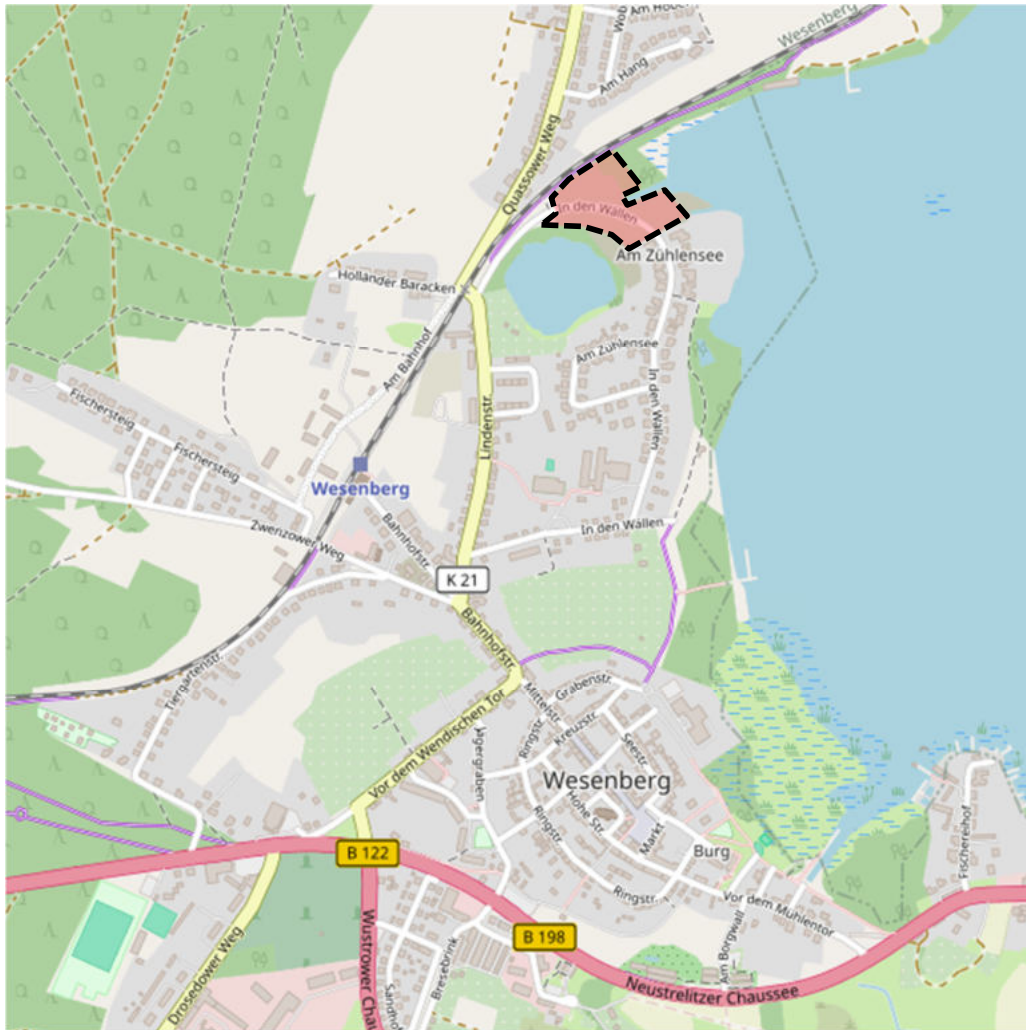


Stadt Wesenberg

Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte

3. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

3/94: "FERIENPARK AM ZÜHLENSEE"



Openstreetmap.de, 02/2024

Erneuter Entwurf

Begründung

Stand: 11.07.2025

Änderungen gegenüber dem Entwurf sind in grau hinterlegt

3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans 3/94: "Ferienpark 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:

11.07.2025

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	7
1.4 Kartengrundlage.....	7
1.5 Geltungsbereich	8
1.6 Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan.....	8
2. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen	9
2.1 Landesplanerische Stellungnahme.....	9
2.2 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 Baukonzept.....	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	19
7.4 Bodenschutz	19
7.5 Wald.....	19
7.6 Gewässerschutz.....	20
7.7 Wasserrecht.....	20

7.8	Klima	21
8.	Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	23
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	23
8.2	Bauweise und Baugrenzen/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	24
8.3	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	24
8.4	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 <i>BauGB</i>)	25
8.5	Artenschutzrechtliche Festsetzungen	26
8.6	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	26
8.7	Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	26
8.8	Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen	27
9.	Flächenbilanz	30
10.	Anlagen	30

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 3/94 „Holzindustrie am Zühlensee“ als Voraussetzung für die Realisierung eines konkreten Bauprojekts geändert werden. Dazu wird die 3. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes unter Umbenennung des Änderungsbereiches in "Ferienpark am Zühlensee" als **Bebauungsplan** 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 SO 1 – SO 3 (Ferienhäuser) und SO 4 (Mehrzweckgebäude) geändert werden.

Gemäß §11 kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben mittels Bebauungsplan bestimmen. Die 3. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes 3/94: "Ferienpark 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/ Schu- lung, 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

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Angesichts der Plangebietsgröße von > 20 000 Quadratmetern, < 70 000 Quadratmetern (§13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) liegt die Planung innerhalb dieser Kategorie.

Die Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren ist, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen von dem Vorhaben ausgehen. Die Einschätzung des FFH-Berichts vom 23.04.2025, sowie andere Faktoren (s. Kapitel 7.2 „Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz und Landschaftspflege) bestätigen dies.

Ein Umweltbericht ist gemäß §13a nicht notwendig. Die Umweltbelange werden jedoch nach Vorgaben aus den Stellungnahmen der entsprechenden Behörden berücksichtigt.

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

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	17.04.2024
3.	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Gleichzeitig Änderung des Verfahrens in ein vorhabenbezogenes Aufstellungsverfahren	21.03.2024
4.	Bekanntmachung der Auslegung	17.04.2024
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	vom 06.05.2024 bis 10.06.2024
6.	Abwägungsbeschluss	
7.	Erneute Beteiligung	
8.	Abwägungsbeschluss	
9.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
10.	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. 3 G vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- **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
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-VS. 790)
- **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.

