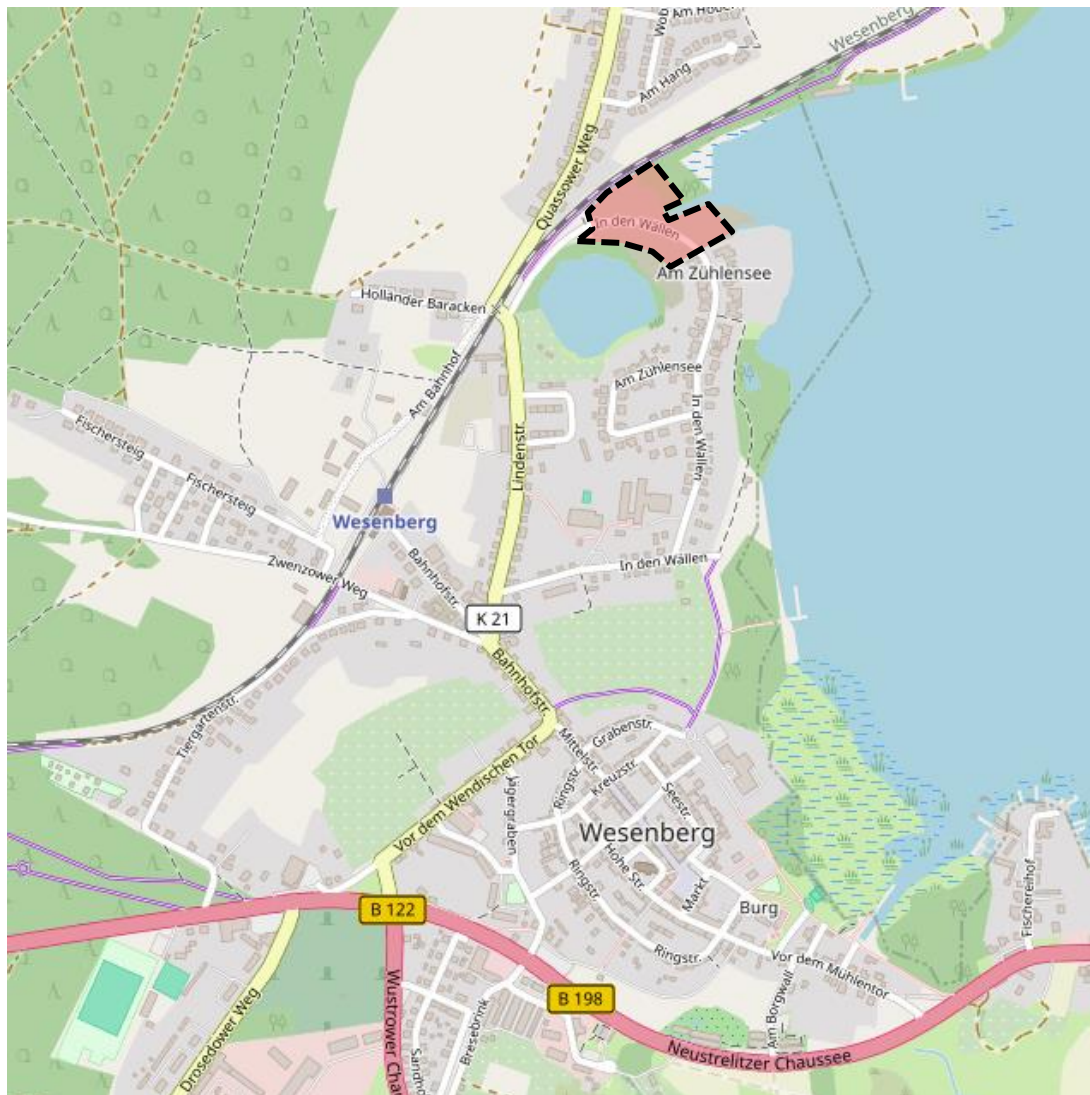


Stadt Wesenberg

Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte

3. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

3/94 "HOLZINDUSTRIE AM ZÜHLENSEE"



