

**STADT WESENBERG LANDKREIS MECKLENBURG – STRELITZ**

**Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 2/2010  
„Schleusengasse Strasen“**



**Begründung zur Satzung ( § 13a BauGB)**

---

Erstellt im Auftrag und im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger und der Stadt Wesenberg

Ingenieurbüro Strelitz GmbH  
Parkstraße 1  
17235 Neustrelitz  
Tel.: 03981 206195; Fax: 03981 200454

Neustrelitz, 08.02.2011



## IMPRESSUM

**Auftraggeber:** Herr Olaf Töllner  
Schleusengasse 11  
17255 Wesenberg OT Strasen

über

Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte und  
Stadt Wesenberg  
Rudolf-Breitscheidstraße 24  
17253 Mirow  
Tel.:039833 2 80 32

**Planverfasser:** Ingenieurbüro Strelitz GmbH  
Parkstraße 1  
17235 Neustrelitz  
Tel.: 03981 20 61 95 Fax: 03981 200 454

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing.(FH) Christel Lau

Für den Bebauungsplan wurden städtebauliche Ideenskizzen des Eigentümers und potentiellen Bauherren zu Grunde gelegt.....



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1.0 Planungsanlass / Entwicklungsziele</b>	<b>3</b>
<b>2.0 Grundlagen der Planung</b>	<b>5</b>
<b>3.0 Verfahren / räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>4.0 Ausgangsbedingungen</b>	<b>6</b>
<b>5.0 Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>5.1 Städtebauliches Konzept</b>	<b>6</b>
<b>5.2 Planfestsetzungen</b>	<b>7</b>
<b>5.3 Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>7</b>
<b>5.4 Erschließung und sonstige Hinweise</b>	<b>7</b>
<b>5.5 Grünordnungskonzept / Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>7</b>
<b>5.6 Flächenbilanz</b>	<b>8</b>
<b>6.0 Vereinfachte Ausgleichsberechnung</b>	<b>9</b>
<b>Eingriffsbewertung</b>	<b>9</b>
<b>Ausgleichsberechnung</b>	<b>10</b>
<b>7. Bebauungsplan</b>	

**1. Planungsanlass / Entwicklungsziele**

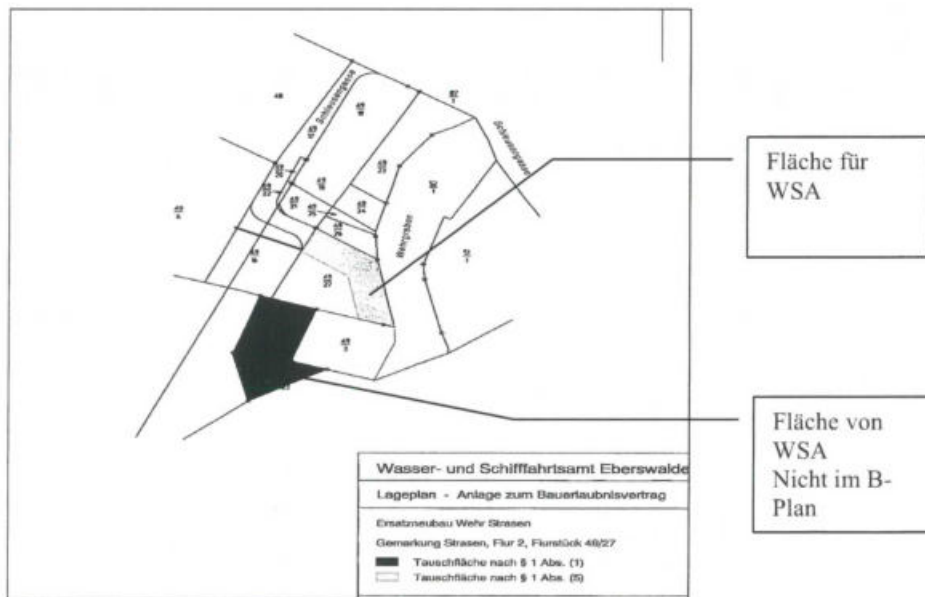
Der Vorhabenträger beabsichtigt das Gelände westlich des Wehrgrabens, zwischen Schleusengasse und Havel, dass bereits mit einem WH/FH bebaut ist



mit einem weiteren Mehrfamilienwohnhaus zu bebauen.

Im Bereich zur Schleusengasse sollen weitere Baufelder ausgewiesen werden und es sollen 7 Stellflächen für PKW entstehen.