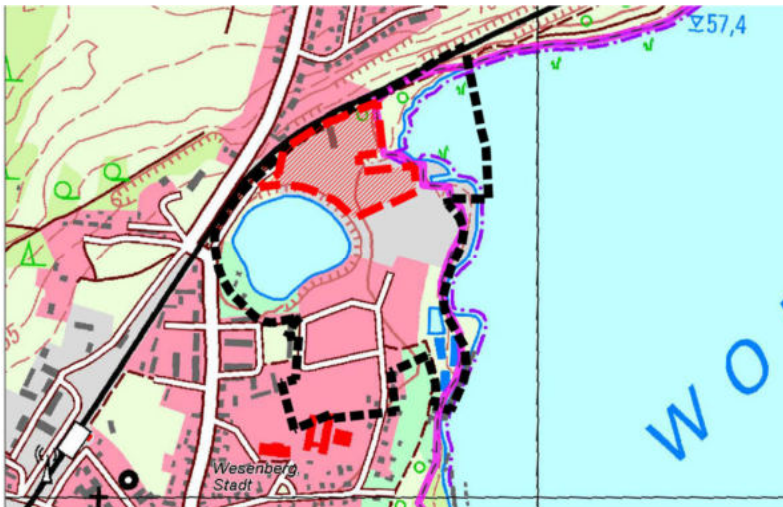


Abbildung 1 Geltungsbereich der 3. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes (rot) innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans 3/94 (schwarz) auf Grundlage der TK25: GAIA M-V, 2013

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 17255 Wesenberg, Fischreihof 15, trägt die Kosten der Änderung des B-Planes.

Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages sind:

- Herstellung der Erschließung
- Durchführung der Baumaßnahmen
- Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen
- Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit

Der Durchführungsvertrag wird zwischen der Stadt Wesenberg und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

2. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan (FNP)

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 angrenzende Wasserfläche des Woblitzsees ist im Flächennutzungsplan als Hafenbereich definiert.

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.

Laut der Stellungnahme des Landkreises vom 05.09.2024 sollte diese Anpassung unverzüglich nach Beschluss des Bebauungsplanes erfolgen.

Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

Hierbei sind das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016) 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 Landesplanerische Stellungnahme

Dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte wurde durch die Stadt Wesenberg die Aufstellung mit dem Schreiben vom 14.06.2024 angezeigt.

Eine positive landesplanerische Stellungnahme mit Datum vom 12.07.2024 liegt vor. Darin wird mitgeteilt, dass gemäß dem RREP MV das Vorhaben in einem Tourismusschwerpunktraum liegt. Die beabsichtigte Planung folgt den das Vorhaben betreffenden Programmsätzen von dem LEP und dem RREP M-V. Die 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/94:

"Ferienpark am Zühlensee" ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2.2 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. Dies sollte gemäß Stellungnahme des Landkreises vom 05.09.2024 unverzüglich nach Satzungsbeschluss geschehen

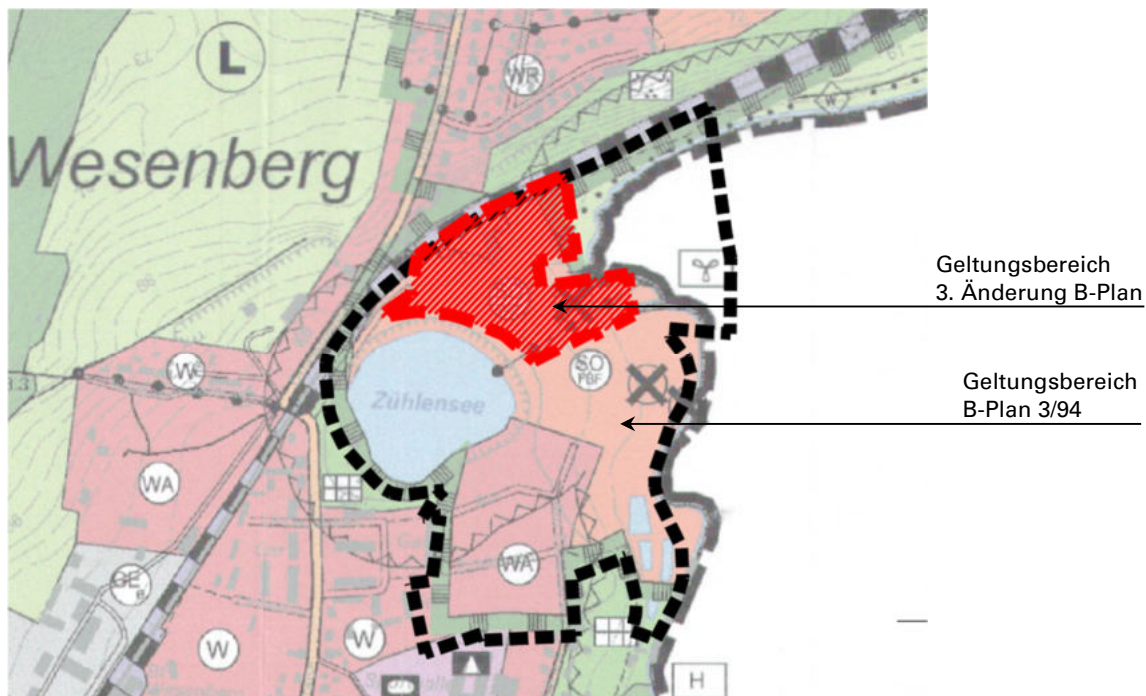


Abbildung 2 Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Flächennutzungsplanes

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

3. Bestandsanalyse

3.1 Angaben zur Lagebeschreibung

Der seit Juni 2003 rechtskräftige Bebauungsplan liegt am nördlichen Stadtrand von Wesenberg. Er hat die Aufgabe, die Flächen der nach 1990 aufgegebenen Holzindustrieanlage am Woblitzsee neu zu definieren. 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 Bereich des SO 4 werden für Touristen, aber hauptsächlich für die Einwohner der Gemeinde und die Nutzer der Ferienhäuser einfache Dienstleistungen angeboten.