Openstreetmap.de, 02/2024

Entwurf

Begründung

Stand: 27.02.2024

3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans 3/94 "Holzindustrie 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

Stand:

27.02.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	5
1.1 Planungsanlass/ Gründe für die 3. vorhabenbezogene Änderung des B-Plans	5
1.2 Verfahren	6
1.3 Rechtsgrundlagen	6
1.4 Kartengrundlage.....	7
1.5 Geltungsbereich	7
1.6 Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan.....	8
2. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen	9
2.1 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Entwicklungsziele der Gemeinde	10
3. Bestandsanalyse	11
3.1 Angaben zur Lagebeschreibung.....	11
3.2 Naturräumliche Gegebenheiten.....	11
4. Planerische Zielsetzungen und Nutzungskonzept.....	11
4.1 Umsetzung	11
4.2 Bauungskonzept.....	12
4.3 Nutzungskonzept.....	13
5. Änderungen im Bebauungsplan	13
6. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung.....	15
6.1 Verkehrliche Erschließung.....	15
6.2 Medien	15
7. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen.....	16
7.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	16
7.2 Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz und Landschaftspflege	16
7.3 Belange des Schutzes vor Immissionen	16
7.4 Bodenschutz	16
7.5 Wald.....	17
7.6 Gewässerschutz.....	17
8. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	18
8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	18

8.2	Bauweise und Baugrenzen/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB].....	19
8.3	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB).....	19
8.4	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 <i>BauGB</i>)	20
8.5	Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	21
8.6	Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen.....	21
9.	Flächenbilanz	22
10.	Anlagen.....	22

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass/ Gründe für die 3. vorhabenbezogene Änderung des B-Plans

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sollen in einem Teilbereich des Bebauungsplanes als Voraussetzung für die Realisierung eines konkreten Bauprojekts geändert werden. Dazu wird die 3. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes 3/94 „Holzindustrie am Zühlensee“ der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Ziele des Bebauungsplanes

Die 3. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes 3/94 hat das Ziel, die seit 1994 brach liegenden Teilflächen 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 gesamten Änderungsgebiet 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 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). Sie sollen in SO1 – SO3 (Ferienhäuser) und SO4 (Mehrzweckgebäude) geändert werden.

Gemäß §11 kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben mittels Bebauungsplan bestimmen. Die 3. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes 3/94 „Holzindustrie am Zühlensee“ trifft 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/ Schullung, 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

Die Änderung des Bauleitplans wird in einem einstufigen Verfahren mit einer förmlichen Beteiligung der Behörden, der Träger Öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit mit dem Entwurf entwickelt. Anschließend erfolgt der Satzungsbeschluss.

Ein Umweltbericht ist gemäß §13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) nicht notwendig. Die Umweltbelange werden jedoch nach Vorgaben aus der Stellungnahme der entsprechenden Behörden berücksichtigt.

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

Nr.	Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	14.12.2023
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	folgt
8.	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
9.	Bekanntmachung der Auslegung	
10.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	
11.	Abwägungsbeschluss	
12.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
11.	Genehmigung des Bauleitplanverfahrens	
12.	Bekanntmachung der Genehmigung des Bauleitplanverfahrens	
13.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

Die Daten werden entsprechend des Verfahrensfortschrittes ergänzt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der 3. Änderung des Bebauungsplans sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. August 2023 (BGBl. I Nr. 221).
- **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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009
- **Hauptsatzung der Stadt Wesenberg** vom 30.09.2021

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

1.5 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Der 3. Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Wesenberg, Flur 28 südlich der Eisenbahnlinie Wesenberg - Neustrelitz, westlich des Woblitzsees, Flur 7, Gemarkung Groß Quassow und nördlich des Zühlensees sowie der Flurstücke 4/12 und 4/13.

Er umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha.

