

---

# **„Motel Usadel“**

## **Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 3**  
3. Änderung  
Gemeinde Blumenholz

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3, 3. Änderung vom 27.06.05 „Motel Usadel“**

**Inhalt:**

|                                                          |   |
|----------------------------------------------------------|---|
| 1. Einleitung .....                                      | 3 |
| 2. Aufstellungsbeschluss/Räumlicher Geltungsbereich..... | 3 |
| 3. Planungsanlass, Aufstellungserfordernis.....          | 4 |
| 4. Situation des Geltungsbereichs .....                  | 4 |
| 5. Planungsabsichten .....                               | 4 |
| 5.1 Art der Nutzung .....                                | 5 |
| 5.2 Maß der Nutzung, Bauweise .....                      | 5 |
| 6. Erschließung .....                                    | 6 |
| 6.1 Verkehrserschließung .....                           | 6 |
| 6.2 Ver- und Entsorgung .....                            | 6 |
| 7. Planverwirklichung/Abwägung .....                     | 6 |
| 8. Umweltbericht .....                                   | 7 |

## 1. Einleitung

Die 3. Änderung vom 27.06.05 wird notwendig, da sich die Eigentumsverhältnisse für das Plangebiet geändert haben und der Planentwurf für die Bedürfnisse des neuen Investors entwickelt wurde.

Eine Rekonstruktion des ursprünglichen Planentwurfs und eine variable, bedarfsgerechte Weiterentwicklung soll ermöglicht werden.

Als wesentliche Änderungen sind zu nennen;

- geringere Verdichtung im Kerngebiet TG1 mit Ferienhäusern, Mitte wird Spielplatz
- Erweiterung und Teilung des bisherigen TG2 in TG2 u. TG3, um den Wiederaufbau der Gaststätte zu ermöglichen.
- Aufhebung der Tankstellennutzung im bisherigen TG3, TG3 wird zu TG4
- Ausweisung des TG5 im nordwestlichen Bereich für Nebenanlagen

## 2. Aufstellungsbeschluss/Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Blumenholz hat am 12.04.05 die Aufstellung des Bebauungsplanes; Bebauungsplan Nr. 3 in der 3. Änderung „Motel Usadel“, beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich südwestlich der Ortslage des Ortsteils Usadel der Gemeinde Blumenholz und südöstlich der Bundesstraße (B 96) Richtung Neustrelitz. Im östlichen Bereich grenzt die Gemeindestraße „Alter Postweg“.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

|             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| Gemarkung:  | Usadel                           |
| Flur:       | 5                                |
| Flurstücke: | 161, 160, 159/1, 159/2, 160, 161 |

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch festgesetzt.

Der Katasterbestand wurde digital am 17.05.05 vom Katasteramt Neustrelitz übernommen und durch Bestandspläne des Eigentümers ergänzt.

### **3. Planungsanlass, Aufstellungserfordernis**

Die Gemeinde Blumenholz will durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Plansicherheit für das vorgegebene Plangebiet "Motel Usadel" erreichen.

Das Plangebiet wurde mit Containerbauten zum Betrieb eines Motels mit einer Gaststätte seit 1970 genutzt und nach der Wende durch den Mitropa-Rechtsnachfolger nicht weiter betrieben. Die Gebäude sind abgängig.

Diese Nutzung soll nun fortgeschrieben und in einem B-Planverfahren festgeschrieben werden. Die bisher genutzten Motelgebäude sollen durch Ferienhäuser ersetzt, die Gaststätte wieder errichtet und in einem späteren Bauabschnitt soll ein Hotel mit einem Wellnessbereich entstehen. Zu diesem Zweck soll das Plangebiet ausgewiesen werden.

Besonderer Wert wird auf das Leitbild der landschaftlichen Einbindung und einer ökologischen/naturnahen Bauweise der Maßnahme gelegt.

### **4. Situation des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet des B-Planes liegt im Landschaftsschutzgebiet der Gemeinde Blumenholz Gemeindeteil Usadel. Es hat Ortsrandlage und ist bereits durch Anbindung an die B96 erschlossen. Die Bebauung der Gemeinde Blumenholz / Usadel ist typisch für die Mecklenburgische Landschaft, d.h. Eigenheime ein- und zweigeschossig, sowie auch mehrgeschossige Wohnhäuser.

### **5. Planungsabsichten**

Das Projekt ordnet sich in die vorhandene städtebauliche Situation landschaftlich und architektonisch ein. Durch die niedrig festgesetzte Bebauung und lockere Anordnung der Gebäude – es sind nur bis zu zwei Geschosse möglich – sind die Gegebenheiten eines eigenständigen Siedlungscharakters vorhanden.

Es entsteht eine touristische Anlage zur Wiederbelebung des ehemals etablierten Standortes Motel Usadel, durch die Arbeitsplätze in der Region entstehen und langfristig erhalten bleiben. Durch die Schaffung des großzügigen Spielplatzes im Kernbereich, des Tiergeheges und der Sportanlage auf der zur Zeit landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche, oberhalb der Böschung im südwestlichen Plangebiet, wird der Standort zusätzlich aufgewertet.



## 5.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird in folgende Teilgebiete (TG) unterteilt;

- TG1: SO Gebiet – Ferienhäuser
- TG2: SO Gebiet – Motel / Hotel / Beherbergung / Ferienwohnung / Gaststätte
- TG3: SO Gebiet – Motel / Hotel / Beherbergung / Ferienwohnung / Gaststätte /  
Schwimmbad / Sauna
- TG4: SO Gebiet – Motel / Laden, Shops / Rastanlage / Kiosk / betriebstechnische  
Gebäude
- TG5: SO Gebiet – Nebenanlagen/ betriebstechnische Gebäude

Das bisherige Plangebiet wird derzeit im Sinne der BauNVO 1990 §11 Abs.2 als Sondergebiet SO-Hotel/Motel und Restaurant genutzt. Diese Nutzung bleibt zum großen Teil auch im neuen Plangebiet erhalten.