Für die einheimischen Anlieger, Wasserwanderer, Ferienhausnutzer und auch Touristen/ Radwanderer wird eine Möglichkeit zum Verweilen gegeben. Die Nutzung der Wasserfläche entsprechend der Ausschreibungsunterlagen der Stadt Wesenberg ist nicht Bestandteil dieser Planung.

Dieser Ferienpark wird in seiner Ausführung zukunftsweisend sein. Es werden max. zweigeschossige, doppelt und einzeln stehende Ferienhäuser errichtet. Insgesamt sind max. 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 oder in herkömmlich typischer Bauweise gemäß den Darstellungen des VEP hergestellt und genutzt. Die Grundstücke werden nachhaltig und ökologisch gestaltet. Es wird überwiegend auf Einfriedungen verzichtet. Die Grundstücke werden 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:

- Rezeption für die Ferienhausgäste
- ein Restaurant
- eine Kanuausleihstation
- eine Fahrradvermietung mit Reparaturmöglichkeit und Ladestation für E-Bikes
- Öffentliches Fitnessstudio
- Öffentliche Sauna
- Öffentliches Schwimmbad
- Kosmetik – und Wellnessangebote, Massagen
- Tagesunterkünfte für Fahrrad- Touristen
- 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 anteiligen Flurstück 4/29 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 im Auftrag bzw. von der Woblitzpark Wesenberg GmbH hergestellt. Die einzelnen Ferienhäuser sollen an private oder gewerbliche Eigentümer 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 können neben den ortsüblichen Materialien auch mit Kunststoffplatten in Holzoptik CO 2 - neutral hergestellt werden.
4. Die Dächer können neben den ortsüblichen Dachformen auch als Pult- und flache Satteldächer ausgeführt werden, um Solaranlagen effizient zu installieren. 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 für umweltrechtliche Maßnahmen konnte im Zuge des notwendigen und daher bereits durchgeführten Bodenaustauschs an dieser Stelle nicht erhalten werden. Diese Fläche wird auf den Standort um die ehemaligen Holzlagerteiche verlagert und als Waldrand in Abstimmung mit der Landesforst gepflegt. Die Fläche ist in der 3. Änderung größer als im Ursprungsplan.

2. Baugrenzen:

Die Baugrenzen innerhalb der Sondergebiete sollen dem Baukonzept 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
 Bootswaschplatz
 Tankstelle/ Entsorgung
 Charterbasis/Hafenmeisterei
 Minimarkt/Shop/Werkstätten
 Sanitäre Anlagen
 Parkplätze

NEU

SO WZ 2 -> SO 2 Ferienhäuser

SO WZ 2 -> SO 2 Ferienhäuser und SO 4 Mehrzweckgebäude

entfällt
 entfällt
 entfällt
 entfällt
 kein Markt, dafür Restaurant
 wird weiterverfolgt
 wird weiterverfolgt

Ferienhäuser
 E-Bike Lade- und Servicestation
 Mehrzweckgebäude m. Nutzungen lt.
 Bauungskonzept
 Anpassung der Baugrenzen

Grundstück 3. Flurstück 4/25 (4.354m²)

Pension
 Café
 Fitness
 Parkplätze

SO WZ 1 -> SO 1 Ferienhäuser

Ferienhäuser
 Restaurant im SO 4 Mehrzweckgeb.
 im SO 4 Mehrzweckgebäude
 wird weiterverfolgt
 Anpassung der Baugrenzen

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

Ferienwohnungen

SO WZ 3

Ferienhäuser
 Anpassung der Baugrenzen



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 werden ihre PKW auf freien oder überdachten Stellplätzen auf den eigenen Grundstücken abstellen. Die Gäste des öffentlichen Schwimmbads parken auf insgesamt 13 Stellplätzen (11 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 weitere 15 öffentliche Längs- Stellplätze in der Haupteerschließungsstraße 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.

Lt. Stellungnahme des Wasserversorgungsverbandes Strelitz befindet sich das Plangebiet außerhalb der Trinkwasserschutzzonen II und III.

Eine Erweiterung des Trink- und Schmutzwassernetzes ist im Plangebiet notwendig. Es wird vom Wasserversorgungsverband Strelitz mitgeteilt, dass für den Ausbau der Trink- und Abwassernetze ein Nutzungsvertrag mit dem WZV erforderlich ist, sowie dass das B-Plan-Gebiet der Beitragspflicht lt. der Wasser- und Abwasserabgabensatzung unterliegt.

Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung der Anlage wird über einen zentralen Einspeisepunkt am Mehrzweckgebäude geregelt. Die Ferienhäuser verfügen über Photovoltaikanlagen und erzeugen eigenen Strom. Der erzeugte Strom wird überwiegend innerhalb der Ferienanlage genutzt. Dies dient der Erreichung einer möglichst hohen Energieautarkie.

Wärmeversorgung

Für die Beheizung der Gebäude sollen Luftwärmepumpen eingesetzt werden. Für rechtliche Hinweise s. Punkt 8.8.5.

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 Gebäuden anfallende Niederschlagswasser kann nur teilweise versickert werden. Die Böden sind laut Bodengutachten nur unzureichend versickerungsfähig. Daher muss das auf den bebauten und befestigten Flächen der Sondergebiete SO 2 - 4 anfallende Wasser abgeleitet werden. Da die vorhandene Straßenentwässerung dafür nicht ausreichend dimensioniert ist, wird ein davon unabhängiges neues Drainagesystem hergestellt. Das Regenwasser der befestigten Flächen der Sondergebiete SO 2 und SO 4 wird in die Woblitz, das des SO 3 – in den Zühlensee abgeleitet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis mit Nebenbestimmungen und ohne Auflagen wurde vom Landkreis am 21.05.2025 erteilt.

