

Stadt Wesenberg

# Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Sport- und Freizeitpark Zirtow“



Begründung

Juli 2019

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
<b>3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
<b>4. VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>7</b>
<b>6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>9</b>
6.1 Städtebauliches Konzept	9
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
6.4 Örtliche Bauvorschriften	12
6.5 Umweltprüfung	12
6.6 Verkehrskonzept	13
<b>7. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>14</b>
7.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	14
7.2 Gewässer	14
7.3 Telekommunikation	14
7.4 Abfallrecht	14
7.5 Brandschutz	15
<b>8. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>15</b>
8.1 Baudenkmale	15
8.2 Bodendenkmale	15
<b>9. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>15</b>

## **1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**

Der Planungsraum beschränkt sich auf ein ca. 7,4 ha großes Areal im Außenbereich rund einen Kilometer östlich der Ortslage Zirtow.

Das Gelände liegt seit der Betriebsaufgabe der Tierhaltungsanlage Ende 2017 ungenutzt brach. Die aus der Nerzhaltung verbliebenen Käfige wurden durch den aktuellen Grundstückseigentümer abschnittsweise zurückgebaut. Das Gelände wird darüber hinaus weiter entsiegelt.

Das beräumte Areal sowie die erhaltenswerten Gebäude sollen einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Hierzu liegen der Stadt Wesenberg bereits konkrete Investitionsabsichten vor.

Die Region um Zirtow gilt als Tourismusschwerpunktraum. In diesem Sinne soll die wirtschaftliche Konversionsfläche der ehemaligen Nerzfarm zu einem Sport- und Freizeitpark entwickelt werden. Zielstellung des Investors ist es unter anderem, das Gelände mit verschiedenen Parcours für das Paintball-Schießen als Sport und touristische Freizeitaktivität zu gestalten.

Für die Region Mecklenburgische Seenplatte soll damit ein weiteres touristisches Highlight entstehen. Das Areal ist eingezäunt und über die Bundesstraße B 198 gut erschlossen. Im Saisonbetrieb und an den Wochenenden ist mit bis zu 100 Paintball-Gästen täglich zu rechnen.

Während des Saisonbetriebes werden in diesem Zusammenhang bis zu 18 Arbeitsplätze benötigt.

Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat entsprechend in ihrer Sitzung vom 25.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Sport- und Freizeitpark Zirtow“ der Stadt Wesenberg beschlossen.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung** der Stadt Wesenberg in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

- Entwurfsvermessung als Lage- und Höhenplan, April/Mai 2019, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Norbert Börner

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auf einer Fläche von ca. 7,4 ha die Flurstücke 36/3, 37/3, 38/3, 39/3, 40/3, 41/3, 42/3, 43/3, 44/23, 45/3, 50, 51, 52/1, 53/2, 54/2, 55/2, 56/2, 57/2, 58/2 der Flur 17 in der Gemarkung Wesenberg.

## 4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

### Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Wesenberg ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern besagt, dass Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland dort, wo sich besondere Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Intensivierung des Tourismus bieten, als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu den Hauptferienorten entwickelt werden sollen.

Die Erweiterung des touristischen Angebots z. B. durch die Ansiedlung von Ferienhäusern und -wohnungen sowie die ergänzende Infrastruktur haben in solchen Randgebieten eine besondere Bedeutung (G 4.6 [5] LEP M-V).

Die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich jedoch aus der MS-LVO M-V. Diese beinhaltet ein regionales Gesamtkonzept unter Einbeziehung sachlich und räumlich konkreter Zielvorstellungen.

Das Vorhaben entspricht dem Leitbild der touristischen Regionalentwicklung im besonderen Maße. Die Spezifik und Anziehungskraft der Tourismusregion Mecklenburgische Seenplatte liegt in ihrer vielfältigen natürlichen Ausstattung und Landschaft und ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen. Damit bieten sich u. a. gute Voraussetzungen sowohl für Gesundheits- und Wellnesstourismus als auch für Kultur- und Erlebnistourismus. Neben dem maritimen Tourismus gewinnt die touristische Integration geeigneter Binnenlandbereiche an Bedeutung.

Die qualitative Entwicklung und die Ergänzung durch ganzjährig nutzbare Angebote unterstützen diese Entwicklung.

