bedarf an Wohnbaustandorten ist bei der nicht rückläufigen, sondern eher positiven Bevölkerungsentwicklung hoch. Neu geplante Baugebiete wie der "Höckowsche Berg" und das "Pflegezentrum am Schützenhaus" zeigen, dass die Stadt Wesenberg mit ihrer sehr guten Infrastruktur als Mittelzentrum, den Bedürfnissen der ländlichen Bevölkerung nach bedarfsgerechten Wohnstandorten sehr gut entspricht.

Gleichwohl sieht die Stadt Wesenberg die Notwendig, sich kritisch mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, den bisher planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen und einer darauf ausgerichteten Wohnbaulandnachfrage auseinander zu setzen.

Momentan stellt sich die Situation so dar, dass in dem von der Stadt Wesenberg bereits erschlossenen Teilgebiet 1(T1/ WA1) und dem noch nicht erschlossenen Teilgebiet 2 (T2/ WA1) durch die Brachflächen des Geländes der ehemaligen Holzindustrie erhebliche Missstände bestehen.

Die Stadt beabsichtigt daher nun eine teilweise Änderung des Bebauungsplanes dahingehend, dass anstelle der touristischen Nutzung bezogen auf die Fremdenbeherbergung ein weiteres Wohngebiet mit insgesamt 10 Einheiten entwickelt werden soll.

Die bereits im östlichen Bereich des Ursprungsplanes entstandenen Gebäude sollen des Weiteren planungsrechtlich gesichert werden.

Die Maßnahme berücksichtigt also besonders die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Wesenberg hat sich in den letzten Jahren als Siedlungsschwerpunkt der Region entwickelt. Schule, Kindergarten, Ärzte, Einkaufsmärkte, Ansiedlung von Gewerbe ( Am Pump), eine intakte Infrastruktur und eine geringe Entfernung zu Zentren wie Neustrelitz, Mirow und Neubrandenburg haben dazu beigetragen.

Die Stadtvertretung Wesenberg hat mit ihrem Beschluss aber vorrangig den in Wesenberg bestehenden Bedarf an Wohnbaustandorten entsprochen.

Die Wohngebietsentwicklung " Am Hölkowschen Berg", mit 50 Einheiten hat dazu geführt, das eine Vielzahl von Einwohnern, die aus den sanierungsbedürftigen Neu-

baublöcken ausgezogen sind, dort dem ländlichen Bereich durch den Bau eines Eigenheimes treu geblieben sind. Die Größe der dort vorhandenen Grundstücke entspricht dem durchschnittlichen Angebot. Das trägt auch dazu bei, dass die vorhandene Infrastruktur, Kita, Schule, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und andere Dienstleistungsangebote weiterhin in Wesenberg etabliert bleiben.

Vor dem Hintergrund rückläufiger Einwohnerzahlen ist auch in Wesenberg die Baulandentwicklung so zu steuern, dass eine effektive und tragfähige Siedlungsstruktur langfristig gesichert werden kann.

Neueste Untersuchungen gehen davon aus, dass viele kleine Dörfer, besonders hier in unserer Region, ohne jegliche Einrichtungen der Daseinsfürsorge kaum noch eine Zukunft haben. Der dort vorhandene Wohnungsbestand, besonders in Kommunalen Trägerschaft weist einen hohen Lehrstand auf.

Um den Wohnbedarf eines Teiles dieser Bevölkerung auch gerade im ländlichen Bereich nachkommen zu können, sollen kleinere städtische Zentren gestärkt werden.

Die bereits erwähnte sehr gute Infrastruktur in Wesenberg entspricht im vollem Umfang diesem Entwicklungstrend und sichert die Schaffung und den Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung.

Beide Wohnstandorte runden die Siedlungsstruktur ab. Die Gefahr einer Zäsur, oder die Entstehung von bandartigen Siedlungsstrukturen besteht nicht.

Die bereits erwähnte sehr gute Infrastruktur in Wesenberg entspricht im vollem Umfang diesem Entwicklungstrend.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Wohnungsbausituation kann verneint werden. Der Bestand der Wohnungsgesellschaft Wesenberg umfasst ca. 19.600m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der vorhandene Bestand entspricht teilweise nicht den heutigen Anforderungen. Geschossigkeit, Wohnungszuschnitt und Zustand der Wohnungen sind teilweise nicht bedarfsgerecht. Deshalb kam es in 2014 bereits zu einem Rückbau von 775m<sup>2</sup> Wohnfläche. Davon sind

nicht sanierungsbedürftig	2.533,2 m <sup>2</sup>
davon nicht vermietbar	775 m <sup>2</sup> der Rückbau ist 2014 erfolgt
Der Gesamtrückbau wird	2.533,2 m <sup>2</sup> betragen.