Das Regenwasser des SO 1 und des zugehörigen Stichweges kann versickert werden. Ein Sickerstrang wird parallel zum Stichweg angelegt.

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat keine Stellungnahme abgegeben. Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale innerhalb des Plangebiets vorhanden.

7.2 Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Thematisierung der Belange bezieht sich auf Aussagen des verfahrensbegleitenden Artenschutzfachbeitrages (AFB, als Anlage angehängt). Dieser wurde unter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde unter Einbeziehung der faunistischen Daten des AFB für die Maßnahme „Revitalisierung der Industriefläche auf dem Gelände der ehemaligen Holzindustrie“ im Jahr 2017, der begleitend zur Maßnahme auf der gleichen Fläche erstellt. Der aktuelle AFB behandelt die Artenvorkommen als Potenzialanalyse.

Flora

Die aktuelle Bestandssituation stellt eine städtische Brachfläche dar. Die Fläche wurde im Jahr 2017 von jeglichen Resten und Altlasten der ehemaligen industriellen Nutzung beräumt. Die Vegetation wird von Ruderalfluren dominiert. Durch die mindestens 1x jährliche Mahd kommt kein Gehölzaufwuchs vor. Davon abgesehen, befinden sich auf der Fläche angepflanzte Jungbäume.

Unmittelbar am Graben befinden sich drei Weiden und eine Robinie aus dem Altbestand.

Im Bereich der ehemaligen Holzlagerteiche befindet sich Wald, der sich seit der Nutzungsaufgabe hier entwickelt hat.

Brutvögel

Laut dem vor der Flächenberäumung 2017 erstellten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden auf der Fläche bei der Kartierung vor der Maßnahmendurchführung 13 nach europäischem und Bundesrecht geschützten Brutvogelarten mit Brutverdacht nachgewiesen.

Das Risiko des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann insgesamt als gering eingestuft werden. Um es noch weiter zu minimieren, werden Maßnahmen zur Bauzeitenregelung festgesetzt.

Reptilien

Bei der Kartierung wurden im Plangebiet die Zauneidechse, sowie die Blindschleiche und die Ringelnatter nachgewiesen. Es wurden Ausgleichsmaßnahmen für die streng geschützte Art Zauneidechse festgesetzt und in der Nähe zum Plangebiet der 3. Änderung entsprechend durchgeführt. Bei der aktuellen Begehung wurden Zauneidechsen in den neuen Habitaten nachgewiesen. Es werden Schutzmaßnahmen für den Bauzeitraum festgesetzt.

Von Brut- oder Ruhestätten von Blindschleiche und Ringelnatter ist aufgrund des Strukturman- gels innerhalb des Plangebiets nicht mehr auszugehen. Bei Begehung wurden keine Individuen gesichtet. Die strukturreichen Wald- und Uferbereiche werden durch die Bautätigkeiten nicht beeinträchtigt.

Fledermäuse

Bei der Kartierung 2017 wurden keine Fledermäuse nachgewiesen, sie wurden jedoch vermutet. Daher wurde als CEF- Maßnahme die Anlage von Ersatzquartieren für die Funktion potenzieller Sommerquartiere im AFB von 2017 festgesetzt und durchgeführt. Mangels Habitatstrukturen innerhalb der Sondergebietsflächen (ausgenommen die drei älteren Weiden, die in Abstimmung mit der UNB geköpft werden sollen, und einem zur Erhaltung festgesetzten Altbaum) kann die Gefahr eine Verletzung oder Tötung von Fledermäusen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Genaue Informationen zum Artenschutz: s. Anlage Artenschutzfachbeitrag

Belange des überregionalen Vogelschutzes

In einer Entfernung von ca. 150 Metern grenzt das Europäische Vogelschutzgebiet „Müritzsee- enland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ an das Plangebiet an. Gemäß §34 Abs. 1 BNatSchG wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, um das Projekt vor dessen Zulassung auf die Ver- träglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000- Gebiets zu überprüfen.

Im Falle der vorliegenden Planung wurde festgestellt, dass

- Die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet vernachlässigbar sind
- Die Kompensation des Eingriffs entspr. Kompensationsberechnung bereits mit der Pflanzung von 27 Bäumen im Plangebiet erfolgte
- Die Festsetzung der Heckenpflanzung bestehen bleibt
- Die in der Ursprungssatzung definierten Biotope nicht mehr dem Bestand entsprechen
- Die Satzungsänderung die Umweltbelange deutlich weniger als die Ursprungssatzung beeinträchtigt (siehe S. 9 FFH-Vorprüfung).

Für Beeinträchtigungen während der Bauzeit werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Vorangegangene Planungen und Maßnahmen

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. Diese Maßnahme wurde in Verlängerung der neu angelegten Straße in den Wällen durchgeführt. Die Baumpflanzung besteht weiterhin.

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

Die Bestandssituation entspricht nicht mehr der Ursprungssituation zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans 3/94. Es wurde eine Beräumungs- und Erschließungsmaßnahme in einem Zeitraum vom 03.04.2017 bis 21.04.2017 durchgeführt. In Vorbereitung dessen wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom August 2017 erstellt, der sich mit den Umweltbelangen und dem Ausgleich der Umweltauswirkungen beschäftigt hatte.

Es wurde weiterhin eine ökologische Baubegleitung bei Umsetzung der Beräumungsmaßnahme durchgeführt. Vorgezogene CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen und Fledermäuse wurden formuliert und innerhalb des Untersuchungsgebiets sowie in der näheren Umgebung umgesetzt. Der Eingriff auf der Fläche gilt somit als ausgeglichen.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes 3/94 wurden weitere, zu dem Ursprungsplan zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen (8 Meter breiter Schutzstreifen, heimische Arten freiwachsende oder geschnittene Hecken, Pflanzgröße 0,8 - 1,0m und Bäume (Solitäre), Pflanzgröße 3,0 - 3,5m, Stammumfang 20 - 24 cm) festgelegt und umgesetzt.

