

Gemeinde Userin
Landkreis Mecklenburg-Strelitz

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr.2
„Ferienzentrum Userin,
Komplex Seestraße“

Stand 08/1996

Architekt Reinhardt Meller
Am Eichberge 13, 19395 Plau am See
Tel. (038735)73182, FAX (038735)73183

I. BEGRÜNDUNG (Entwurf) zum Bebauungsplan Nr.2
„Ferienzentrum Userin, Komplex Seestraße“
der Gemeinde Userin,
Landkreis Mecklenburg-Strelitz

INHALT	Seite
1. ALLGEMEINES	3
2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
3. HEUTIGE SITUATION	
3.1 Einfügung in die Bauleitplanung/bestehende Rechtsverhältnisse	4
3.2 Städtebauliche Situation	4
3.3 Verkehrserschließung	4
3.4 Ver- und Entsorgung	4
4. INHALT DER PLANUNG	
4.1 Sondergebiet (SO), das der Erholung dient gemäß § 10 (1) BauNVO mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet	5
4.2 Sondergebiet (SO), das der Erholung dient gemäß § 10 (1) BauNVO mit der Zweckbestimmung Landgasthof mit Hotel	5
4.3 Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11. BauGB	6
4.4 Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25.a) und b) BauGB	6
4.5 Ver- und Entsorgung	7
4.6 Gewässerschutzstreifen	8
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT	8
6. SOZIALE, BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHME	
6.1 Sozialmaßnahmen	
6.2 Bodenordnende Maßnahmen	
7. VERFAHRENSVERMERKE	

1. ALLGEMEINES

Die Gemeindevertretung Userin hat beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan „Ferienzentrum Useriner See, Komplex Seestraße“ im laufenden Planverfahren nach Abschluß der Trägerbeteiligung und nach der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in einen vorzeitigen Bebauungsplan umzuwandeln. Aus diesem Grunde wurde die Planzeichnung nach den Bestimmungen der Planzeichenverordnung (PlanZVO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Baugesetzbuches (BauGB) überarbeitet, ohne relevante Planungsinhalte zu verändern. Insofern sind alle bereits vollzogenen Verfahrensschritte auch weiterhin rechtmäßig.

Als Plangrundlage dient ein Vermessungsplan im Maßstab 1:500.

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar am Seeufer des Useriner Sees. Er umfaßt die Fläche der Flurstücke 70/27, 70/28 und 70/29.

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Useriner See ist Teil der Mecklenburger Seenplatte und besitzt eine überregionale Bedeutung für den Fremdenverkehr. Es ist Ziel und Wille der Gemeinde, dieses Potential zu nutzen und zielgerichtet auszubauen. Dazu sollen vor allem bereits bebaute Flächen genutzt werden, damit die Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden.

Die zu überplanende Fläche war bebaut mit den Kinderferienlagern der DDR-Betriebe BMK Neubrandenburg und WBK Neubrandenburg. Die Altbebauung umfaßt insgesamt 3.266 m² Brutto-Grundrißfläche und ca. 1.000 m² Betondecken als Flächenbefestigungen.

Es ist beabsichtigt, das am Useriner See vorhandene Landschaftsbild voll zu erhalten und die geplante Anlage harmonisch einzufügen. Dabei werden gegenüber der bestehenden Altbebauung durch Verringerung der Bebauungsdichte und Neugestaltung von Wüstflächen Verbesserungen in der Begrünung angestrebt.

Es besteht die Absicht, die vorhandene Bebauung bis auf verwendbare Gebäude abzurechen, zu entsorgen und ein neugestaltetes Ferienzentrum zu entwickeln.

Die zu treffenden Festsetzungen sollen die beabsichtigte Nutzung langfristig absichern, unmaßstäbliche Nutzungs- und Baumassenkonzentrationen verhindern und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausschließen.

3. HEUTIGE SITUATION

3.1 Einfügung in die Bauleitplanung - bestehende Rechtsverhältnisse

Die Gemeinde verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Es wird deshalb ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, der in die spätere Flächennutzungsplanung einfließt.

