

Begründung
zum Entwurf des
Bebauungsplanes
„Ferienanlage Seeidyll“ Comthurey
der Gemeinde Wokuhl/Dabelow

März 2006

Begründung:

1. Allgemeines

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Wokuhl/Dabelow haben in ihrer Sitzung vom 11.05. 2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ferienanlage Seeidyll“ Wokuhl-Dabelow, OT Comthurey am Großen und Kleinen Gadowsee für „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ (gemäß §10 BauNVO) in der Gemarkung Dabelow, Flur 4, Flurstücke 70/2; 74; 75/3; 75/4 sowie Teile der Flurstücke 75/1, 75/6 und 76 beschlossen.

2. Planungsanlass

Bei denen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegenden Flächen handelt es sich um das Areal der ehemaligen Bungalowanlage Comthurey, das eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 3.400 m² hat. Frau Krombholz möchte dort 5 Ferienhäuser für Urlauber betreiben. Im jetzigen Bestand sind 5 Ferienhäuser, von denen eines z. Zt. rekonstruiert wird.

Von den 5 Ferienhäusern sind 4 neu zu errichten, 3 davon als Ersatzbau und 1 als Ergänzungsbau. Auf Grund der Lage und Größe ist eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht gegeben. Zur Vorbereitung einer baulichen Nutzung und Herstellung von Baurecht besteht Planungsbedarf. Um die Gebäude, die Bestandschutz genießen und die Neubebauung städtebaulich zu ordnen und im Uferbereich standortgerecht zu entwickeln, ist eine Bebauungsplanung erforderlich.

Die Grundstücke, auf denen die Ferienhäuser errichtet werden sollen, befinden sich im Besitz des Investors. Somit ist kein gesonderter Grunderwerb notwendig und die Einhaltung des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird umgesetzt.

Es ist Ziel der Gemeinde Wokuhl-Dabelow, die Fläche zwischen dem Kleinen und dem Großen Gadowsee, die durch vorhandene und teilweise nicht mehr nutzbare Ferienhäuser und touristische Freizeitnutzung geprägt ist, in einer landschaftsangepassten und standortgerechten Weise neu zu ordnen, touristisch zu erschliessen und zu entwickeln. Es handelt sich hier um einen Tourismusentwicklungsraum, im regionalen Raumordnungsprogramm.

Es ist deshalb geplant, entsprechend den Zielen der Raumordnung, ein Sondergebiet Erholung auszuweisen, das sich in vier Teilbereiche aufgliedert und zwar in

- Zweckbestimmung Ferienhäuser
- Zweckbestimmung Carport
- Zweckbestimmung Bootsschuppen
- Zweckbestimmung Bootssteg

Es ist geplant, die Bebauung im Bereich der verkehrstechnisch und versorgungstechnisch erschlossenen Fläche anzuordnen.

3. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 08.12.1990 (BGBl. I, S.58)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)

§ 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 28. März 2001 (GVOBl M-V S. 60)

4. Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt ca. 2.500 m westlich der Bundesstraße B 96 und ca. 3.000 m westlich der Bahnstrecke Neustrelitz – Berlin.

Er wird begrenzt:

im Osten durch Laubwald

im Norden durch den Kleinen Gadowsee

im Westen durch Wohngrundstücke

im Süden durch den Großen Gadowsee.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein „ruhiger Tourismus“ vorgesehen, d.h., Feriengäste werden die Ferienhäuser mindestens 7 Tage nutzen und die umgebende Natur (Wälder u. Seen) touristisch erschliessen.

Bei der vorgesehenen lockeren und naturnahen Bebauung des Geltungsbereiches kann von einer Ausnahme im Landschaftsschutzgebiet ausgegangen werden, so dass kein Herausnahmeverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet eingeleitet werden muss.

5. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Es handelt sich hier um ein Gebiet, das prädestiniert ist, die Erholungsfunktion und Tourismusangebote zu realisieren, da es wie o. a. im Tourismusentwicklungsraum, an den durch die Havel vernetzten Seen der Mecklenburger Kleinseenplatte liegt.

Das heißt, der Bedarf nach Übernachtsmöglichkeiten in Ferienhäusern mit eigener Verpflegung ist in hohem Maße vorhanden. Um dies in geordneter Weise und in ausreichendem Maße anbieten zu können, hat die Gemeinde beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

6. Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Bau GB)

1.1 Art und Nutzung

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung (Fremdenverkehr)

Erholung 1 - § 11 Bau NVO

Zulässig sind Ferienhäuser mit Terrasse und die dazugehörigen Nebenanlagen wie Lagerraum für Gartengeräte, Kaminholzlager und Zuwegungen.