Dabei wurden auch die aus dem Ursprungsplan stammenden biotopvernetzenden Maßnahmen in Form der Anlage von Kleintierbiotopen und von Baumpflanzungen in einem weiteren Streifen zwischen Zühlensee und Woblitz, nahe des 3. Änderungsbereiches durchgeführt.

Die ehemaligen Klärteiche, auch außerhalb des Änderungsbereiches gelegen, wurden der natürlichen Sukzession überlassen.

Von der Umsetzung anderer, die Privatgrundstücke betreffender Maßnahmen aus den Grünordnungsplänen des Originalplans, sowie der 1. Änderung auf den Flächen außerhalb des 3. Änderungsbereiches ist auszugehen.

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

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 eines Waldabstandes erhalten. Der Waldabstand wurde bei einem Vor-Ort-Termin mit der Landesforst abgestimmt. (s. Planzeichnung). Dieser Waldabstand darf durch Bebauung auch unterschritten werden, im Zuge einer vereinbarten „Waldrandzonen“- Betrachtung des Bereiches um die drein zu köpfende Weiden.

Einschätzung / Fazit

Bei der FFH-Vorprüfung wurde festgestellt, dass sich aufgrund der nur durchschnittlichen Bedeutung der Brut- und Rastvogellebensräume im Wirkbereich der Planung, des sehr geringen Anteils der betroffenen Brut- und Rastvögel sowie des minimalen Flächenanteils betroffener Lebensräume keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben ergeben.

Die als Sondergebiet zu entwickelnden Bereiche weisen keine Eigenschaften von Kernhabitaten oder Brutstätten von geschützten Arten wie Zauneidechsen oder Fledermäusen auf. Nachgewiesene und potenzielle Habitate befinden sich heute in den Randbereichen des Untersuchungsgebiets. Es werden artenschutzrechtliche Maßnahmen zum Schutz der relevanten Tierarten- und Artengruppen festgesetzt (s. Punkt 8.5, sowie Anlage Potenzialanalyse).

Es werden grünordnerische Festsetzungen für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes getroffen – s. Punkt 8.4

7.3 Belange des Schutzes vor Immissionen

Bahntypische Emissionen und Lärm

Die nördlich anliegende Bahnlinie wird gelegentlich durch Nahverkehrszüge genutzt.

In der Stellungnahme des Landkreises MSE vom 05.09.2024 wurde auf die Notwendigkeit einer Untersuchung auf schädliche Umwelteinwirkungen hingewiesen. Ein Immissionstechnisches Gutachten wurde in Auftrag gegeben und wird dieser Begründung beigelegt.

In der Stellungnahme der Regio Infra Nord-Ost wird auf das Auftreten bahntypischer Emissionen (u.a. Erschütterungen, Lärm und einzelne akustische Signale, Funk- und elektromagnetische Wellen) hingewiesen.

Es werden Festsetzungen zum Emissionsschutz definiert. Diese Festsetzungen betreffen die Gebäude. Außerdem wird eine fünf Meter breite Heckenpflanzung entlang der Bahnlinie festgesetzt, die Staub- und Schallschutzqualitäten für die Grundstücke bietet.

Altlasten

Seitens der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde wird eine Baubegleitung durch einen Sachverständigen für Altlasten gefordert.

Weitere Ausführungen s. Punkt 8.8.4.

7.4 Bodenschutz

In einer Stellungnahme der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde ergehen Hinweise zum Schutz des Bodens und zur Gefahrenerkennung – s. Punkt 8.8.1.

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 (bestimmt am Ortstermin am 19.02.2024) eingehalten. Dies gewährleistet den Waldschutz und den Schutz von Menschen.

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

7.6 Gewässerschutz

Der Zühlensee westlich des Änderungsbereiches hat eine Fläche von 2,5ha. Im ursprünglichen
Bebauungsplan 3/94 wurde bereits ein Gewässerschutzstreifen mit naturschutzrechtlichen Er-
haltungsmaßnahmen festgesetzt.

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Woblitzsee stellt eine Bundeswasserstraße dar. Die
unmittelbar angrenzende Wasserfläche stellt gemäß den Festsetzungen im aktuellen Bebau-
ungsplan, ebenso wie dem Flächennutzungsplan, ein Hafengebiet dar. Ein Hafengebiet ist kein
natürliches Gewässer, weshalb der Bebauungsplan den o.g. Schutzabstand auch hier unter-
schreiten kann. Die Baugrenze wird in der 3. Vorhabenbezogenen Änderung im Gegensatz zu
ihrem ursprünglichen Verlauf geringfügig auf der westlichen Teilfläche des Sondergebiets geän-
dert.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises MSE vom 05.09.2024 muss ein Antrag auf Aus-
nahme vom Bauverbot innerhalb des 50 Meter Gewässerschutzstreifens (Zühlensee und Wob-
litzsee) gestellt werden. Der Antrag wurde beim Landkreis gestellt und wird bei Vorlage des
Artenschutzberichts geprüft.

Der Woblitzsee ist gemäß Stellungnahme des StaLU MS ein WRRL-berichtspflichtiges Gewäs-
ser, der sich in einem mäßigen bis unbefriedigenden ökologischen Zustand befindet. Es gilt das
Verschlechterungsverbot nach § 27 WHG. Es wird bestätigt, dass gemäß den Inhalten des Be-
bauungsplanes das Vorhaben keine negative Beeinträchtigung des Woblitzsees darstellt.

7.7 Wasserrecht

Befestigungen und Aufbauten an Gewässern

Gemäß § 82 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bedürfen
die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen an, in, unter und über oberirdi-
schen Gewässern vor Beginn der Maßnahme der Anzeige bei der unteren Wasserbehörde des
Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Diese können nicht im Rahmen des Aufstellungs-
verfahrens genehmigt werden.