Eigentumsverhältnisse

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

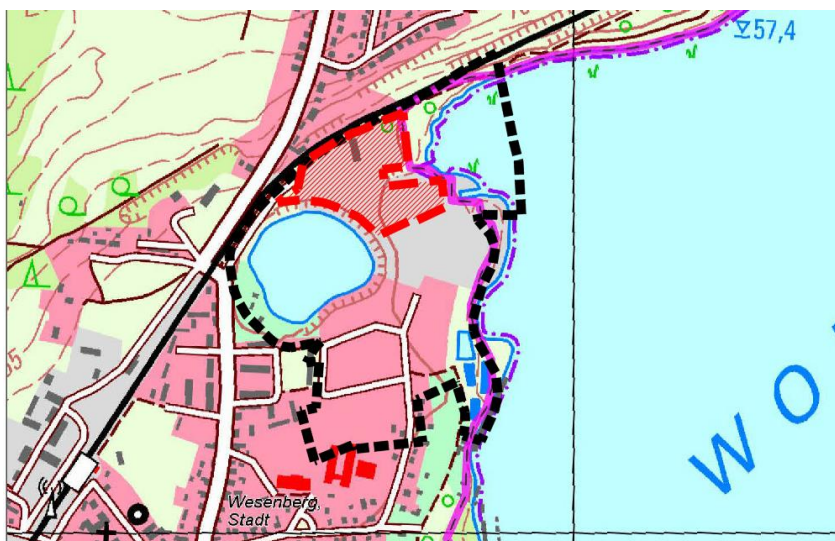


Abbildung 1 Geltungsbereich der 3. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes (rot) innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans 3/94 (schwarz) auf Grundlage der TK25: GAIA M-V, 2013

1.6 Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan enthält neben dem Planteil, den textlichen Festsetzungen und dieser Begründung einen Vorhaben- und Erschließungsplan 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 17235 Neustrelitz, Kranichstraße 24, trägt die Kosten der Änderung des B-Planes.

Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil dieser Satzung, sondern ist zwischen der Stadt Wesenberg und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

2. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen

Der der 3. Änderung des B-Planes als verbindliche Bauleitplanung zu Grunde liegende Flächennutzungsplan (F-Plan = vorbereitende Bauleitplanung) stellt den Bereich der Änderungen als **Sondergebiet Wassersportzentrum** dar.

Die 3. 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 3. Änderung des B-Planes berichtigt.**

Die Berichtigung erfolgt im Wege einer redaktionellen Bekanntmachung in der ortsüblichen Bekanntmachung der 3. 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 (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 der Planänderung 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 Planänderung von einem Sondergebiet Wassersportzentrum 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 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.

