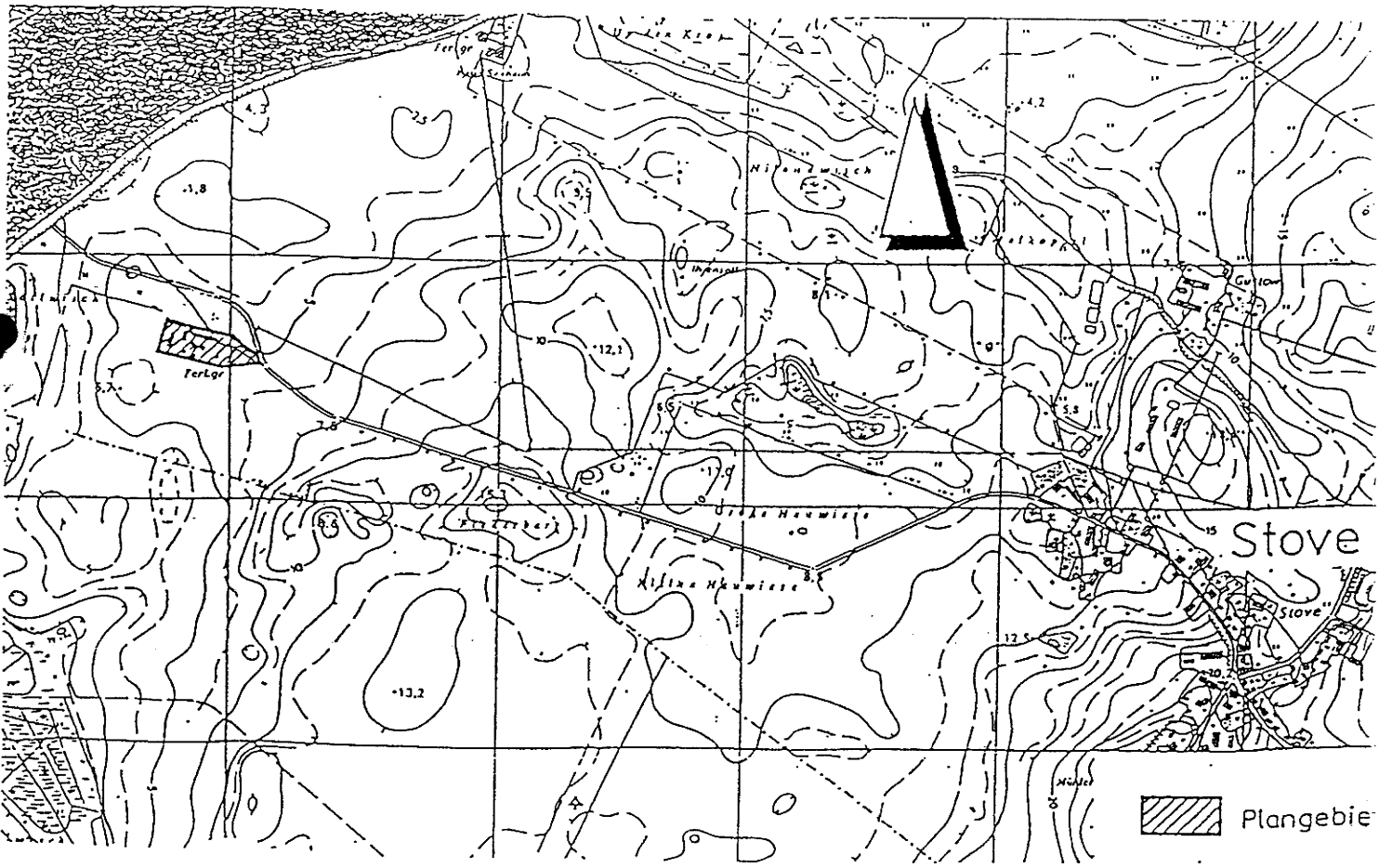
Begründung

zum Vorhaben-u. Erschließungsplan Nr.1/93 der Gemeinde Boiensdorf

"Ferienhausanlage Stove"