Beide Teilflächen werden im B-Plan in einem Geltungsbereich bestimmt und dargestellt.

### **1.1 Änderung Nutzungsart Teilfläche 1 (T1/ WA1)**

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von TF1 = 8.115m<sup>2</sup>.

Die hier angestrebte Änderung hat keine städtebaulich negativen Auswirkungen.

Die dem Gebiet gegenüberliegende Fläche ist als WA ausgewiesen und bebaut.

Da das gesamte B-Plan Gebiet unterschiedliche Nutzungsarten ausweist, ist durch diese Änderung eine den Grundzügen der Planung entgegenstehenden Beeinträchtigung nicht gegeben.

Die Änderung der Nutzungsart soll als rein formelle Änderung durchgeführt werden, da alle betroffenen Grundstücke bereits in Privateigentum und bebaut sind.

## 1.2 Änderung Nutzungsart und GRZ Teilfläche 2 (T2/WA2)

Die Teilfläche 2 mit einer Größe von 16.893 m<sup>2</sup> soll von SO FBF in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden. Eine Vermarktung als reines Sondergebiet war bisher nicht erfolgreich. Mit der Erschließung der Teilfläche 2 wird erwartet, dass sich auch die Vermarktung der angrenzenden Flächen, die für wassersportliche Nutzung (SO-Wassersportzentrum) vorgesehen sind, erheblich verbessert.

Das brachliegende Areal ist ein städtebaulicher Missstand. Die geplante touristische Nutzung konnte noch nicht umgesetzt werden.

Das Planungsziel der Gemeinde, das unmittelbar an ein Wohngebiet grenzende Gelände weiter zu erschließen, Gewerbe anzusiedeln und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung umzusetzen ist gescheitert. Das Gelände präsentiert sich Einwohnern und Touristen als Müllhalde und Gefahrenquelle.

Die hohen Investitionskosten für die Erschließung stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Die Stadtvertretung musste sich in der Vergangenheit wiederholt mit Beschwerden und Ordnungswidrigkeiten in diesem Bereich auseinandersetzen.

Im Sommer kommt es immer wieder vor, dass Wasserwanderer der Woblitz seeseitig anlegen, das Gelände betreten, Unrat hinterlassen und vor allem dort den Gefahren ausgesetzt sind.

Die Gemeinde kann trotz der erwähnten Sicherungsmaßnahmen und regelmäßigen Kontrollen gerade das Betreten der Flächen durch Kinder nicht ausschließen. Um auch hier endlich einen Investor zu interessieren, ist die Erschließung der Teilfläche 2 dringend notwendig.

Die geplante Änderung ermöglicht der Gemeinde das angrenzenden Sondergebiete Wassersport einer Vermarktung und Nutzung zuzuführen. Da für die Erschließung dieses Gebietes Fördermittel in Aussicht gestellt sind kann mit einer Umsetzung dieses Teiles des B-Planes in absehbarer Zeit gerechnet werden. Damit kann der bestehende städtebauliche Missstand beseitigt werden.

Ohne die Erschließung des Änderungsgebietes TF2 ist dies aber nicht möglich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht somit den dem Bedarf angepassten kommunalen Planungs- und Entwicklungsabsichten.

Die hier geplanten 10 Eigenheimstandorte haben unter Verweis auf die unter 2 dargestellte Wohnraumsituation keine relevanten Auswirkungen.

Die GFZ soll von 0,6 auf 0,4 reduziert werden. Da mit der hier geplanten Änderung eine weniger intensive Nutzung der Grundstücke erreicht wird, muss dies auch Auswirkungen auf die mögliche Überbaubarkeit der Grundstücke erwirken.

Dieses Teilgebiet wird durch einen Investor erschlossen. Es wurde ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Darin ist festgehalten, dass die Erschließungsstraße und

Nebenanlagen nach Fertigstellung eine öffentlicher Widmung erhält und damit in die Baulast der Stadt Wesenberg übergeht.

## **2. Rechtsgrundlagen**

Die Änderung des B-Planes basiert auf folgenden wesentlichen Grundlagen des Baurechts:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- b) Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

## **3. Lage und Größe des Änderungsgebietes, derzeitige Nutzung**

Der seit Juni 2003 rechtskräftige Bebauungsplan liegt am nördlichen Stadtrand von Wesenberg.

Die von der 1. Änderung betroffenen Flächen liegen zwischen dem Zühlensee und der Woblitz.

Die von der Änderung betroffenen Flächen, Gemarkung Wesenberg, Flur 28, haben eine Gesamtgröße von rd. 26,3 Hektar.

Die von der Änderung betroffenen Flächen sind einerseits bereits bebaut (T1) und die dort entstandenen Häuser werden überwiegend als Wohnhäuser genutzt.