Zuständigkeiten

Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) ist Eigentümerin der Obe-
ren-Havel-Wasserstraße, einschließlich des Woblitzsees. Es wird ihrerseits auf die Pflicht einer
Strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung sowie des Abschlusses eines privatrechtl-
ichen Nutzungsvertrages bei Beanspruchung des Gewässers und dessen Ufer hingewiesen. Nä-
here Informationen s. Hinweise zum Wasserrecht.

Einleitung von Niederschlagswasser

Die Böden im Plangebiet sind laut Baugrundgutachten vom 31.07.2024 in großen Teilen des
Plangebiets nicht ausreichend versickerungsfähig. Eine wassertechnische Berechnung wurde
als Teil der parallellaufenden Erschließungsplanung durchgeführt. Das Plangebiet wird dabei in
drei wesentliche Bereiche aufgeteilt. Das Regenwasser der befestigten Flächen der Sonderge-
biete SO 2 und SO 4 (zusammen 0,85 ha) wird in die Woblitz, das Wasser des SO 3 (0,68 ha)
in den Zühlensee abgeleitet.

Im SO 1 sind die hydrologischen Bedingungen günstiger. Das Regenwasser des SO 1 (0,4 ha)
und des zugehörigen Stichweges wird vor Ort versickert. Ein Sickerstrang wird parallel zum

Stichweg angelegt. Dadurch sind die Auswirkungen auf die Wasserbilanz dieses Teilbereiches gering.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 05.09.2024 wird gem. gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis vorausgesetzt.

Die Wasserrechtliche Erlaubnis mit der Kennung 662-NW-71159-35-2025 wurde von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte am 21.05.2025 erteilt. Es wird auf ihre allgemeinen und speziellen Nebenbestimmungen hingewiesen.

Wasserbilanz

Die angesprochenen Teile des Plangebietes gehören zu unterschiedlichen Wassereinzugsgebieten. Die von den Änderungen betroffenen Gebietsteile, die die hydrologischen Bedingungen am anliegenden Gewässer durch Änderungen des Einzugsgebiets insbesondere durch Versickerung beeinflussen könnten, sind jeweils kleiner als 1 ha. Die beiden Gewässer Zühlensee und Woblitz sind nicht miteinander verbunden, da ihr Wasserstand sich unabhängig voneinander verhält (Quelle: Geodatenportal M-V, 2025). Dem zur Folge sind es zwei unabhängige Gewässersysteme mit getrennten Einzugsgebieten. Die in der Stellungnahme geforderte Wasserbilanzierung wird daher aufgrund der fehlenden Voraussetzung als nicht notwendig erachtet.

7.8 Klima

Nach §1(a) Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen.

Flächenversiegelung

Es werden Bereiche des Plangebiets überbaut und versiegelt. Dies wirkt sich auf begrenzt auf das örtliche Kleinklima aus, da es zur Aufheizung sowie zur Veränderung des oberirdischen Wasserabflusses kommt. Diese Auswirkungen sind für die Realisierung des Projekts unvermeidlich. Hierbei ist zu betonen, dass sich der geplante Versiegelungsgrad sowohl gegenüber der ursprünglichen Planung, als auch noch mehr- gegenüber der ursprünglichen Nutzung als Industriegelände deutlich reduzieren wird.

Die Grundflächenzahl wird von 0,6 auf 0,4 in den Bereichen der Sondergebiete „Ferienhäuser“ reduziert. Das trägt wesentlich zur Reduktion der versiegelten Fläche bei, was sowohl dem Klimawandel entgegenwirken soll, als auch sich als Schutzmaßnahme vor dem Klimawandel darstellt, da das Mikroklima sich günstiger entwickeln wird, verglichen mit dem Ursprungsplan.

Diesem Ziel dient auch die grünordnerische Festsetzung Nr. 2.5, wonach Stellplätze und sonstige befestigte Flächen innerhalb der Sondergebiete mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden sind.

Erneuerbare Energie

Laut dem Konzept sollen die Gebäude mittels Luftwärmepumpen beheizt werden. Diese Heizsysteme werden zum großen Teil mit auf den Dachflächen erzeugtem Solarstrom betrieben. Das gilt als eine wesentliche Maßnahme zur Reduktion der CO₂-Emissionen, was eine Schlüsselrolle im Entgegenwirken gegen den menschengemachten Klimawandel ist.

Des Weiteren ist die Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen ausdrücklich zulässig. Sie wird durch die Anpassung der öffentlichen Bauvorschriften weiter optimiert, indem die Dachausbildung als Pultdach zugelassen wird, Dies ermöglicht bei einer südlichen Ausrichtung der Dachschräge eine maximal mögliche Ausbeute von Solarstrom.

Die Solarenergie wird innerhalb der privaten Ferienhäuser und auch des Mehrzweckgebäudes mit Schwimmbad und Saunen genutzt werden. Elektrische Privatfahrzeuge können geladen werden. Die Überschussleistung soll gespeichert werden. Dies sichert eine stärkere Energieautarkie. Energiespeicher stabilisieren die Netzinfrastruktur, was sehr bedeutend ist in einem Netz, das sich zukünftig immer stärkeren Schwankungen ausgleichen muss, da der Anteil der nicht konstanten erneuerbaren Energien weiter zunehmen wird.

Klimatische Auswirkungen

Die Auswirkungen auf das ganzheitliche Klima sind, bedingt durch die Gesamtgröße der Anlage vergleichsweise sehr gering und deswegen vernachlässigbar bzw. nicht messbar.

Das örtliche Kleinklima könnte infolge der neu entstehenden Baustrukturen beeinflusst werden. Dies würde insbesondere tagsüber eine gestiegene Aufheizung über den befestigten Flächen und vor den der Sonne zugewandten Gebäudeteilen bedeuten. Nachts würde durch die Abgabe von der gesammelten Tages- und-/ oder durch Heizwärme ebenfalls ein gegenüber dem Ist-Zustand etwas wärmeres Mikroklima entstehen.