## 5.2 Maß der Nutzung, Bauweise

- TG1: SO Gebiet – eingeschossig – Ferienhäuser max. 100 qm Grundfläche als  
Einzelhäuser mit jeweils bis zu 4 Nutzungseinheiten
- TG2: SO Gebiet – eingeschossig – Motel / Hotel / Beherbergung / Ferienwohnung /  
Gaststätte, GRZ 0,4 u. GFZ 0,6
- TG3: SO Gebiet – zweigeschossig – Motel / Hotel / Beherbergung / Ferienwohnung /  
Gaststätte / Schwimmbad / Sauna GRZ 0,4 u. GFZ 0,8  
KG zulässig - Oberkante Terrain bleibt erhalten, Öffnungen, Zugänge  
oder ggf. Zufahrten werden als Tunnel ausgeführt
- TG4: SO Gebiet – eingeschossig – Motel / Laden, Shops / Rastanlage / Kiosk /  
betriebstechnische Gebäude, GRZ 0,4 u. GFZ 0,6
- TG5: SO Gebiet – eingeschossig – betriebstechnische Gebäude, max. 60 qm  
Grundfläche je Gebäude
- die Dacheindeckungen sind als Gründach festgeschrieben

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist durch eine Haupteerschließung (Anbindung an die B96) bereits voll erschlossen. Diese durch die vorhandene Nutzung vorgegebene Zufahrt bleibt erhalten und wird weiter genutzt. Kleine Erschließungsmaßnahmen sind innerhalb des Baugebietes erforderlich, die im B-Plan festgeschrieben werden.

Die vorhandenen internen Erschließungsstraßen und Wege bleiben erhalten und werden weiter genutzt.

An der Einmündung zur B96 ist bereits eine Linksabbiegerspur aus der Richtung Neubrandenburg planerisch aufgestellt und soll im Zuge des B-Planverfahrens zur Genehmigung kommen.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Für das Plangebiet ist bereits die komplette Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Diese wird weiterhin genutzt und durch kleinere Erschließungen erweitert.

- Entwässerung an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.
- Wasserversorgung derzeit durch eigene Versorgung auf dem Grundstück vorhanden, wird jedoch an das öffentliche Netz angeschlossen.
- Löschwasserversorgung durch den Löschwasserteich Usadel, Entfernung ca. 300m
- Regenwasser wird örtlich auf dem Grundstück gespeichert und ökologisch genutzt.
- Elektrische Energie und Gasversorgung sind auf dem Grundstück vorhanden. Die Beheizung aller Objekte wird mit umweltfreundlicher Technologie betrieben.
- Emissionsschutzmassnahmen sind nicht erforderlich. Für die Wohnbaumaßnahme im Gebiet liegt ein Lärmschutzgutachten zum Lärmverhalten im Bereich der B96 vor. Dieses Gutachten wird bei der Bebauung berücksichtigt.

## **7. Planverwirklichung**

Zusammenfassend sind die Voraussetzungen unter den Gesichtspunkten der Abwägung für die Ausweisung des Plangebietes im B-Plan Nr.3 der Gemeinde Blumenholz wie folgt gegeben.

- Durch die bisherige Nutzung kommt es nicht zu Konfliktpunkten in der Umgebung, sowie zu Beeinträchtigungen des Dorfbildes.
- Die hinzukommende Hotel oder Ferienhausbebauung ist relativ gering anzusetzen, da diese ebenfalls dem bisherigen Gebietscharakter entspricht.

Für die Verwirklichung in der vorgelegten Form wird ein „Städtebaulicher Vertrag“ zwischen der Gemeinde Blumenholz und dem Investor (Eigentümer des Grundstücks) geschlossen. Durch diesen Vertrag ist die Gemeinde kostenmäßig entlastet. Die Kosten aller Investitionen die durch Planungs-, bzw. Erschließungsmaßnahmen entstehen, übernimmt der Investor. Die Gemeinde ist jedoch verpflichtet alle Unternehmungen zu unterstützen, die dieses Vorhaben ohne Verzögerung vorantreibt.

## **8. Umweltbericht**

Eingriffsregelung nach den §§8 und 8a BNatSchG:

Das Plangebiet wird gegenüber der bisherigen Nutzung und Bebauung nicht wesentlich verändert, die Bebauung greift nur gering in die vorhandene Landschaft des Plangebietes ein, da die Topographie des vorhandenen Baugebietes auch für neue Bebauung erhalten bleibt. Das vorhandene angewachsene Grün ist kartiert und im B-Plan festgeschrieben und bleibt erhalten. Die künftige Bebauung gleicht sich der Natur an.

Bewertung der Auswirkung, Abwägung, Ausgleichsmaßnahmen:

Die Auswirkung auf das Umfeld ist positiv, da die neue Nutzung der bisherigen Nutzung gleichkommt.

Ausgleichsmaßnahmen werden im Planentwurf als; "Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Bindungen für die Bepflanzungen und die Erhaltung von Vegetationsbeständen", festgeschrieben.

Auf der gegenüberliegenden Seite der B96 im nordwestlichen Geltungsbereich grenzt teilweise das "Natura 2000" -Schutzgebiet DE 2545-303.

Bestandteil des Umweltberichtes ist das Ergebnis der FFH-Vorprüfung für das Plangebiet.