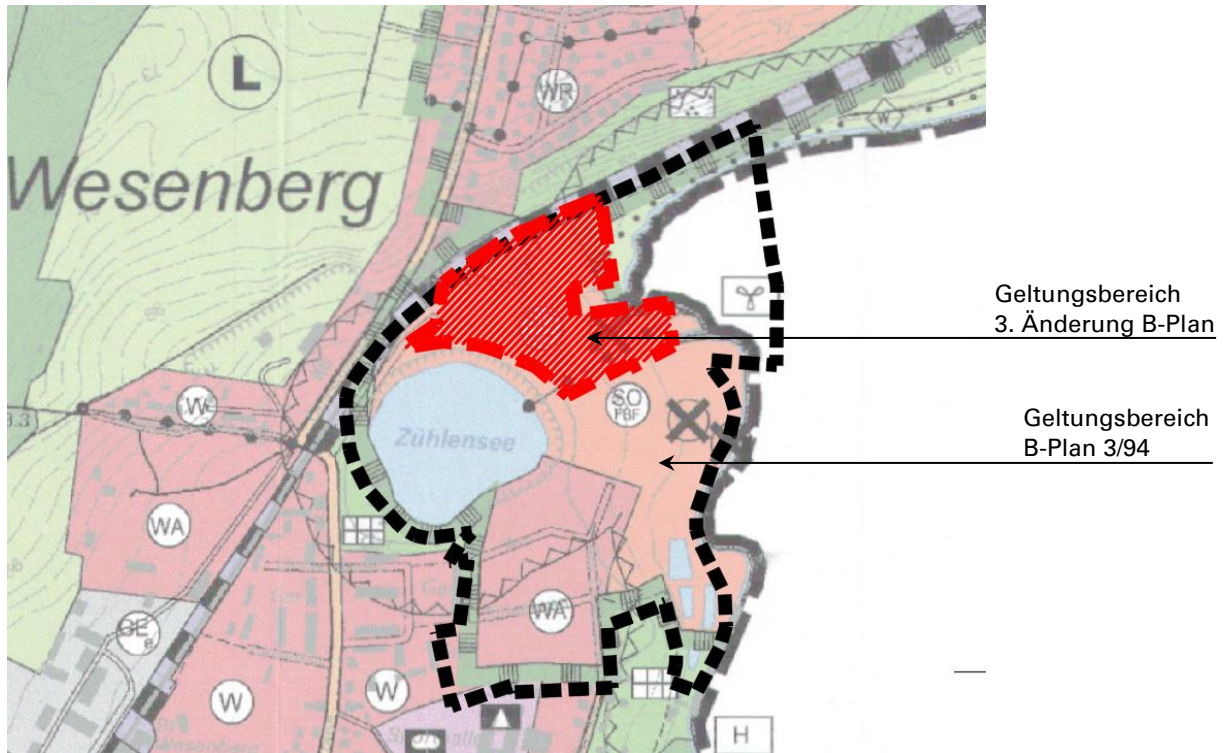


Abbildung 2 Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet der 3. vorhabenbezogenen Änderung umfasst die rot gekennzeichnete Fläche. Das Sondergebiet „Wassersportzentrum“ soll in ein Sondergebiet „Ferienhäuser“ neu definiert werden.

3. Bestandsanalyse

3.1 Angaben zur Lagebeschreibung

Der seit Juni 2003 rechtskräftige Bebauungsplan liegt am nördlichen Stadtrand von Wesenberg. Die von der 3. Änderung 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 3. Änderung betroffenen Grundstücke der Gemarkung Wesenberg, Flur 28, haben eine Gesamtgröße von rd. 2,6 Hektar.

Die von der Änderung betroffenen 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 Änderungsbereiches 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 B-Plan (IST)
Grundstück 1. Flurstück 4/28	SO WZ 2
Grundstück 2. Flurstück 4/27 und 4/26	SO WZ 2
Grundstück 3. Flurstück 4/25	SO WZ 1
Grundstück 4. Flurstück 4/29 bis 4/36 & 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 der 3. Vorhabenbezogenen Änderung soll ein Gewerbebetrieb errichtet werden, mit dem Zweck der Erholungsnutzung für Touristen und Einheimische. Das Bauvorhaben wird mit dem Namen „Woblitzpark Wesenberg“ geführt.

Im Hafenbereich werden für Touristen, aber hauptsächlich für die Einwohner der Gemeinde und die Nutzer der Ferienhäuser einfache Dienstleistungen angeboten.

Für die einheimischen Bootsanleger, Wasserwanderer, Ferienhausnutzer und auch Touristen/Radwanderer wird eine Möglichkeit zum Verweilen geben.

Außerhalb des Geltungsbereiches wird auf der im gültigen Bebauungsplan als „Hafen“ festgesetzten Fläche ein Steg für bis zu 25 Liegeplätzen angelegt.

Dieser Ferienpark wird in seiner Ausführung zukunftsweisend sein. Es werden zweigeschossige, doppelt und einzeln stehende Ferienhäuser errichtet. Insgesamt sind 32 Ferienhäuser geplant. Die unterschiedlichen Haustypen (*Grundrisse siehe Anlage – weitere Grundrisse und Schnitte werden im weiteren Verfahren auf Verlangen nachgereicht*) werden in KFW 40, nachhaltig und CO₂-neutral als modulares System gemäß den Darstellungen des VEP aufgestellt und genutzt. Die Grundstücke werden nachhaltig und ökologisch gestaltet. Es wird auf Einfriedungen verzichtet. Die Grundstücke werden nur durch Hecken abgegrenzt. Detaillierte Grundrisse und Ansichten s. Anlage.