Vorhabenträger: Herr Peter Weide
Hauptstraße 32
18239 Satow



Übersichtsplan

1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/93
" Ferienhausanlage Stove " der Gemeinde Boiensdorf

B e g r ü n d u n g

Mit Beschluß der Gemeindevertretung wurde der rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/93 " Ferienhausanlage Stove " in folgenden Punkten geändert :

1. **Die Straßenbreite der im Plan festgesetzten Verkehrsfläche/ Ringstraße zur inneren Erschließung der Ferienhausanlage wird von 3 m auf durchschnittlich 4 m erhöht, in den Kurvenbereichen erfolgt eine Aufweitung auf 6 m.**
2. **Für das Baufeld im Innenring der Verkehrsfläche wird anstelle der als " Baufenster " für jedes einzelne Ferienhaus ausgewiesenen Baugrenzen eine durchgängige Baugrenze im Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche festgesetzt.**
3. **Die Baugrenzen der " Baufenster Nr. 3 und 10 " im Außenring werden geringfügig verschoben.**

Planungsziel der Änderung :
Mit Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde festgestellt, daß die Ausbaubreite der Erschließungsstraße im Ferienhausgebiet den Nutzungsanforderungen nicht gerecht wird. Vorallem der zu enge Kurvenradius führt dazu, daß die angrenzenden Grundstücke ständig überfahren werden. Zur Sicherung der Grundstücke sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, wird eine Verbreiterung der Verkehrsfläche auf 4 m und im Kurvenbereich auf 6 m geplant.
In diesem Zusammenhang ist die Stellung der Ferienhäuser so zu verändern, das eine Überbauung der Verkehrsfläche ausgeschlossen wird und notwendige Abstandsflächen der Gebäude untereinander und zur Verkehrsfläche eingehalten werden. Zweckmäßig ist hier die Festsetzung einer durchgängigen Baugrenze und die Verschiebung der " Baufenster Nr. 3 und 10 " im Außenring.

Bemerkung :
Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung gelten unverändert fort, hierzu gehört auch die Beschränkung auf insgesamt 21 Ferienhäuser mit einer Grundfläche von max. 60 m² je Ferienhaus.
Die Verkehrsfläche wird mit einer sandgeschlämmten Schotterdecke befestigt und die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eingehalten.

Boiensdorf, den 06.04.1999

Bürgermeister
- Frehse -

GEMEINDE BOIENSDORF • LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG •

mit Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen durch Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen der Planung

2. Geltungsbereich

3. Darstellung und Auswirkung des Vorhabens

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.3. Bauweise, Baugrenzen

5. Erschließung

5.1. Verkehrsflächen

5.2. Regenwasserableitung

5.3. Schmutzwasserableitung

5.4. Wasserversorgung

5.5. Elt-Versorgung

5.6. Fernmeldetechnische Versorgung

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Altlasten

Zur Erfüllung der Auflagen aus der Genehmigung des V/ E - Planes Nr. 1/ 93 wurde die Planung in folgenden Festsetzungen geändert :

- Als Bezugspunkt der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des zugehörigen Abschnittes der Verkehrsfläche festgesetzt.

Gemäß satzungsänderndem Beschluß der Gemeindevertretung vom 31.08.95 ist festgesetzt, daß die Gebäude innerhalb der Baugrenzen zu errichten sind und die Darstellung der Baukörper ohne " Normcharakter " (d.h. ohne Festsetzung) erfolgt.

Boiensdorf, den 8.9.95

Bürgermeister

1. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Planungsrechtliche Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes bildet der § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB Maßnahmen G).
Die Gemeindevertretung hat am 13.12.1993 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Vorhaben "Ferienhausanlage Stove" beschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt die Ergebnisse der gemeinsamen Beratung vom 13. 1.1994 mit dem Vorhabenträger und zuständigen Behörden, in der die Planungsziele vorgestellt wurden. Die Vorhabenplanung entspricht den Grundzügen und Zielen der gemeindlichen Gesamtentwicklungsplanung, dem Flächennutzungsplan, der in seinen Darstellungen das Plangebiet als "Sondergebiet Fremdenverkehr" mit der Zweckbestimmung einer Fremdenbeherbergung ausweist.

2. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet: Gemeinde Boiensdorf
Gemarkung Stove, Flur 1

Plangeltungsbereich: Flurstück Nr. 23/8 und ein Teil-Flurstück aus 23/10

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind in der Planzeichnung (Teil A) des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt.
Der Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 0,85 ha.

3. DARSTELLUNG UND AUSWIRKUNG DES VORHABENS

Auf dem Gelände des ehemaligen Kinderferienlagers "Ferienobjekt Stove" der Deutschen Reichsbahn ist die Errichtung von Ferienhäusern und -wohnungen geplant.
Die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen des Kinderferienlagers stehen unmittelbar vor dem Verfall und können auch aufgrund ihrer asbesthaltigen Leichtbauweise keiner einfachen Umnutzung zugeführt werden. Mit dem Neubau von 21 Ferienhäusern und der Umnutzung des vorhandenen, massiven Wirtschaftsgebäudes zur Fremdenbeherbergung/Ferienwohnungen werden die ursprünglich vorhandenen Kapazitäten nicht überschritten.

geplante Nutzung	Bettenkapazität vorh.		gepl.
21 Ferienhäuser f. je 4 Personen			84
Ferienwohnungen f. insges. 22 Personen im vorh. Gebäude			22
	200	>>	106

Mit der Durchführung des geplanten Vorhabens wird der Standort für die Fremdenverkehrsentwicklung der Gemeinde in angemessenem Umfang und Ausmaß gesichert.
Bereits der Flächennutzungsplan beinhaltet eine Strandnutzungs- und Wanderwegenetzkonzeption, die unter besonderer Beachtung der ökologisch sensiblen Bereiche in Zusammenarbeit mit dem Fremdenverkehrsverein erarbeitet wurde.
Der Konzeption liegen folgende Maßnahmen zugrunde:

- den Fahrverkehr vom Strandbereich fernzuhalten
- die letzte Parkmöglichkeit im Bereich des Sondergebietes anzuordnen und
- wassersportliche Aktivitäten im Bereich der Badestelle einzuschränken

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind keine Planungen und Nutzungen verbunden, die sich nicht in dieses Konzept einfügen oder über den vorgegebenen Rahmen hinausgehen.

4. FESTSETZUNGEN

4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die zulässige Art der baulichen Nutzung in dem als "Sondergebiet Fremdenverkehr" ausgewiesenen Plangebiet ist ausschließlich für den Zweck der Fremdenbeherbergung mit dazugehörigen Anlagen für sportliche Zwecke, die der Eigenart des Gebietes entsprechen, bestimmt.
Die Errichtung baulicher Anlagen beschränkt sich auf den Neubau von 21 Ferienhäusern und die Umnutzung des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes zur Fremdenbeherbergung.

4.2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung im Vorhaben- und Erschließungsplan ist wie folgt festgelegt:

- zul. Grundflächenzahl = 0,4
- zul. Grundfläche je Ferienhaus = 60 m²
- max. Zahl der Vollgeschosse der Ferienhäuser = I
- max. Traufhöhe über OK Gelände = 3,50 m

Als unterer Bezugspunkt gilt die im Baugenehmigungsverfahren festgelegte Geländeoberfläche **die Oberkante des zugehörigen Abschnittes der Verkehrsfläche**, die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.
Das Zentralgebäude wird im Bestand umgebaut.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche und Grundflächenzahl ist nicht zulässig.
Mit den geplanten Gebäuden und baulichen Anlagen ergibt sich folgender Nachweis:

anrechenbare Grundstücksfläche (Flurstück 23/8)	ca.	7 100	m²
zul. Grundfläche bei GRZ 0,4	=	2 840	m²
Ferienhäuser	-	1 150	m²
vorh. Zentralgebäude	-	150	m²
Wege/Stellplätze u. sonst. Anlagen	-	850	m²
	Σ	2 150	m²