Die besondere Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft der Region sollen bewahrt und als Potenziale für eine hohe Wohn- und Lebensqualität ihrer Bewohner und Gäste genutzt werden.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts soll durch Maßnahmen des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft erhalten und verbessert werden. Gleichzeitig soll eine naturverträgliche Nutzung grundsätzlich möglich sein.

Dieses Leitbild findet sich unmittelbar in der Konzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Wesenberg wieder.

Vorliegend soll ein Sport- und Freizeitpark mit Schwerpunkt auf einer gewerblich betriebenen Paintball-Anlage planungsrechtlich vorbereitet werden. Naturnahe Freiflächen mit einer besonderen Bedeutung für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft werden dazu nicht in Anspruch genommen.

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem ausgewiesenen **Tourismusentwicklungsraum**. Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Das in Rede stehende Vorhaben ergänzt bestehende touristische Infrastrukturangebote und vermarktungsfähige Attraktionen und Sehenswürdigkeiten der Region Mecklenburgische Seenplatte im besonderen Maße. Die Beherbergungskapazitäten in der Planungsregion werden also vorliegend durch zielgruppenspezifische Freizeitinfrastruktur ergänzt (**G 3.1.3 (17) RREP MS-LVO**).

## **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördeninternes Handlungsprogramm einer Gemeinde. Beispielsweise bildet der Flächennutzungsplan den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bestimmt ist. Die Stadt Wesenberg verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft aus. Die Ausweisung als Sondergebiet „Sport- und Freizeitpark“ ist daraus nicht zu entwickeln.

Aus diesem Grund wurde im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wesenberg für den Bereich „Sport- und Freizeitpark Zirtow“ eingeleitet.

## **5. Beschaffenheit des Plangebietes**

Der Vorhabenstandort umfasst eine ca. 7,4 ha große Fläche rund 1 km östlich der Ortslage Zirtow. Erschlossen wird der Gelände ausgehend von der Bundesstraße B 198 über das Flurstück 46 als kommunaler Wirtschaftsweg. Bis zur Toreinfahrt des Vorhabenstandortes ist dieser Wirtschaftsweg mit Beton befestigt.



**Abbildung 1:** Blick auf den Vorhabenstandort in Richtung Osten

Innerhalb des Planungsraumes werden die Käfige der ehemaligen Nerzfarm sukzessiv zurück gebaut. Durch die Tierhaltung besteht allerdings ein recht hoher Vorversiegelungsgrad durch Betonfundamente bzw. Betonfahrwege. Eingeschossige Lager- und Wirtschaftsgebäude konzentrieren sich auf den nördlichen und südlichen Teil des Planungsraumes.

Das Betriebsgelände ist vollständig durch einen blickdichten Zaun eingefriedet und wird insbesondere im Osten und Süden durch ausgedehnte Waldstrukturen eingefasst.

Nördlich in Richtung Bundesstraße bieten weitere Gehölzstrukturen einen hervorragenden Sichtschutz.

Innerhalb des geplanten Geltungsbereiches sind nur wenige wertgebende Gehölze vorwiegend als Einzelbäume vorhanden, die in das Gesamtkonzept integriert werden sollen.

Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 25 (Biosphärenreservat), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes oder europäische Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope werden durch das Vorhaben nicht berührt.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Paintball ist eine dynamische Lifestyle-Sportart aus den Vereinigten Staaten, die seit den 1990er Jahren zunehmend Deutschland erobert.

Für diese Mannschaftssportart werden verschiedene Parcours benötigt, die abwechslungsreich aber dennoch überschaubar zu gestalten sind. Großflächige Versiegelungen sind dazu nicht erforderlich. Ein Fangnetz verhindert, dass die Farbkugeln das jeweilige Spielfeld verlassen können.

Aus städtebaulicher Sicht ist insbesondere die Standortwahl von entscheidender Bedeutung für den Erfolg des Vorhabens.

Aufgrund der Individualität und der Intensität des Spiels ist ein Planungsraum erforderlich, der sich durch seine Alleinlage auszeichnet und verkehrstechnisch dennoch gut erschlossen ist. Nutzungskonflikte mit störungsempfindlichen Nutzungen können durch einen ausreichend großen Abstand ausgeschlossen werden.

Durch eine gute Eingrünung können auch visuelle Störreize durch die genutzten Parcours-Geräte und Schutzzäune weitestgehend vermieden werden.