Gleichzeitig wird mit dem Wasser- und Schiffsamt Eberswalde ein Grundstückstauschvertrag gemäß VV 2603\_2009.2 für den Ersatzneubau Wehr Strassen vollzogen





Das Gelände war bis 2004/5 mit Bauten für ein Ferienlager (Baracken) und verschiedene Freizeit- und Gartennutzungen bebaut.



Eine aus dem Jahre 2002 bereits vorliegende Baugenehmigung zur Bebauung mit Wohn- und Ferienhäuser hat wegen nicht vorgenommener Beantragung von Verlängerung ihre Gültigkeit verloren.

Die Erschließung des Planungsgebietes mit Trinkwasser, Schmutzwasser und Elt ist bereits im Zuge der Errichtung des vorhandenen WH/FH erfolgt.

Laut Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburg - Strelitz vom 09.11.2009 befindet sich die Vorhabensfläche nicht im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, sondern im Außenbereich.

Weiterhin wird auf die Lage des Vorhabens im Bereich des 100-Meter-Gewässerschutzstreifens des Müritz - Havelkanals verwiesen. ( Anmerkung: Änderung LNatG seit 01.03.10 auf 50 Meter).

Zur Herstellung des Baurechts besteht unter diesem Aspekt Planungsbedarf.

Die Stadtvertretung Wesenberg hat auf ihrer Sitzung am 22.02.2010 den Beschluss zur Aufstellung Bebauungsplan 02/2010- „Schleusengasse Strassen“ nach § 10 BauGB gefasst.

In dem von der Planaufstellung betroffenen Gebiet sind die Kriterien eines B-Planes nach § 13a vorliegend.

- die später überbaute oder versiegelte Fläche incl. bereits bebauter oder versiegelter Fläche ist kleiner als 20.000m<sup>2</sup>;
- die geplanten Maßnahmen dienen der Innenentwicklung und liegen innerhalb eines Siedlungsbereiches;
- die Maßnahme dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Sicherung von Arbeitsplätzen;
- der B-Plan dient der Widernutzbarmachung von Flächen;
- eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich;
- eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich;
- eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH Vogelschutzgebiet) besteht nicht;

## 2. Grundlage der Planung

### Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2415), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist gemäß § 2 Abs. BauGB ist bei einem B-Plan nach § 13 a keine Umweltprüfung durchzuführen.

Da das im B-Plan ausgewiesenen Baufelder 2 auf Grund der besonderen Lage und früheren Bebauung, aber auch durch den notwendigen Flächentausch mit dem WSA Eberswalde in der dargestellten Ausnutzung eine Ausnahme darstellt, werden naturschutzrechtliche Belange ebenfalls besonders betrachtet.

Der Vorhabenträger wird auf Grund der Lage des Plangebietes Natur und Landschaft schützende Belange in der Satzung festschreiben.

### Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58)
- Landesbauordnung (LBauO) M-V vom 18.04.2006 (GVOGBL. M-V Nr.5)

### Kartengrundlage

Katasterkarte, Katasteramt Landkreis Mecklenburg Strelitz ( Gemarkung 131495 Strasen, Flur 2, Stand: 27.01.2008

### Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 1 Abs.3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Auf den hier nach § 10 BauGB aufgestellte Bebauungsplan trifft Abs. (2) Punkt 2 zu.

Es ist festzustellen, dass die Stadt Wesenberg seit dem 15.12.2002 über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt. Darin ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### Grünordnungsplan / Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Anwendung des § 13a BauGB erfordert keine Anwendung gemäß LNatG M-V Grünordnungspläne darzustellen bzw. einen Umweltbericht vorzulegen.

Der Vorhabenträger wird auf Grund der Lage des Plangebietes grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan festsetzen um Natur und Landschaft zu schützen.

Auf der Grundlage einer vereinfachten Ausgleichberechnung werden Biotopwertpunkte Verlust durch Eingriff und Biotopwertpunkte durch Ausgleich ermittelt.

### 3. Verfahren / räumlicher Geltungsbereich

Am 22.02.2010 hat die Stadtvertretung Wesenberg den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Entwurf wird im Bauausschuss/ Stadtvertretung beraten und zur Plananzeige und Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt und umfasst eine Fläche von 3.250 m<sup>2</sup>. Er erstreckt sich auf folgende Flurstücke der Flur 2, Gemarkung 131495/ Strasen:

49/17 bis 49/27.

Das Plangebiet grenzt in östlicher Richtung an den Wehrgraben, nördlich an die Schleusengasse, südlich an unbebaute Grünlandflächen des Havelufers und westlich an Grünland und Wohnbebauung.

Strasen ist ein Ortsteil der Stadt Wesenberg, es liegt an der südwestlichen Grenze des Landkreises Mecklenburg - Strelitz im oberen Havelgebiet und an der Grenze zu Brandenburg. Das Plangebiet liegt im Ort an der Scheunengasse/ Gemeinestraße.