Im vorgesehenen Geltungsbereich werden 5 Ferienhäuser entstehen, die den Touristen zu Urlaubs- und Freizeitnutzung zur Verfügung stehen. Diese Ferienhäuser sollen der touristischen Erschließung an diesem Standort Rechnung tragen.

• Zuwegungen zu den Anlagen und Gebäuden:

Diese Zuwegungen sollen in erster Linie optisch den Besuchern den Weg zu den entsprechenden Einrichtungen weisen, damit auch Anpflanzungen geschont werden und die Besucher trockenen Fußes gehen können.

• Werbe- und Hinweisschilder für die Anlagen IM SO

Um in geordneter Weise auf die touristische Einrichtung aufmerksam zu machen und zu informieren, sollen diese Schilder hier an der Stätte der Leistung möglich sein.

• Gebäude für die Unterbringung von Booten

Innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen soll die Einrichtung von Gebäuden und Überdachungen zur Unterbringung und Lagerung von Booten möglich sein. Dies wird notwendig, um diese wertvollen Boote nicht nur im Freien zu lagern und sie auch vor Vandalismus und extremen Witterungen zu schützen.

6.2 Müllsammelstellen

Stellflächen für Müllsammelstellen werden zentral und nicht einsehbar am Einfahrtsbereich errichtet.

6.3 Nebenanlagen entspr. § 14 Bau NVO

Terrassenflächen mit einer Größe bis zu 25 m² je Ferienhaus sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn diese im Anschluss an das Gebäude errichtet wird.

Sonstige Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn dafür entsprechende Flächen in der Planzeichnung ausgewiesen wurden.

6.4 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO sind dem Plan „Teil B zu entnehmen“

6.5 Bauweise § 22 (4) Bau NVO

- Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Die Erstellung der Gebäude soll in jedem Fall mit seitlichem Grenzabstand erfolgen, um die Bebauung in einer lockeren Art und Weise zu ermöglichen und die Durchblicke zum See zu gewährleisten.

6.6 Baugrenze, Baulinie § 23 (2,3) BauNVO

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

Um den städtebaulichen Entwurf, der diesem Rechtsplan zugrunde liegt, zu erhalten und keine ungewollte Anordnung von Gebäuden zu erhalten, wurden die Baugrenzen nicht zusammenhängend ausgewiesen. Dadurch wird u. a. auch gewährleistet, dass keine zusammenhängende Versiegelung erfolgt und Durchblicke zum See erhalten bleiben und somit das Landschaftsbild erlebbar bleibt. Die max. Grundflächen wurden ebenfalls festgelegt, um keine ungewollten Größenordnungen zu produzieren. Die Anordnung der Baugrenzen und somit der Gebäude wurde, wie mit den Behörde in Vorgesprächen festgelegt, entlang der Straße vorgenommen, dass heißt, möglichst seefern. Seenähe besteht lediglich im östlichen Teil, was aber an der Geometrie der Flächen zwischen Straße und See liegt. Diese Fläche ist geprägt durch den schon bestehenden touristischen Betrieb und die bestehende waldseitigen Eingangszone. Die Gebäude 1, 2, 3 und 11 sind im Bestand vorhanden und werden weiter genutzt.

7. Versorgungsanlagen und Leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Medien können an die vorhandenen, in der Straße anliegenden Leitungen angeschlossen werden.

Trinkwasser:

Die öffentliche Trinkwasserversorgung wurde vom Zweckverband Strelitz im gesamten Ortsnetz erneuert. Das B-Plangebiet erhielt bei dieser Erneuerung einen weiteren Hausanschluss, so dass nun für den Geltungsbereich 2 Hausanschlüsse zur Verfügung stehen.

Schmutzwasser:

Die Wasserrechtliche Genehmigung zum Betreiben einer angepassten vollbiologischen KKA liegt vor. Somit ist gewährleistet, dass die anfallenden Abwässer umweltgerecht und entsprechend der gesetzlichen Vorschriften entsorgt werden.

Oberflächen-/ Regenwasser:

Ist im Geltungsbereich zur Versickerung zu bringen. Dies stellt aufgrund des anstehenden Bodens kein Problem dar.

Elektroversorgung:

Die Elektroleitungen im angrenzenden öffentlichen Bereich liegt an. Der bestehende Betrieb besitzt seit jeher einen Elektroanschluss. Anschlussverstärkungen und –erweiterungen sind generell möglich. Entsprechende Angebote liegen vor.

Telefonleitung:

Die Telefonleitung liegt ebenfalls in der öffentlichen Straße an. Der bestehende Betrieb verfügt bereits seit 1995 über einen Hausanschluss der Telekom. Weitere Anschlüsse können in Absprache mit den entsprechenden Stellen erfolgen.

