



**Satzung über 1. Änderung des
Bebauungsplan Nr. 1/03
„Feriengebiet Schleuse Wesenberg“
(§ 10 i.V.m. § 13 BauGB)**

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG (§ 2a und 9 Abs. 8 BauGB)

Auftraggeber: Stadt Wesenberg
über
Amt Mecklenburgische-Kleinseenplatte
Rudolf-Breitscheid-Straße 24
17252 Mirow

Auftragnehmer 1. Änderung:

Uns Huesing
Architektur & Ingenieurgesellschaft mbH
Wichmannstraße 21
16816 Neuruppin
Fon 03391-359224, Fax 03391-359236
eMail: uns.huesing@t-online.de
www.uns-huesing-gmbh.com

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) S. Kaßmann, Architekt



INHALTSVERZEICHNIS:

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Geltungsbereich - Inhalt der 1. Änderung**

**KARTENTEIL: Satzung über 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/03
 „Feriengebiet Schleuse Wesenberg“
 M 1:500**



1. Vorbemerkungen

Die Stadt Wesenberg hat den B-Plan Nr. 1/03 aufgestellt, um die touristische Entwicklung durch rechtverbindliche Festsetzungen auf einen ehemaligen Standort der industriellen Tierhaltung (KIM) zu gewährleisten. Im städtebaulichen Quartier der Stadt Wesenberg, Ahrensberger Weg, soll eine Erweiterung der touristischen Erschließung für den Wassertourismus entstehen. Im B-Plan erfolgten Festsetzungen von Sondergebiet "Campingplatz", Sondergebiet "Ferienhausgebiet", Sondergebiet "Bootsservice" und Sondergebiet "Mehrzweckgebäude". Im ursprünglich geplanten Gebiet war der Teilbereich SO_{FH} 1 ausgewiesen als Sondergebiet "Ferienhausgebiet" zum Zwecke der Erholung und dem touristischen Wohnen. Im Bereich des ausgewiesenen Gebiets beabsichtigt nunmehr der Projektentwickler Herr Ingo Tiedt statt Ferienhäuser an dem Standort die bestehende Halle und eine Bootshalle als Neubau unmittelbar angrenzend zu errichten. Geplant ist ein eingeschossiges Gebäude, welches der Unterstellung von Sportbooten dient. Der Neubau wird funktional und baulich mit der bestehenden Halle verbunden. Mit dem geplanten Neubau wird die Nutzungsart des SO FH 1 in ein SO Boot geändert. Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt.

Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat am 23.06.2011 beschlossen den B-Plan zu ändern, um die geplante Bebauung zu ermöglichen. Das Vorhaben dient der weiteren Entwicklung des Standortes auf Grund der Standortanalyse und Nachfrage.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des B-Planes 1/03 ist das Baugesetzbuch. Die geplante Änderung ist nach Inhalt und Umfang gering. Gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch ist das vereinfachte Verfahren anwendbar. Die Stadtvertretung Wesenberg hat beschlossen, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)



abgesehen wird.

Durch das beabsichtigte Vorhaben ergibt sich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter besteht nicht.

Die Stadtvertretung hat am 23.06.2011 den Entwurf der Satzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Betroffenen bestimmt.

2. Geltungsbereich - Inhalt der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das Gebiet (SO_{FH} 1 und 2) wie in der Planunterlage rot gekennzeichnet. Im B-Plan erfolgten Festsetzungen ausgewiesen als Sondergebiet Ferienhausgebiet und künftig geplant Sondergebiet Bootsservice. Das Sondergebiet Bootsservice dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Wartung, Pflege, Reparatur und Lagerung von Booten (dem Service Rund ums Boot).

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Gewerberäume, z.B. Werkstatt und ähnliches, Geschäftsbüro und Verwaltungseinrichtungen
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf

Für die neue Nutzung wird es erforderlich, (im ehemaligen Gebiet SO_{FH} 1, jetzt SO_{Boot}) die GRZ von 0,4 auf 0,8 zu erhöhen.

Weitere Veränderungen im Zuge der 1. Änderung:

1. Veränderung der Abmessungen und der Flächen für die Baufelder
SO FH 1 (SO_{Boot}) und SO FH 2.
Flächen alt: SO FH 1= 1.691,39 m²
SO FH 2= 1.795,07 m²
Summe=3.486,46 m²



Flächen neu: $SO_{\text{Boot}} = 1.922,12 \text{ m}^2$
 $SO \text{ FH } 2 = 1.561,58 \text{ m}^2$
Summe = $3.483,70 \text{ m}^2$

2. Verlegung des Anliegerweges zwischen SO_{Boot} und SO FH 2, südlich und westlich um die vorhandene Halle herum.
3. Verlegen der Stellplätze zwischen Straße A und SO_{Boot} zum Anliegerweg, nordöstlich von SO FH 2.
4. Verlegen der Stellplätze zwischen SO FH 2 und dem Anliegerweg (im Kreuzungsbereich) zu den vorhandenen Stellplätzen am Weg D. Die nördliche Stellplatzreihe wird auf die gleiche Größe wie die südliche Reihe ergänzt.
5. Verschieben der Stellplatzreihe nördlich von SO FH 4 um ca. 6,00 m in südöstliche Richtung, entlang der Straße.
6. Erweiterung des privaten Erschließungsweges zwischen den nördlich gelegenen SO Camping-Reihen bis SO_{Boot} . Der geplante Baum in dem veränderten Zufahrtbereich wird um ca. 12,00 m nach Osten verschoben.

Zusammenfassung

Mit der Satzung über die 1. Änderung des B-Planes 1/03 wird das SO FH 1 als SO Boot festgesetzt und die GRZ im ausgewiesenen Baufenster verändert. Die abweichende Änderung ermöglicht es, ein für die Zwecke dienliches und wirtschaftlich auszulastendes Winterbootlager zu errichten. Die GRZ wird im SO Boot mit 0,8 festgesetzt. Die Straßenführung wird geringfügig geändert. Alle anderen Festsetzungen der bestandskräftigen Satzung bleiben verbindlich.

Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Wesenberg vom 23.06.2011.



Die Stadtverwaltung Wesenberg hat am 23.06.2011 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 1/03 gebilligt und zur Beteiligung der Behörde und der Öffentlichkeit bestimmt. Der Entwurf der 1. Änderung des B-Planes hat in der Zeit vom 04.10.2011-04.11.2011 im Amt Mecklenburgische-Kleinseenplatte nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Die öffentlichen und privaten Belange wurden untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Aufgrund eines Verfahrensfehlers musste die Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erneut abgewogen werden und der Planentwurf entsprechend der Abwägung überarbeitet werden. Der geänderte Planentwurf wurde erneut öffentlich ausgelegt und die betroffenen Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.