Die zwischen Woblitz und Zühlensee liegende Änderungsfläche (T2) ist derzeit Brachland, ungenutzt und ein städtebaulicher Missstand.

## **4. Übergeordnete Planungen/ Planungsgrundlage**

Der der 1. Änderung des B-Planes als verbindliche Bauleitplanung zu Grunde liegende Flächennutzungsplan (F-Plan = vorbereitende Bauleitplanung) stellt den Bereich der Änderungen als Sondergebiet Freizeit, Beherbergung, Fremdenverkehr dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 der 1. Änderung des B-Planes berichtigt und angepasst.**

## **Die Berichtigung erfolgt im Wege einer redaktionellen Bekanntmachung in der ortsüblichen Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplans.**

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

Hierbei sind das seit dem 16.07.2005 rechtskräftige Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) bzw. das regionale Entwicklungsprogramm für die Region Mecklenburgische Seenplatte (RROP) vom 26.09.1998, welches in Form des Regionalen Entwicklungsprogrammes (RREP) fortgeschrieben wird, 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 werden weitere gewerbliche Brachflächen besiedelt und damit städtebauliche Missstände beseitigt.

Mit der Planänderung werden auch wesentliche Voraussetzungen zum weiteren Ausbau der touristischen Infrastruktur geschaffen, speziell im Hinblick auf den Gewässertourismus. Damit wird das Vorhaben Programmsatz 3.1.3(7) RREP gerecht.

Bezug nehmend auf die Funktion Wesenbergs als Grundzentrum nach Programmsatz 3.2(1) RREP MS ist die Siedlungsentwicklung so ausgerichtet, dass diese in einem gesamtträumlich verträglichen Umfang erfolgt und zu keiner negativen Auswirkung auf die räumlichen Funktionen benachbarter, bzw. betroffener zentraler Orte führt.

Bezüglich der vorgesehenen Planänderung (bis zu 10 Bauflächen), und des von der städtischen Wohnungsgesellschaft geplanten weiteren Rückbaus von nicht sanierungswürdigen Wohnflächen von rd. 2.500m<sup>2</sup>, ist von dem Bauvorhaben am Zühlensee von keiner negativen Wirkung auf das zentrale Gefüge auszugehen.

Im Rahmen der Bevölkerungsentwicklung wird mit diesem Standort der Bedarf an Wohnbauflächen mittelfristig ausreichend gedeckt.

## **5. Grundzüge der Planung**

### **5.1 Grundsätzliche Entwicklungsziele**

Wie bereits unter Punkt 1 dargelegt, strebt die Stadt mit der 1. Änderung des B-Planes die Entwicklung des Gebietes entsprechend der grundsätzlichen Entwicklung zu einem Sondergebiet Freizeit, Beherbergung, Fremdenverkehr (SO- FBF) an. Vor dem Hintergrund, dass nach aktueller Einschätzung die Erschließung des Gebietes ohne die 1. Änderung nicht realisiert werden kann und die gesamte Fläche weiterhin als störende Brache am Stadtrand liegt, hat die Stadt Wesenberg zur Beseitigung dieses städtebaulichen Missstandes einen Teil des betreffenden Areals als Wohnbaufläche vorgesehen. Durch die Erschließung dieses Teilgebietes kann die Stadt Wesenberg die anschließende Fläche für Freizeit, Beherbergung, Fremdenverkehr (SO- FBF), unter Einsatz von Fördermitteln für diese Nutzung erschließen und vermarkten.

## **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestmaß der Baugrundstücke**

Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 3/94 werden überwiegend beibehalten. Die Grundflächenzahl wird von 0,6 auf 0,4 herabgesetzt (§17 (1)BauNVO). Die Herabsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 bewirkt, dass die Nutzungsintensität sich erheblich verringert.

## **5.3 Verkehrsflächen, Erschließung**

Die Erschließung und Verkehrsflächen ändern sich gegenüber den Festsetzungen im B-Plan Nr.3/94 wie folgt:

Bei der Anbindung an die bereits vorhandene Straße kommt es zu einer kleinen Verschwenkung. Die Ausbaubreite von 11,50m wird beibehalten.

Der geplante Radweg entlang des Woblitzufers wird über den jetzigen vorhandenen und genutzten Radweg auf die Erschließungsstraße geführt.

Es wurde ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Darin ist festgehalten, dass die Erschließungsstraße und Nebenanlagen nach Fertigstellung eine öffentlicher Widmung erhält und damit in die Baulast der Stadt Wesenberg übergeht.