Aufgrund der Vorbelastungen der ehemaligen Nerzfarm erfüllt der gewählte Vorhabenstandort alle oben angeführten Kriterien, so dass aus städtebaulicher Sicht keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

### **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Stadt Wesenberg nutzt vorliegend die Möglichkeit, ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festzusetzen, denn die beabsichtigte Art der Nutzung mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitpark“ wird durch die Definition der Baugebiete nach den §§ 2 - 10 BauNVO nicht gedeckt.

Wesentlicher Bestandteil des Planungskonzeptes ist die Einrichtung verschiedener, themenspezifischer Paintball-Parcours. Zulässig innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind neben den eigentlichen, zumeist unbefestigten Spielflächen nur die der festgesetzten Zweckbestimmung dienenden Anlagen und Einrichtungen. Hierzu wurde eine Baugrenze großzügig festgesetzt.

Der Gebäudebestand soll für die notwendige Infrastruktur umgenutzt werden. So sind Sanitär-, Sozial- und Umkleieräume notwendig. Weiterhin werden ein Kassen- und Eingangsbereich, Lager, Materialausgabe sowie Unterstände und Pkw-Stellplätze erforderlich.

Nach der Betriebsaufgabe der Nerzfarm Ende 2017 wurden die Käfigunterstände sukzessiv zurück gebaut (vergleiche nachstehendes Luftbild). Das sonstige Sondergebiet war zu diesem Zeitpunkt im Mai 2018 mit einem Flächenanteil von 36.414 m<sup>2</sup> überbebaut.

Neuversiegelungen über diesen Bestand hinaus sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes nach derzeitigem Stand nicht geplant. Gegenteilig wird im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes eine sehr geringe Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.



**Abbildung 2:** Luftbild, <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>; Bildflug 05.-07.05.2018

Weitere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten allein die Gebäudehöhe.

*Folgende Festsetzungen wurden getroffen:*

1. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitpark“ dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Unterbringung und dem gewerblichen Betrieb von Sport- und Freizeiteinrichtungen. Zulässig sind Gebäude, bauliche Anlagen, Sanitär-, Versorgungs- und Gastronomieeinrichtungen sowie Zäune und Nebenanlagen für gewerblich betriebene Sport- und Freizeiteinrichtungen; insbesondere jedoch für den gewerblichen Betrieb einer Paintball-Anlage. Die für Paintball notwendigen Fangnetze in einer Höhe von bis zu 5,0 m über dem anstehenden Gelände sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des sonstigen Sondergebietes zulässig.

2. Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,2 begrenzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO ist unzulässig.
3. Die Oberkante von Gebäuden und baulichen Anlagen wird auf 73,00 m DHHN92 begrenzt.

### Flächenbilanz

<b>Festsetzung</b>	<b>davon anteilig</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Summe in m<sup>2</sup></b>
	Vorversiegelung:		<b>36.414</b>
	Gebäude und Betonflächen, Mai 2019:	10.830	
	bereits abgebaute Käfigunterstände:	25.584	
Geltungsbereich:			<b>74.956</b>
Verkehrsflächen:			<b>20</b>
Wald:			<b>492</b>
Grünfläche:			<b>8.457</b>
Sondergebiet:			<b>65.987</b>
	GRZ 0,2:	13.197	
	Entsiegelung:	- 23.217	

Aus der Flächenbilanz wird deutlich, dass mit den gewählten Festsetzungen **keine kompensationspflichtige Neuversiegelungen** geplant sind. durchzuführende Entsiegelungen innerhalb des Planungsraumes bieten die Möglichkeit der Neuerrichtung baulicher Anlagen im gleichen Flächenverhältnis.

### 6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Die Sicherung der wertgebenden Gehölzflächen im Norden des Planungsraumes soll durch entsprechende Festsetzungen geregelt werden.

*Folgende Festsetzungen wurden getroffen:*

1. Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche heimischer Baum- und Straucharten zu entwickeln.

## 6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, örtliche Bauvorschriften erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Abs. 3 der Landesbauordnung M-V gegeben. Vorliegend sind jedoch keine entsprechenden Regelungen erforderlich.

## 6.5 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Maßgebend für die Prüfung des Vorhabens auf die zu untersuchenden Schutzgüter ist die geplante Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für die Entwicklung eines Sport- und Freizeitparkes mit dem Schwerpunkt Paintball innerhalb des Geltungsbereiches.