$\frac{7\ 100\ m^2}{2150\ m^2} = 0,33;\ 2840\ m^2 > 2150\ m^2$

daraus folgt: $GRZ_{zul.}\ 0,4 > GRZ_{vorh.}\ 0,33$

4.3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

Vorhabenbezogen ist eine offene Bauweise festgesetzt. Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.
Als Dachform der Ferienhäuser sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 50° zulässig.
Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen (wie Vordächer, Balkone und Erker) vor die Baugrenze des umzunutzenden Zentralgebäudes ist zugelassen.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Anordnung der Verkehrsflächen auf dem Ferienhausgelände ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.
Als Zufahrt auf das Gelände dient die bereits für das ehemalige Kinderferienlager genutzte Bitumenstraße. Im Anschluß an die vorhandene Zufahrt wird die Verkehrsfläche in einer Breite von 3,0 m in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. sandgeschlämmte Schotterdecke) ausgebildet.
Für die Ferienwohnungen innerhalb des umgenutzten Wirtschaftsgebäudes werden 8 Stellplätze gemäß Planzeichnung (Teil A) mit wasserdurchlässigem Belag vorgesehen.
Notwendige Stellplätze für die Ferienhäuser sind unmittelbar diesen zuzuordnen und sind in der Planzeichnung (Teil A) nicht gesondert dargestellt.

5.2. REGENWASSERABLEITUNG

Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird durch die Wahl einer wasserdurchlässigen Bauweise direkt dem Grundwasser zugeführt.
Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist örtlich zu versikkern.

5.3. SCHMUTZWASSERABLEITUNG

Das ehemalige Kinderferienlager ist nicht an das zentrale Entwässerungssystem der Gemeinde Stove angeschlossen. Es ist eine mech. Kleinkläranlage vorhanden, welche nicht den heutigen Ansprüchen gerecht wird.

Aus diesem Grunde macht es sich erforderlich, eine vollbiologische Kleinkläranlage ausgelegt für 106 Betten und ganzjähriger Nutzung zu errichten. Für die vollbiologische Kleinkläranlage ist eine Vorflut zu schaffen, die als Graben bzw. verrohrt an ein vorhandenes, im Übersichtsplan dargestelltes Grabensystem anbindet und letztendlich in einem vertretbaren Abstand von der Badestelle außerhalb der Salzwiesen in die Ostsee entwässert.
Innerhalb der Ferienhausanlage im Bereich der Wegeführung ist eine Ringleitung zu legen, wobei jedes Ferienhaus seinen Anschluß erhält.

5.4. WASSERVERSORGUNG

Das ehemalige Kinderferienlager wird derzeit über eine PE-Leitung DN 50 versorgt. Über diese Leitung besteht die Möglichkeit, die zukünftige Ferienhaussiedlung mit Frischwasser zu versorgen. Ob die Kapazität der Leitung für die Erweiterung ausreicht, wird im Rahmen der Erschließungsplanung untersucht. Die Löschwasserversorgung ist durch einen vorhandenen Teich, welcher sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindet, möglich.

5.5. ELT-VERSORGUNG

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt in Abstimmung mit der HEVAG.

5.6. FERNMELDEANLAGEN

Die Erschließung der fernmeldetechnischen Anlagen erfolgt in Abstimmung mit der Telekom.
Alle Versorgungsunternehmen werden im Zuge der Erschließungsplanung und -koordinierung beteiligt.

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Ziel ist es, mit Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine ortsbild- und landschaftsverträgliche Einbindung des Vorhabens in den Landschaftsraum zu sichern.

Als Abschirmung zur freien Landschaft wird entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze der vorhandene Grüngürtel (Baumreihe und Hecke) durch Neuanpflanzungen geschlossen.
Vorhandene Laubbäume werden in die Planung integriert und sind zu erhalten.
Die vorhandene Bepflanzung entlang der bestehenden Zufahrtstraße ist zu erhalten.
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als private Grünfläche auszubilden und zu gestalten.
Der vorgesehene "Bereich I" der festgesetzten Grünfläche wird als Spiel- und Sportfläche genutzt und durch standortgerechte Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen gegliedert.

Die Maßnahmen werden bis spätestens 1 Jahr nach Erschließungsbeginn abgeschlossen.

7. ALTLASTEN

Die Flächen des Plangebietes wurden bisher als Ferienlager genutzt. Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie

- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz- AbfG) vom 27. 8.1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501), zuletzt geändert durch Artikel 6 des G vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

Boiensdorf, den 1.9.95

Bürgermeister