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 öffentlichen Bereich entstehen. Dort werden folgende Leistungen angeboten:

- Reception für die Ferienhausgäste
- ein Restaurant
- eine Kanuausleihstation
- eine Fahrradvermietung mit Reparaturmöglichkeit und Ladestation für E-Bikes
- ein Minimarkt mit Kaffee- und Imbissangebot etabliert (z.B. ein REWE-to-go).
- Öffentliches Fitnessstudio
- Öffentliche Sauna
- Öffentliches Schwimmbad
- Kosmetik – und Wellnessangebote, Massagen
- barrierefreie Dusch- und Toilettenanlagen
- Notwendige Parkplätze werden in den Randbereichen hergestellt.

Detaillierte Grundrisse mit Raumaufteilung und eine Schnittdarstellung s. Anlage.

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 auf dem Flurstück 4/29 (teilweise) eingeplant.

Der Wasserzugang bleibt weiterhin als Wasserentnahmestelle für die Feuerwehr, sowie als Einsatzstelle für kleine Wasserfahrzeuge für die Öffentlichkeit erhalten.

4.3 Nutzungskonzept

Die Ferienhausanlage wird von der die Woblitzpark Wesenberg GmbH in Eigenleistung hergestellt. Die einzelnen Ferienhäuser sollen an Privateigentümer zur Vermietung an Touristen und zur Eigennutzung verkauft 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 im Bebauungsplan

Eine Anpassung des bestehenden B-Plans ist für die Umsetzung des Bauvorhabens notwendig. Die wesentlichen Änderungen beinhalten:

Textliche Festsetzungen

1. Auf allen Grundstücken wird die Nutzungsart „Ferienhäuser“ ermöglicht.
2. Die Grundflächenzahl wird von 0,6 auf 0,4 reduziert.
3. Die Fassaden werden CO₂ - neutral mit Kunststoffplatten in Holzoptik hergestellt.
4. Die Dächer werden als Pultdächer ausgeführt, um Solaranlagen installieren zu können. 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 konnte im Zuge des notwendigen und daher bereits durchgeführten Bodenaustauschs nicht erhalten werden. Diese Fläche muss ausgeglichen werden. Dies geschieht innerhalb der unmittelbar angrenzenden, heute zum größten Teil als Wald bzw. Waldrand eingestuften Fläche um und mit den ehemaligen Holzlagerteichen.

2. Baugrenzen:

Die Baugrenzen innerhalb der Sondergebiete sollen dem Bebauungskonzept 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

Grundstück 1. Flurstück 4/28 (3.175m²)

Grundstück 2. Flurstück 4/27 und 4/26 (8.462m²)

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

NEU

Anpassung der Baugrenzen

SO WZ 2 -> SO3 Ferienhäuser

**SO WZ 2 -> SO3 Ferienhäuser
 und SO4 Mehrzweckgebäude**

entfällt
 entfällt
 entfällt
 entfällt
 Minimarkt/ Kiosk ohne Werkstätten
 wird weiterverfolgt
 wird weiterverfolgt

Ferienhäuser
 E-Bike Lade- und Servicestation
 Mehrzweckgebäude m. Nutzungen lt.
 Baukonzept

Grundstück 3. Flurstück 4/25 (4.354m²)

Pension
 Café
 Fitness
 Parkplätze
 Anpassung der Baugrenzen

SO WZ 1 -> SO1 Ferienhäuser

Ferienhäuser
 Minimarkt im SO4 Mehrzweckgebäude
 im SO4 Mehrzweckgebäude
 wird weiterverfolgt

Grundstück 4. Flurstück 4/29 bis 4/36 & 5/6 bis 5/13 (7.197m²)

Ferienwohnungen
 Anpassung der Baugrenzen

SO WZ 3

Ferienhäuser



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 können ihre PKW jeweils auf den eigenen Grundstücken, auf freien oder überdachten Stellplätzen abstellen. Die Gäste des öffentlichen Schwimmbads parken auf insgesamt 14 Stellplätzen (12 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 13 öffentliche Längs- Stellplätze in der Haupteinfahrungsstraße 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.