Der Umfang dieser kleinklimatischen Änderungen ist aufgrund der geringen Größe des Ferienparks, sowie seiner Lage zwischen zwei Gewässern und der daraus resultierenden Luftzirkulation als gering einzuschätzen. Dem wirken auch die umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen. Die zusätzlichen Baum- und Strauchpflanzungen wirken dem Wärmeinseleffekt durch Schattenwurf und Verdunstung entgegen.

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 SO 3 von SO WZ (Wassersportzentrum) in SO 1 bis SO 3 Ferienhäuser geändert.

Das Sondergebiet **SO 2** wird geteilt in **SO 2** Ferienhäuser und SO 4 Mehrzweckgebäude.

Das Sondergebiet SO 4 nach §10 Abs.2 BauNVO dient der Erholung. Darin sind zulässig:

- Mehrzweckgebäude mit den folgenden Nutzungen:

- Reception für die Ferienhausgäste
- ein Restaurant
- eine Kanuausleihstation
- eine Fahrradvermietung mit Reparaturmöglichkeit und Ladestation für E-Bikes
- Öffentliches Fitnessstudio
- Öffentliche Sauna
- Öffentliches Schwimmbad
- Kosmetik - und Wellnessangebote, Massagen
- **Tagesunterkünfte für Fahrrad- Touristen**
- barrierefreie Dusch- und Toilettenanlagen

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

Die Sondergebiete (SO 1 bis SO 3 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 SO 1 bis SO 3 sind zulässig:

- Ferienhäuser in konventioneller Bauweise mit maximalen Grundflächen gem. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- 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 höchstzulässige Traufhöhe (TH) bemisst sich am Höhenbezugspunkt. Unter der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Der Höhenbezugspunkt für die Höhenmessung ist der im Planteil gekennzeichnete Schachtdeckel Nr. 274040552 mit der Deckelhöhe von 60.08m über NHN des Höhenbezugssystems DHHN 2016.

Damit wird dem Bestimmtheitsgebot bei der Angabe des Höhenbezugs entsprochen.

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 einzelnstehendes 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, 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. **Das Köpfen darf nur außerhalb der Brutzeit erfolgen.**

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 in den Wällen und in Sichtbereichen von Straßeneinmündungen sind bodendeckende Sträucher bis zu 50cm hoch zu pflanzen (s. Pflanzliste 3).

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

Das Niederschlagswasser der Privatstraßen und das nicht versickerbare Niederschlagswasser der Dächer ist in die anliegenden Gewässer abzuleiten. Dazu ist eine vom Abwasser getrennte Regenwasserkanalisation neu anzulegen. Zur Behandlung des Wassers vor dem Einleiten in die Gewässer werden gem. § 5 Abs. 1 WHG ein Sandfang sowie ein Leichtflüssigkeitsabscheider eingesetzt.

Es gelten die Nebenbestimmungen der wasserrechtlichen Erlaubnis 662-NW-71159-35-2025.

Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft planzeichnerisch festgesetzten Bereiche **sind teilweise als Waldrandzone zu betrachten (s. Eintragungen in der Planzeichnung).**

Um einer allgemeinen Verschlechterung des Zustandes des Woblitzsees gemäß §27 WHG entgegen zu wirken, ist eine mineralische und flüssige Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den Flächen des Ferienparks nicht zulässig.

Pflanzenliste Nr. 1 heimische und im Satzungsgebiet vorkommende Bäume

im Gebiet vorkommende Bäume:

Salix - Weiden, Fraxinus excelsior - Esche, Populus - Pappeln, Betula - Birke, Robinien, 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 - Pfaffenhütchen, 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 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Folgende Maßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag werden übernommen:

VM 1 Schutzmaßnahme zum Schutz potenziell vorkommender Brutvögel und Fledermäuse

Zum Schutz der Brutvögel sind Baumfällungen oder die Umsetzung kürzlich neu angepflanzter Bäume im Zeitraum vom 01.10. bis 28.2. gemäß § 39 Abs. 5, Nr. 1 BNatSchG durchzuführen. Bauarbeiten dürfen nur zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang stattfinden. Die Baustellenbeleuchtung ist auf ein Minimum zu reduzieren.

VM2 Temporärer Reptilien- Schutzzaun

Vor Baubeginn ist entlang der südlichen und der westlichen Grenzen des Sondergebiets SO 3 das Baufeld mit einem Amphibienschutz abzufrieden. Die Zauneidechsen aus den Flächen der Ausgleichsmaßnahme 2017 sollten nicht in das Baufeld laufen können. Die Zäune sind regelmäßig auf ihre Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Erst nach Abschluss der Bautätigkeit ist der Zaun um das Ersatzhabitat zu entfernen. Die Maßnahmenfestsetzung gilt während der Aktivitätsperiode, von 1. März bis 31. Oktober.

Die Maßnahmen dienen der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG

8.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen die Lärmemissionen der Bahn sind in dem als "Flächen für Schallschutzmaßnahmen" zeichnerisch festgelegten Bereich die Fassaden mit einer schalltechnisch wirksamen Dämmung gemäß den Anforderungen mindestens der Schallschutzklasse 4 der DIN 4109 zu versehen.

Die Fenster- und Fassadenöffnungen in dem als "Flächen für Schallschutzmaßnahmen" zeichnerisch festgelegten Bereich, die sich in Richtung der Bahnlinie orientieren, sind mit schallschutztechnisch wirksamen Fenstern mindestens der Schallschutzklasse 5 der DIN 4109 auszustatten.

Damit wird den erhöhten Anforderungen für ein Ferienhausgebiet entsprochen, die sich aus dem Schallschutzgutachten (M. Klappstein, 2025) ableiten.

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

Bei Ferienhäusern sind neben den ortsüblichen Dachformen Pult- und flache Satteldächer mit einer Neigung von 5 - 25° zulässig.

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

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

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

Schottergärten sind unzulässig.

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

Die Vorschriften dienen der Kompromissfindung zwischen der Nähe zum ortsüblichen Stadtbild und dem Einsatz neuer, innovativer und nachhaltiger Materialien.

8.8 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen

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

Die Hinweise entstanden im Zuge der Beteiligung und entsprechen den Inhalten der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.