Ein Teil des Geltungsbereiches liegt im 100 m - Gewässerschutzstreifen des Useriner Sees. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

3.2 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich liegt im Außenbereich eingebettet in reizvolle Natur. Die vorhandene Bebauung beeinträchtigt das Landschaftsbild wegen der schlechten Baugestaltung und des desolaten Bauzustandes vieler Gebäude.

Durch konkrete Festsetzungen muß sichergestellt werden, daß die Bebauung sich in das Landschaftsbild einfügt.

3.3 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist von Userin über die Seestraße und die mit Betonplatten befestigte Anliegerstraße an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Eine PKW-Zufahrt erfolgt über den Plattenweg von Osten. Eine weitere Zufahrt führt über einen Abzweig vom Plattenweg von Süden an das Plangebiet.

Der Ausbauzustand der Straße entspricht dem Nutzungszweck und den zu erwartenden Anforderungen.

Weitergehende Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Betonplatten des Plattenweges werden durch Betonsteinpflaster ersetzt. Der Fahrbahnquerschnitt wird dabei nicht verändert.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Leitungsnetze für Strom und Wasser sind vorhanden.

Für die häuslichen Abwässer besteht in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches eine Anschlußmöglichkeit an die zentrale Ortsentwässerung.

Anfallende Oberflächenwasser können auf den Grundstücken versickert werden.

4. INHALT DER PLANUNG

Negative Auswirkungen auf den angrenzenden Gewässerschutzstreifen des Useriner Sees sind mit den geplanten und nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des vorzeitigen Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

4.1 Sondergebiet (SO), das der Erholung dient gemäß § 10 (1) BauNVO mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet

Entsprechend den Zielvorstellungen der Gemeinde soll im „Ferienzentrum Useriner See, Komplex Seestraße“ ein Sondergebiet (SO), das der Erholung dient gemäß § 10 (1) BauNVO mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet festgesetzt werden. In den überbaubaren Bereichen sind 1-geschossige Wochenendhäuser in offener Bauweise zulässig.

Die vorhandene Bebauung wird bis auf ein Objekt (Fitnessstudio) vollständig rückgebaut. Das betrifft auch die mit Betondecken versiegelten Freiflächen (1000m²).

Ermittlung der Grundflächenzahl

Grundfläche der Neubebauung = 3.478 m²
Grundstücksfläche = 18.724 m²

$$\text{GRZ} = \frac{3.478}{18.724} = 0,18$$

Vergleich neubebaute / altbebaute Fläche

GR Altbebauung = 3.266 m²
GR Neubebauung = 2.439 m²

das entspricht einer um 25 % geringeren Neubebauung

Das Maß der baulichen Nutzung wird einheitlich festgesetzt:

$$\text{GRZ} = 0,2$$

$$\text{GFZ} = 0,2$$

Ausgebaute Dachgeschosse sind zugelassen.

Für die Häuser 19 - 24 und Haus 28 ist die zulässige Firsthöhe begrenzt auf

$$\text{FH} = 5 \text{ m.}$$

Die Bezugshöhe für die Firsthöhe ist OK-Fertigfußboden im Erdgeschoß.

Die Sockelhöhe der Gebäude in den Sondergebieten darf das Maß 30 cm über Fahrbahnoberkante der dem betreffenden Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Am geneigten Gelände ist die durchschnittliche Sockelhöhe 30 cm einzuhalten.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Parzellierung durch Realteilung zulässig. Die Wochenendhausbebauung ist begrenzt auf das in der Planzeichnung nach Haustyp und Anzahl dargestellte Maß.

Die erforderlichen Kfz.-Stellplätze für die Wochenendhausbewohner und die Gäste sind in Form von Gemeinschaftsstellplätzen im Bereich der Zufahrten vorgesehen. Zur Absicherung eines Höchstmaßes an Ruhe im Bereich der Wochenendhäuser ist ein Befahren des Komplexes nur zur An- und Abreise statthaft.

Mit Rücksicht auf Natur und Landschaft sind auf den Wochenendhausgrundstücken sowohl im überbaubaren Bereich sowie auf den nicht überbaubaren Flächen Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

4.2 Sondergebiet (SO), das der Erholung dient gemäß § 10 (1) BauNVO mit der Zweckbestimmung Landgasthof mit Hotel

Auf dem Flurstück 70/29 wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Landgasthof mit Hotel festgesetzt.