Elektroenergieversorgung/ Stromeinspeisung

Die Stromversorgung der Anlage wird über einen zentralen Einspeisepunkt am Mehrzweckgebäude geregelt. Die Ferienhäuser verfügen über Photovoltaikanlagen und erzeugen eigenen Strom, der bei Überproduktion (lt. Betreiber – bis zu 70% gegenüber dem Eigenbedarf der Anlage) in das öffentliche Netz über einen Wechselrichter eingespeist wird.

Telekommunikation

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

Brandschutz

Die öffentliche Straße muss für die Nutzung als Feuerwehr- Aufstellfläche geeignet sein.

Niederschlagswasser

Das auf den privaten Flächen und Gebäuden anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Das auf den Privatstraßen anfallende Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation der Straße In den Wällen einzuleiten.

Müllentsorgung

Diese erfolgt hauptsächlich über die Privatwege. Diese sind in der Bauklasse und Dimensionierung zum Befahren mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug als geeignet anzulegen.

7. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen

7.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Es wird eine Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde erwartet.

7.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege

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. Die Maßnahme wurde in Verlängerung der neu angelegten Straße in den Wällen durchgeführt.

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

Die Anpflanzung der Straßenbäume wurde umgesetzt.

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

Andere im Grünordnungsplan zum B-Plan 3/94 genannte Maßnahmen befinden sich außerhalb des Änderungsbereiches.

Da die Änderung 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 des Waldabstandes erhalten.

Es werden grünordnerische Festsetzungen für den Geltungsbereich der 3. Änderungen getroffen – s. Punkt 8.4

7.3 Belange des Schutzes vor Immissionen

Lärm

Die nördlich anliegende Bahnlinie wird nur gelegentlich für touristische Zwecke genutzt. Von einer dauerhaften, die Grenzwerte überschreitenden Lärmbelastung ist nicht auszugehen.

Es wird eine Stellungnahme erwartet.

7.4 Bodenschutz

Es wird eine Stellungnahme erwartet.

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 zu werden. Zu der verbliebenen Waldfläche wird ein Mindestabstand zu Räumen für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen von 25 Metern eingehalten. Dies gewährleistet den Waldschutz.

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

7.6 Gewässerschutz

Der Zühlensee westlich des Änderungsbereiches hat eine Fläche von 2,5ha. Von einem Abstand von 50 Metern zu baulichen Anlagen gemäß §29 NatSchAG M-V kann abgesehen werden, da im Bebauungsplan 3/94 bereits ein Gewässerschutzstreifen mit naturschutzrechtlichen Erhaltungsmaßnahmen festgesetzt wurde.

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 in der 3. Vorhabenbezogenen Änderung im Gegensatz zu ihrem ursprünglichen Verlauf geringfügig auf der westlichen Teilfläche des Sondergebiets geändert.

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

Die Art der baulichen Nutzung wird in den Teilbereichen SO 1 bis SO3 von SO WZ (Wassersportzentrum) in SO 1 – 3 Ferienhäuser geändert.

Das Sondergebiet SO 3 wird geteilt in SO3 Ferienhäuser und SO4 Mehrzweckgebäude.

Das Sondergebiet SO4 nach §10 Abs.2 BauNVO dient der Erholung. Darin sind zulässig:

- Mehrzweckgebäude mit den folgenden Nutzungen:
 - Minimarkt
 - Rezeption
 - Restaurant
 - Massagen, Kosmetik und Wellness
 - Kanu und Fahrradvermietung
 - Öffentliche Toiletten mit Behinderten-WC
 - Öffentliches Fitnessstudio
 - Öffentliche Sauna
 - Öffentliches Schwimmbad
 - Öffentliche Ladestation für E-Bikes

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

Die Sondergebiete (SO1 bis SO3 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 SO1 bis SO3 sind zulässig:

- Ferienhäuser in modularer Bauweise mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 65m² pro Modul. Es können bis zu drei Module eine Einheit bilden.