8. Bauordnungsrechtliche und Baugestalterische Festsetzung - § 9 (4) Bau GB i. V. mit § 86 LBauO M-V

8.1 Dächer

- Im Geltungsbereich des B-Planes sind nur Dächer mit symmetrischen Neigungswinkel zulässig. Ausnahmen: Carport als Flachdach.
- Für die Dacheindeckung sind Dachziegel, Dachsteine und Schindeln oder Schiefer in naturfarbenen Materialien zulässig. Eine Glasur auf Dachziegeln oder Dachsteinen ist nicht zulässig.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 3/4 der Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten

An diesem landschaftlich sensiblen Standort soll der Eingriff in das Landschaftsbild möglichst gering gehalten werden. Dies kann nur durch eine Bebauung in klaren einfachen Formen erfolgen. Deshalb sollen die Dächer in einfacher Gestaltung entsprechend den festgesetzten Dachneigungen ausgebildet werden.

Aus diesem Grunde wurden auch unglasierte Materialien und naturnahe Farben vorgegeben, um einen „Neubaugebiets – Charakter“, der ein Hervorstechen aus diesem natürlichen Umfeld hervorrufen würde, zu vermeiden.

8.2 Außenwand und Fassadengestaltung

Die Fassaden sollen ebenso wie bei den Dächern angeführt, eine ruhige, klare landschaftsangepasste Bauweise gewährleisten. Dies wird durch die o. a. Festsetzungen gewährleistet. So wird eine die Umgebung beeinträchtigende Farbwahl und eine Vielfalt an architektonischen Formen vermieden.

8.3. Einfriedungen

Die notwendigen Einfriedungen sollen in landschaftsangepasster Weise ausgeführt werden.

8.4. Müllbehälterstandplätze gem. § 86 LBauO M-V

Müllbehälterstandplätze sind auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Die Standorte für Müllbehälter werden als Sammelanlage ausgeführt. Dies sollte dann mit Sichtblenden und Bepflanzung so abgeschirmt werden, dass sie dem Anblick in der Landschaft entzogen sind.

8.5 Flüssigkeitsbehälter und Gastanks

Um das Landschaftsbild nicht durch störende Tanks und Behälter zu beeinträchtigen, sollen diese, zumindest zur Hälfte im Boden eingegraben werden und durch standortgerechte Bepflanzung von der Umgebung abgeschirmt werden. Öltanks sind auf Grund der Ufernähe nicht zulässig.

8.6 Werbeanlagen

- Großflächige Werbeanlagen (Großwerbeanlagen) sind nicht zulässig.
- Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Werbeanlagen mit einer Fläche bis zu 2,00/ 2,00 m sind zulässig als Hinweis auf das Feriengebiet.

Damit soll die Hinweismöglichkeit eingeschränkt und an ein oder zwei Standorten gebündelt werden.

8.7 Umweltschutz

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln, Tausalze oder tausalzhaltigen Mitteln ist unzulässig.

Tausalze und chemische Pflanzenbehandlungsmittel sollen nicht zum Einsatz kommen. Angesichts der eher auf die Sommersaison beschränkten Nutzung der Anlagen dürfte sich für die Tausalze kaum eine Notwendigkeit ergeben.

Der Einsatz beider Stoffgruppen ist angesichts der Nähe zum Großen und Kleinen Gadowsee einerseits und aufgrund des sehr durchlässigen Bodensubstrates andererseits, mit zu hohen Risiken für die Gewässerqualität verbunden.

9. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt. Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muß die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

10. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 8 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan).

Für die Gemeinde Wokuhl/Dabelow besteht zurzeit noch kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

Für die Gemeinde Wokuhl/Dabelow besteht eine Mitteilungspflicht über die beabsichtigte Aufstellung dieses Bebauungsplanes an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle. Die Mitteilung ist bereits erfolgt. Das Amt für Regionalplanung in Neubrandenburg hat eine entsprechende Planungsanzeige erhalten.

11. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Generelles Ziel dieses Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von „Sondergebieten (SO)“ (i.S. des § 10 der Baunutzungsverordnung).

12. Derzeitige Nutzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des B-Plans erstreckt sich auf eine Fläche, die unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Feldberger Seenlandschaft“ angrenzt und vollständig innerhalb der gesetzlich geschützten 100m-Gewässerschutzstreifen des Großen und Kleinen Gadowsees liegt. Außerdem befindet sich das B-Plangebiet unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet DE 2746-305 „Sandergebiet südlich Serrahn“

Zurzeit wird ein Ferienhaus modernisiert und rekonstruiert, um es wieder Feriengästen anzubieten. Für alle anderen vorh. Bungalows sind Ersatzbauten geplant. Eine aktive Nutzung der Gebäude war wegen der Bauzustände nicht mehr gegeben. Die Auswirkungen auf den Schutzzweck und die Erhaltungsziele eines FFH-Gebietes wurden innerhalb des Umweltberichtes untersucht und beschrieben.