Der Planungsraum ist anthropogen stark vorgeprägt. Die Nutzungsintensität war durch die Nerzfarm allen durch die enorme Flächeninanspruchnahme hoch. Durch den großen Anteil an vorversiegelten Teilflächen ist das Areal des festgesetzten Sondergebietes als artenarm einzuschätzen.

Beim Paintball werden mit druckluftbetriebenen Schießvorrichtungen Farbkugeln aus einer Gelatinehülle und Lebensmittelfarbe verschossen. Beide Stoffe sind vollständig schadstofffrei und darüber hinaus biologisch abbaubar. Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Einflüsse auf Wohnnutzungen der Ortslage Zirtow, wie Immissionen durch Geräusche im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie sind aufgrund des großen Abstandes von mehr als 1.000 m auszuschließen.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt.

Es werden alle im Planungsraum potenziell vorkommenden streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betrachtet. In diesem Falle wird von einem worst-case-Szenario ausgegangen, wobei von dem Vorkommen einer Art ausgegangen wird, wenn die Art im Untersuchungsraum verbreitet ist und wenn sich dort geeignete Habitate in ausreichender Qualität und Größe befinden.

Von einer Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen. Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm und das Verkehrsaufkommen durch Besucher des Sport- und Freizeitparks während der Betriebsphase sind bezüglich des Schutzgüter Mensch und Gesundheit und Tiere zu beurteilen.
3. Die anlagebedingte Wahrnehmbarkeit der geplanten baulichen Anlagen ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

Sofern an Bestandsgebäuden Umbaumaßnahmen notwendig sind, ist unmittelbar vor den Umbauarbeiten zu prüfen, ob sich am Gebäude Brutaktivitäten eingestellt haben. Darüber hinaus sind die Gebäude aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartierseigenschaften für Fledermäuse durch einen anerkannten Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung zu kontrollieren. In diesem Falle sind die Umbauarbeiten möglichst nach Beendigung der Brutperiode bzw. nach Aufgabe des Tagesquartiers durchzuführen und entsprechende Ersatzhabitats herzustellen. Hierzu bedarf es der engen Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

## **6.6 Verkehr**

Erschlossen wird der Gelände ausgehend von der Bundesstraße B 198 über das Flurstück 46 als kommunaler Wirtschaftsweg. Bis zur Toreinfahrt der ehemaligen Tierhaltungsanlage ist dieser Wirtschaftsweg mit Beton befestigt.

Anforderungen des ruhenden Verkehrs können bedarfsgerecht innerhalb des Sondergebietes abgesichert werden. Geht man davon aus, dass bis zu 100 Gäste pro Tag als Spitzenwert innerhalb der Hochsaison angenommen werden, sind rund 50 Pkw-Stellplätze durch den zukünftigen Betreiber vorzuhalten. Nach derzeitigem Sachstand geht dieser davon aus, dass dazu keine zusätzlichen Flächenbefestigungen erforderlich sind.

## **7. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **7.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Im Geltungsbereich sind alle Medien für eine gesicherte Erschließung vorhanden.

Der Planungsraum ist abwassertechnisch nicht erschlossen. Das anfallende Abwasser ist über eine Kleinkläranlage, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 Teil 2 oder Pflanzenkläranlagen gemäß ATV) oder über abflusslose Sammelgruben zu entsorgen. Für KKA ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Anfallendes Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind mit dem Wasserzweckverband „Strelitz“ abzustimmen.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit dem Vorhaben keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

### **7.2 Gewässer**

Anfallendes Niederschlagswasser kann bedenkenlos auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden.

### **7.3 Telekommunikation**

Der Geltungsbereich ist derzeit ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen.

### **7.4 Abfallrecht**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

## **7.5 Brandschutz**

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zur Verfügung zu stellen.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast von mind. 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von mind. 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) wird durch eine bestehende Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 48 m<sup>3</sup> gewährleistet.

Diese Löschwassermenge kann darüber hinaus durch zwei auf dem Gelände vorhandene Brunnen ergänzt werden. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

## **8. Denkmalschutz**

### **8.1 Baudenkmale**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

### **8.2 Bodendenkmale**

Aufgrund der Vorprägung durch die Nerzfarm sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

## **9. Umsetzung des Bebauungsplans**

### *Kosten*

Die potenziellen Inverstoren verpflichtet sich im Rahmen einer vorliegenden Kostenübernahmeerklärung zur Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt Wesenberg damit nicht vorhersehbar.