### 4.0 Ausgangsbedingungen

Das Plangebiet ist mit einem EH/FH und einem dazugehörigen Nebengebäude bebaut.

Das Plangebiet wird durch einen ausgebauten, zur Zeit wassergebunden befestigten Privatweg erschlossen.

Die Erschließungsmedien Wasser, Abwasser und Elektro liegen am Ende des Privatweges, auf dem Flurstück 49/27.

Im Geltungsbereich des B-Planes muss ein Baum gefällt werden. Der steht auf der östlichen Böschung.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde beabsichtigt für das Vorhaben Ersatzneubau Wehr Strasen einen Grundstückstauschvertrag

### 5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

#### 5.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Sein Beitrag ist es eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Über die bereits vorhandene Erschließungsstraße und unter Nutzung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen im Planbereich (Baufeld 2) Flurstücke 49/16 und 49/27 ein lang gestrecktes Wohnhaus mit integriertem Carport, (Baufeld 1), Flurstück 49/18 weitere Wohnhäuser errichtet werden. Für den Planbereich Baufeld 1 liegen noch keine konkreten Baupläne vor. Für das Baufeld 3 soll mit dieser Planung die weitere Entwicklung gesichert werden.

Die Gebäude haben sich in Art und Weise der näheren Umgebung anzupassen.

Für das Plangebiet erfolgen Festsetzungen nach § 4 Abs.2 Nr.1 und Abs. 3 Nr.1 BauNVO M-V, als allgemeines Wohngebiet, indem ausnahmsweise Beherbergung zulässig ist.



### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 LBauO M-V können Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen.

In der Satzung werden örtliche Bauvorschriften zur

- Gestaltung der Fassaden und Dächer der Hauptgebäude und Nebengebäude
- Werbeanlagen
- von Bebauung freizuhaltende Flächen mit aufgenommen.

Zugelassen werden nur Fassaden aus Holz, Holz - Beton, Holz – Ziegel/ Klinker (einschließlich deren Mischform), natur belassen oder in nicht grellen Farbtönen.

Die Dachflächen sind mit harten Dacheindeckungen zu versehen. Als Farben sind rot bis rotbraun Ziegel zulässig. Die Dachneigung soll 15 – 45 Grad nicht unter- oder überschreiten. Untergeordnete Gebäudeteile mit Flachdächern können auch als Gründach zugelassen werden.

Unter Beachtung des EnEV sind Photovoltaik- und Hybridanlagen auf den Dächern zulässig. In den örtlichen Bauvorschriften werden keine Einschränkungen diesbezüglich vorgenommen.

Werbeanlagen werden nur an der Stätte der Leistung und nur 0,80m unterhalb der Traufe der Gebäude zugelassen.

Nicht zugelassen werden Wechsellichtanlagen sowie bewegliche Anlagen.

### 5.4 Erschließung/ sonstige Hinweise

Die Ortslage Strasen ist an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen.

Das Plangrundstück ist bereits an diese angeschlossen. Es liegen ein Trinkwasseranschluss, ein Schmutzwasseranschluss und ein Elektroanschluss auf dem Grundstück an.

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Die verkehrliche Anbindung ist durch eine bereits vorhandene, derzeit wassergebundene Straße von der Schleusengasse aus gegeben.

### 5.5 Grünordnung/ Ausgleichsmaßnahmen

Die vorhandene Zufahrt wird zu den Grundstücken im Westen durch eine Böschung begrenzt.



Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind zurzeit Grünland, Rasen.

Nichtüberbaubare Flächen sind wie bisher als Grünland zu nutzen.



Pflanzbindungen

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölze sollen im Wesentlichen erhalten bleiben. Ausgleichsmaßnahmen werden durch Anpflanzen von Hecken (Abgrenzung Parkflächen), Sträuchern und einheimischen Gehölzen mit essbaren Früchten teilweise Geltungsbereich des B-Planes und teilweise Tauschfläche WSA realisiert.

Für die Strauchzone sind folgende Gehölzer zu verwenden:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Der Ausgleich erfolgt auf Flächen im Geltungsbereich des B-Planes und auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches. Dazu ist anzumerken, dass der Vorhabenträger über die in Anspruch genommenen Flächen Verfügungsberechtigt ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden 120m<sup>2</sup> Fläche mit Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (östliche, südliche und westliche Grenze Baufeld 2, südliche und westliche Grenze Baufeld 1).

Die gewählte Fläche (außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung beträgt 100m<sup>2</sup>. Weiterhin sind 10 Obstbäumen als Streuobstwiese an der südlichen Grenze (Flurstück Teil aus 123) zu pflanzen.