## **5.4 Altlasten, Umweltschutz, grünordnerische Festsetzungen und Denkmalschutz**

Bei der ersten Änderung des B-Planes ist zu beachten, dass auf Grund der langjährigen Nutzung als Industriestandort Boden- und Grundwasserkontamination vorlagen. Deshalb wurde durch das Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte eine Nachsorgeuntersuchung beauftragt. Im März 2014 wurde durch Lagerstättengeologie GmbH Neubrandenburg, Untersuchungen an den Grundwassermessstellen durchgeführt.

Im April 2015 nochmals ein "Grundwassermonitoring" vorgenommen.

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

Als Empfehlungen wurden genannt:

- Die Grundwassernutzung als Trinkwasser ist verboten.
- Bei der Errichtung von Brauchwasserbrunnen (Gartenbewässerung etc.), muss die Dichtung des Ringraumes erfolgen. Vor der Inbetriebnahme des Brunnens ist zwingend der Nachweis zu erbringen, dass das geförderte Wasser unbelastet ist. Brauchwasserbrunnen dürfen nur außerhalb des Bereiches mit nachgewiesener Restbelastung (02/03 und 4/03) errichtet werden.
- Die Regenwasserversickerung ist ohne Einschränkungen auf den Grundstücken zulässig.
- 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 (GWMS 32/01, 2/03,4/03) überwachungspflichtig.

- Mit Ausnahmen der noch gering belasteten 3 Grundwassermessstellen GWMS ( siehe Bericht), können die vorhandenen GWMS zurückgebaut werden. Dazu sind Absprachen mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises MSE zu führen.
- Empfohlen wird eine Wiederholungsprüfung der zwei Messstellen ( 2/03 und 4/03) durch ein Nachsorgemonitoring im Abstand von 2 bis 3 Jahren.

Im B-Plangebiet befinden sich drei teilweise sanierte Altlastenflächen (KF 1 bis 3). Lt. o.g. Gutachten und dem Grundwassermonitoring 2015 liegt auch hierfür eine positive Entwicklung vor. Das Gefahrenpotential wird als insgesamt gering eingeschätzt und begründet deshalb gegenwärtig keinen Handlungsbedarf hinsichtlich Gefahrenabwehr.

Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass trotz der erfolgten Sanierung in den Kontaminationszentren noch kleinräumige Belastungen vorhanden sind.

Bei schädliche Bodenveränderungen bei Erdaufschlüssen ist deshalb unverzüglich das Umweltamt des Landkreises mecklenburgische Seenplatte zu informieren.

Nachweislich kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als besonders überwachungspflichtiger Abfall einzustufen die nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden dürfen.

Da sich die Fläche in den letzten 20 Jahren auf Grund natürlicher Sukzession in Teilen zu einem wertvollen Lebensraum entwickelt hat ist eine Aktualisierung der Berücksichtigung der ökologischen Belange notwendig.

Um bei den Abbrucharbeiten dem Vermeidungsgebot der Naturschutzgesetzgebung nachzukommen wurde im Vorfeld ein Gutachten der dort eindeutig vorkommenden Zauneidechsen erstellt, um zeitnah Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im artenschutzrechtlichen Kontext vorzunehmen.

Die damit verbundenen Maßnahmen werden in angemessener Gestaltung der Freiflächen im Plangebiet sicher zu stellen, werden unter Pkt. 14 der textlichen Festsetzungen im Rahmen der Grünordnung entsprechende Festsetzungen getroffen. Sie stehen zum Teil im Zusammenhang mit den in der Planzeichnung vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Aus gleichem Grund wurde erneut ein Umweltbericht und ein Artenschutzgutachten erstellt. Auch diese beiden Ergebnisse finden sich in Festsetzungen verankert. Die Gutachten sind als Anlagen 1 bis 3 dieser Begründung beigefügt.

Im Ergebnis dieser Bilanzierungen kann festgestellt werden, dass die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind in den grünordnerischen Festsetzungen weitere Punkte zu berücksichtigen. In den ausgewiesene Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft ( hier die jeweils 4 m breiten Streifen am Weg Richtung Zühlensee; die 8m breiten Flächen zwischen Zühlensee und Hafengelände Woblitz, sowie die Flächen zwischen den Klärteichen und WA 2) sind die im AFB unter Ziffer 6 aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Zauneidechsen zu integrieren.

Die Umsetzung dieser Maßnahme hat vor Beginn der geplanten Baumaßnahme zu erfolgen.

## 5.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen den Festsetzungen des B-Plans 3/94. Es wurden keine Änderungen vorgenommen.

## 5.6 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

übernommen aus B-Plan 3/94 Belange des Denkmalschutz  
Im Änderungsgebiet befindet sich ein Bodendenkmal.

### Anlagen:

#### Anlage 1

Artenschutzrechtliche Untersuchung zur Zauneidechse

#### Anlage 2

Umweltbericht/ Grünordnungsplan

#### Anlage 3

Ausnahmegenehmigung nach §45 BNatSchG

