

Anlage 2

Umweltbericht/ Grünordnungsplan

Stadt Wesenberg

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 3/94 “Holzindustrie - Am Zühlensee“

Umweltempfehlung / Grünordnungsempfehlung



Das Luftbild zeigt die städtebauliche Einbindung des Plangebietes in die Bebauung der Stadt Wesenberg nach Norden und Süden. Deutlich wird auch die besondere Bedeutung des Plangebietes für das Orts- und Landschaftsbild in Richtung Westen und Osten, hier insbesondere aus Blickrichtung des vielbefahrenen Woblitzsees – Bundeswasserstrasse- auf das Stadtpanorama.

Quelle: Google earth

Stadt Wesenberg

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 3/94

Inhalt

- I Einleitung
- 1.1 Lage des Plangebietes
- 1.2 Anlass und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- 1.3 Umweltschutzziele und Empfehlungen

I Einleitung

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist ein Teilgebiet des Bebauungsplangebietes Nr. 3/94 „Holzindustrie am Zühlenberg.“ Letzterer umfasst das Areal eines vor Jahrzehnten aufgegebenen holzverarbeitenden Industriebetriebes und befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage der Stadt Wesenberg. Städtebaulich ist dieser Bereich im Norden und Süden durch Wohnbebauung überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Nach Norden trennt eine eingleisige Bahnlinie sowie die Landstrasse, MST 6, in Richtung Klein Quassow das Plangebiet von der Wohnbebauung ab.

Im Gegensatz dazu befindet sich das Plangebiet im Westen und Osten in Ortsrandlage und stellt den Bezug zur offenen Landschaft, genauer dem Zühlensee im Westen und dem Woblitzsee im Osten dar. Der Woblitzsee wird von Norden nach Süden von der Havel durchflossen und ist Bestandteil der Bundeswasserstraße Obere Havel-Wasserstraße, OHW, welche zur Kategorie der Wasserstraßenklasse I zählt.

1.2 Anlass und Zielstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

In Folge der durch die deutsche Wiedervereinigung bedingten wirtschaftlichen Umwälzungsprozesse in der Region Mecklenburg-Strelitz musste die in den sechziger Jahren errichtete Holzindustrie im Norden Wesenbergs 1991 aufgegeben werden. Kennzeichen der wirtschaftlichen Entwicklung der Region innerhalb der beiden letzten Jahrzehnte ist der massive Verlust an Arbeitsplätzen insbesondere im Bereich der Land- und Forstwirtschaft sowie im produzierenden Gewerbe.

Aufbauend auf die natürlichen Ressourcen der Region ist es Ziel der Stadt Wesenberg einen wirtschaftlichen Ausgleich durch den Ausbau des Tourismus zu schaffen. Das Gebiet der Kleinseenplatte östlich der Müritz im Raum Wesenberg ist laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm als "Tourismusschwerpunktraum" in die höchste Kategorie eingeordnet. Ausschlaggebend hier sicherlich die direkte Lage am Woblitzsee mit Blick auf den Wassertourismus. Zielstellung der Schwerpunkträume ist der Ausbau der touristischen Infrastruktur unter dem Aspekt der Qualitätssicherung, der Stabilisierung der bestehenden Standorte sowie deren Aufwertung.

So hat die Stadt Wesenberg im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des brachliegenden Areals der ehemalige Holzindustrie den Bebauungsplan Nr. 3/94 „Holzindustrie Am Zühlensee“ aufgestellt. Dieser ist seit Juni 2003 rechtskräftig und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung v.a. zweier Ziele. Erstens die Ausweitung des Wohnbaustandortes südlich des Zühlensees' sowie zweitens die Entwicklung einer touristischen Nutzung u. a. in Form von Ferienhäusern, eines Wasserwanderrastplatzes und einem Wassersportzentrum mit Hafenanlage.

Mehr als zwei Jahrzehnte nach Aufstellung des B-Planes ist festzustellen, dass die Umsetzung genannter Ziele in der Realität unterschiedlichen Geschwindigkeiten unterliegt. Während die Kapazität des für die Wohnbebauung vorgesehenen Teilbereichs bereits vollständig ausgeschöpft ist, konnten die für den Fremdenverkehr vorgesehenen Nutzungen bisher in keinsten Weise realisiert werden.

Da kurzfristig keine Änderung dieser Entwicklung zu erwarten ist, umgekehrt aber eine verstärkte Nachfrage im Eigenheimsektor besteht, beabsichtigt die Stadt Wesenberg mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 3/94 "Holzindustrie Am Zühlensee" den Anteil der Wohnbaufläche im Plangebiet um 10 Einheiten zu erhöhen. In Anbetracht eines langsam aber stetig zunehmenden Wassertourismus auf dem Woblitzsee soll das Entwicklungsziel einer touristischen Nutzung nicht aufgegeben, aber auf den Nordteil des Plangebietes beschränkt werden. Die Verbindung des Woblitzsees über die Bundeswasserstraße „Obere Havel-Wasserstraße“ mit dem Ballungsraum Berlin, lässt diese Zielsetzung mittelfristig nicht unrealistisch erscheinen.

Aufgrund natürlicher Sukzessionsprozesse hat sich die ehemalige Industriebrache in Teilen zu einem wertvollen Lebensraum entwickelt. Dies erfordert eine Aktualisierung der Berücksichtigung der ökologischen Belange. Der vorliegende Umweltbericht/Grünordnungsplan beschränkt sich auf den Änderungsbereich für die angestrebte Wohnbebauung.

Dem Vermeidungsgebot der Naturschutzgesetzgebung folgend sieht die Änderung des Bebauungsplanes 3/94 „Holzindustrie Am Zühlensee“ die Ausnutzung brachliegender innerörtliche Flächen vor und wirkt somit in Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einer weiteren Zersiedlung der Landschaft und des Naturraumes entgegen.

1.3 Umweltschutzziele und Empfehlungen

- a links und rechts des Wirtschaftsweges zum Zühlensee (Mönch) Kleintierbiotope und Heckenpflanzungen
- b südliche Fläche WA2 (Woblitz), zwischen Klärbecken und WA2 - Be
pflanzung mit Bäumen zur Biotopvernetzung
- c Weiterführung des Pflanzstreifens nördlich WA2 (Woblitz) bis Zühlensee