Für die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist eine Naturschutzgenehmigung zu beantragen.

Pflanzqualität: Heister, Höhe  $\leq 175/200$ :

Prunus	Kirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Malus sylvestris	Holzapfel
Sorbus aucuparia; Edulis	Essbare Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Die Pflanzgebote sind vom Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung der Wohnhäuser folgenden Pflanzperiode auszuführen. Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.

Die Pflanzgebote dienen dem Ausgleich.

**5.6 Flächenbilanz**

	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup>versiegelt</b>	<b>GRZ</b>
Gesamtfläche Plangebiet	3.250	751	0,25
davon:			
vorhandene Bebauung	559	185	0,33
Baufeld I	856	250	0,30
Baufeld II	836	316	0,38



## 6. Vereinfachte Ausgleichsberechnung , angelehnt an "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft", Arbeitshilfe bei kleineren, überschaubaren Eingriffen

### 6.1. Geplante Baumaßnahme

- 1.1 316,00m<sup>2</sup> Gebäudefläche auf Grünland, ehemals bebaute Fläche (49/16;49/27)  
 1.2 250,00m<sup>2</sup> Gebäudefläche auf Grünland, ehemals bebaute Fläche (49/18)  
 1.3 Fällung 1 Laubbaum auf Böschung, Standsicherheit gefährdet  
 1.4 87,50m<sup>2</sup> Stellflächen

### 6.2.

#### Eingriffsbewertung

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Flächen- nummer	Fläche	Biototyp vorher Bez. lt.Biotop- typenwertliste	Grundwert  lt.Biotop- typenwertliste	Korrektur- faktor	Gesamtwert  Sp. 4 x Sp. 5	Biotop nachher  Bez. lt.Biotop- typenwertliste	Wert nach Eingriff  lt.Biotop- typenwertliste	Differenz- wert  Sp. 6 - Sp.8	Biotopwert- punkte  Sp. 2 x Sp. 9
s.Plan Ausgangssit.	m <sup>2</sup>								
1.1	316,00	Grünland 9.3.2	1	2	2	Wohnhaus	0	2	632
1.2.	250,00	Grünland	1	2	2	Wohnhaus	0	2	500
1.3	1	Baum 1.10.5	1	2			0	2	
1.4	87,50	Grünland 9.3.2	1	1	2	wassergebundene Stellplätze	0	2	175
1.5		Straße		bereits vorhanden		wassergebunden			
<b>Biotopwertpunkteverlust durch Eingriff gesamt:</b>									<b>1307</b>



### 6.3. Ausgleichsberechnung

1	2	3	4	5	6	7	8	
Flächen- nummer	Fläche m <sup>2</sup>	Biototyp vorher Bez. lt.Biotop- typenwertliste	Grundwert lt.Biotop- typenwertliste	Biototyp nachher Bez. lt.Biotop- typenwertliste	Grundwert lt.Biotop- typenwertliste	Transpolierter Wert Sp. 6 - Sp. 4	Biotop- wertpunkte Sp.2 x Sp. 7	
s.Plan Ausgleich								
2.1	23,00	Grünland 9.3.2	1	Hecke hinter Parkplatz	3	2	46	
2.2	220,00	Grünland 9.3.2		Strauch- und Baumbepflanzung	3	2	440	
2.3	651,00	Grünland 9.3.2	1	Streuobst- Wiese 10 Bäume	6	5	1302	
				<b>Biotopwertpunkte durch Ausgleich gesamt:</b>				<b>1.788</b>
				Verlustpunkte	1307			
				Ausgleich	1788			

### 6.4. Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich wird eine Hecke 1,00m breit als Abgrenzung hinter den Parkplätzen gepflanzt. Auf festgelegten 220m<sup>2</sup> werden Bäume und Sträucher gepflanzt.

Die Tauschfläche mit dem WSA aus dem Flurstück 123 wird mit einheimischen Obstbäumen bepflanzt. Es werden 10 Obstbäume, 2 x Apfel, 2 x Birne, 2 x Kirsche, 2 x Eberesche, 2 x Elsbeere angeordnet.

Weiterhin werden folgende Flächen im B-Plan von Bebauung freigehalten :

Flurstück	Größe in m <sup>2</sup>	
49/23	350,00 m <sup>2</sup>	
49/24	96,50 m <sup>2</sup>	außer bereits vorh. Schuppen
49/25	18,00 m <sup>2</sup>	
49/26	118,00 m <sup>2</sup>	
Teil aus 49/27	364,50 m <sup>2</sup>	



# 7. B-Plan