Damit wird die Herstellung in modularer Bauweise dargelegt.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,6 auf 0,4 für die Sondergebiete 1 bis 3 und auf 0,5 für das Sondergebiet 4 innerhalb des Änderungsbereiches gem. Tabelle in § 17 BauNVO geändert.

Die GRZ von 0,4 ist im Ferienhausgebiet zulässig. Damit wird im 3. Änderungsbereich 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.

Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß definiert.

Damit wird ein für derartige Baugebiete in der Region typisches Gebäudemaß erreicht. Das Mehrzweckgebäude wird über ein ausgebautes Kellergeschoss verfügen.

Die Traufhöhen werden für jedes Sondergebiet im Bezug auf Höhennull (NH nach DHHN92 gem. der vorh. Höhenvermessung) festgesetzt.

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

Bauweise

Es ist sowohl die offene als auch die geschlossene 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 sind, 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 können sich entlang der als „Straßenbegrenzungslinie“ definierten Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche befinden.

Die Grundstückszufahrten werden während der späteren Erschließung der Baugrundstücke und der Straßenplanung definiert. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Präzisierung. So kann mehr Wert auf die individuelle Planung der einzelnen Parzellen 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.

Es ist je Ferienhausgrundstück 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 Grundstücksgrenzen 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 A und in Sichtbereichen von Straßeneinmündungen sind bodendeckende Sträucher bis zu 50cm hoch zu pflanzen (s. Pflanzenliste 3).

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

Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

Niederschlagswasser der Privatstraßen ist in die öffentliche Regenwasserkanalisation der Straße in den Wällen einzuleiten.

Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft planzeichnerisch festgesetzten Bereiche sind als Waldrand zu betrachten. Es werden Stellungnahmen bezüglich einer genaueren Definition der Maßnahmen erwartet.

Pflanzenliste Nr. 1 heimische und im Satzungsgebiet vorkommende Bäume

im Gebiet vorkommende Bäume:

Salix - Weiden, Fraxinus excelsior - Esche, Populus - Pappeln, Betula - Birke, Robien, 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

Pflanzenliste 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 - Pfaffenhütschen, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Viburnum opulus - gemeiner Schneeball, Sambucus nigra - Holunder

Pflanzenliste Nr. 3 niedrige Sträucher:

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

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

Bei Ferienhäusern sind Pultdächer mit einer Neigung von 5 - 10° zulässig.

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

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

Einfriedungen sind nur zur Abgrenzung der Gesamtanlage zulässig. Für die Abgrenzung der Ferienhausgrundstücke untereinander und zu Verkehrsflächen sind nur Hecken mit einer Höhe von bis zu 1,60 Meter zulässig. Ausnahmen s. Punkt 2.4 der textl. Festsetzungen.

Schottergärten sind unzulässig.

Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig. Sie müssen sich der Dachform- und Neigung anpassen.

8.6 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen

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

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach §7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

8.6.1 Bodendenkmalpflege

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Es wird eine Stellungnahme erwartet.

8.6.2 Bau- und Kunstdenkmale

Bau- und Kunstdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8.6.3 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.

8.6.4 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 Messtellen waren dabei innerhalb des SO FH1 im Geltungsbereich der 3. Änderung 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 der 3. Änderung durchgeführt wurde, kann diese Empfehlung auch hierauf angewendet werden.

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

9. Flächenbilanz

Sondergebiet Ferienhäuser	15.629 m ²
Sondergebiet Mehrzweckgebäude	817 m ²
Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4.242 m ²
Öffentliche Grünflächen	630 m ²
Flächen zum Anpflanzen	1.061 m ²
Flächen für umweltrechtliche Maßnahmen	1.553 m ²
Flächen für Wald	2.231 m ²
Gesamt	26.163 m²

10. Anlagen

Grundrisse, Schnitte und Ansichten der geplanten Haustypen als Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)