8.8.1 Bodenschutz- und Bodendenkmalpflege

Für die weitere Planung sowie im Hinblick auf die Umsetzung der Planung werden von der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde folgende Hinweise gegeben:

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabenraum die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellenzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelastete bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wurden wiederherzurichten. Das betrifft insbesondere die entstandenen Bodenverdichtungen.

Soweit im Rahmen der Bauarbeiten Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial oder Recyclingmaterial, auf Grundstücken auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die Standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Es wird darauf

hingewiesen, dass seit dem 01. August 2023 die Forderungen gemäß §§ 6 bis 8 der novellierten gültigen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten sind. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Beim Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen sind die Vorschriften der Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten.

Zur Verwertung vorgesehenes Boden- bzw. Recyclingmaterial ist vor dem Einbau einer Deklarationsanalyse zu unterziehen, die sicherstellt, dass die Forderungen der BBodSchV im Besonderen die §§ 6 bis 8 und die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung eingehalten werden und kein

belastetes Boden- bzw. Recyclingmaterial eingebaut oder verwertet wird.

Die Untersuchungsergebnisse sind mit dem Sachbereich Abfallrecht Bodenschutz im Vorfeld der geplanten Maßnahme abzustimmen.

Liegt diese Analyse nicht vor, kann gegebenenfalls der Rückbau angeordnet werden.

Der bei der Herstellung der Baugrube/ des Kabelgrabens anfallende Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und nach Verlegung der Kabel/ Schließung der Baugrube getrennt nach Bodenarten wieder einzubauen.

8.8.2 Bau- und Kunstdenkmale

Bau- und Kunstdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8.8.3 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.

In dem Fall, dass Bestandsbäume der Umsetzung des Konzeptes im Weg stehen, sind diese schonend unter Beachtung einschlägiger Vorschriften innerhalb des Plangebiets umzupflanzen und zu erhalten, oder 1:1 zu ersetzen.

8.8.4 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 Messstellen 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.

Laut der Stellungnahme der unteren Boden- und Abfallschutzbehörde vom 5.09.2024 ist die Errichtung von Kellern nur zulässig, wenn die gemessene Bodenluft unbelastet ist. Das heißt, es muss zuvor ein Nachweis erfolgen, dass der obere Prüfwert der LAWA für LHKW von 10 µg/m³ in der Bodenluft unterschritten wird.

Bei Häusern ohne Keller sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Bei Brauchwasserbrunnen ist der Nachweis zu erbringen, dass das geförderte Grundwasser unbelastet ist (LHKW > 10 µg/l).

Aufgrund der einstigen Altlastensituation sollte bei geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen eine Begleitung durch einen Altlasten-Sachverständigen erfolgen.

8.8.5 Einbau von Wärmepumpen

Bei Einbau von Wärmepumpen:

Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.

Ansprechpartner ist Herr Peters, Tel. 0395/ 57087-2532, E-Mail: rene.peters@lk-seenplatte.de

8.8.6 Verkehr

Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische

Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten / Straßenverkehrsbehörde, PF 11 02 64, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen.

8.8.7 Wasserrecht

Zum Ursprungsplan, wie auch zu der Änderung, bestehen lt. Stellungnahme des Wasser- und Schiffsamtes keine Bedenken. Folgende Hinweise werden gegeben:

- Die Wasserstraßen- und Schiffsverkehrsverwaltung des Bundes (WSV) ist Eigentümerin der Oberen-Havel/Wasserstraße, einschließlich des Woblitzsees. Sie verwaltet und unterhält die

Bundeswasserstraße als Hoheitsaufgabe des Bundes. Bundeswasserstraßen sind nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 WaStrG dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraßen. Sie stehen gemäß Art. 87 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 89 GG im Eigentum und in der Verwaltungszuständigkeit der Wasserstraßen und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV).

- Eine Überplanung der dem allgemeinen Verkehr gewidmeten Bundeswasserstraßen einschließlich ihres Zubehörs ist grundsätzlich unzulässig, wenn dadurch die Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben der WSV beeinträchtigt wird (§ 1 WaStrG; Art. 87 Abs. 1 S. i.V.m. Art. 89 GG).
- Die Unterhaltung von Bundeswasserstraßen ist dem Bund als Hoheitsaufgabe übertragen (§ 7 Abs. 1 WaStrG), ebenso wie deren Aus- und Neubau (§ 12 Abs. 1 WaStrG). Unterhaltung umfasst die Erhaltung eines ordnungsgemäßen Zustandes für den Wasserabfluss und die Schifffbarkeit, wozu die Räumung, die Freihaltung, der Schutz und die Pflege des Gewässerbettes mit seinen Ufern gehören (§ 8 Abs.1 u. 2 WaStrG).
- Bei der Benutzung der Bundeswasserstraße und Errichtung, Veränderung und Betrieb von Anlagen in, über oder unter ihr oder in ihren Ufern bedarf es einer ström- und schifffahrtpolizeilichen Genehmigung (ssG) nach dem Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG § 31) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I Seite 962; 2008 I Seite 1980), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
- Für die befristete und/oder dauerhafte Inanspruchnahme von WSV-Flächen ist ein privatrechtlicher Nutzungsvertrag abzuschließen.

9. Flächenbilanz

Sondergebiet Ferienhäuser	16.191 m²
Sondergebiet Mehrzweckgebäude	817 m²
Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.432 m²
Öffentliche Grünflächen	855 m²
Flächen zum Anpflanzen	1.061 m²
Flächen für umweltrechtliche Maßnahmen	1.141 m²
Waldrandfläche mit umweltrechtlichen Maßnahmen	412 m²
Flächen für Wald	2.222 m²
Gesamt	26.163 m²

10. Anlagen

- Grundrisse, Schnitte und Ansichten der geplanten Haustypen als Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)
- FFH- Vorprüfung vom 23.04.2025
- Schallschutzgutachten vom 04.06.2025
- Artenschutzfachbeitrag vom 07.06.2025