Es gilt eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß. Die Firsthöhe des Gebäudes ist auf $FH = 8,5$ m begrenzt.

Die Grundfläche GR des Gebäudes ist auf 750 m² begrenzt.

Der Landgasthof bietet ein Restaurant mit ca. 50 Sitzplätzen und ein Hotel mit ca. 15 Apartments.

Das vorhandene Fitnessstudio wird im Bestand abgesichert. Werterhaltende Maßnahmen und geringfügige Erweiterungen im Rahmen des Bestandschutzes sind zulässig.

Östlich des Fitnessstudios ist ein Schwimmbecken vorgesehen.

4.3 Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11. BauGB

Der Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes ist über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend erschlossen.

Die PKW-Zufahrten zu den Stellplätzen und die Fahrgassen zwischen der Senkrechtaufstellung sind mit 6 m Fahrbahnbreite geplant. Innerhalb der Anlage sind einspurige, nur zur An- und Abreise befahrbare Geh- und Radwege mit 2,5 m Breite und Geh- und Radwege mit 1,5 m Breite geplant.

Die Befestigung aller Verkehrsflächen erfolgt aus ökologischen Gründen mit wassergebundener Decke.

Die Beleuchtung der Verkehrsflächen ist mit Straßenleuchten vorgesehen.

4.4 Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25.a) und b) BauGB

Die als erhaltenswert festgesetzten und in der Planzeichnung dargestellten Bäume und Sträucher haben landschaftsbildprägenden Charakter und sind im Bebauungsplan entsprechend der Planzeichenverordnung dargestellt.

Bei der Durchführung der Bauvorhaben ist sicherzustellen, daß die Lebensfähigkeit der Bäume nicht beeinträchtigt wird.

Terminsetzung der Gestaltung:

Die vorgesehene Begrünung hat nach Beendigung der Erschließung, spätestens jedoch bis zum nächsten Pflanztermin der kommenden Pflanzperiode zu erfolgen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt sichergestellt:

Energieversorgung:

Die Energieversorgung erfolgt durch die EMO. Alle Grundstücke erhalten eigene Hausanschlüsse.

Fernmeldetechnische Versorgung:

Die Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes, sowie die Koordinierung mit dem Wegebau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im zuständigen Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens aber 8 Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Baupläne schriftlich angezeigt werden.

Wasserversorgung:

Der Geltungsbereich ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Neustrelitz angeschlossen. Das Netz wird entsprechend erweitert.

Abwasserbeseitigung:

Für das anfallende häusliche Abwasser der Wochenendhäuser wird eine Schmutzwassersammelleitung als Freispiegelgefälleleitung mit Anschluß an ein vorhandenes Pumpwerk des öffentlichen Abwasserkanales gebaut.

Der tiefer liegende Landgasthof wird mit einer separaten Freispiegelleitung an ein ebenfalls vorhandenes Pumpwerk an den öffentlichen Abwasserkanal angeschlossen.

Oberflächenentwässerung:

Das anfallende Oberflächenwasser in den Sondergebieten wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert.

Soweit hydrologische und hydraulische Nachweise zu erbringen sind, werden die erforderlichen Berechnungen rechtzeitig von den Trägern der Baumaßnahme durchgeführt und mit den zu beteiligenden Fachbehörden abgestimmt., außerdem die ggf. erforderlichen Einleitungsgenehmigungen der unteren Wasserbehörde beantragt.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Mecklenburg-Strelitz und das Duale System Deutschland.

Altablagerungen:

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich innerhalb des Plangebietes Hinweise auf Altablagerungen oder kontaminierte Bden ergeben, sind diese dem Landkreis Mecklenburg-Strelitz zu melden.

L schwasserversorgung:

Zur Sicherstellung des L schwasserbedarfs für den Grundschatz werden L schwasserentnahmestellen nach dem Arbeitsblatt W 405 Bereitstellung von L schwasser durch die ffentliche Trinkwasserversorgung eingerichtet. Sollte das ffentliche Wasserversorgungsnetz den L schwasserbedarf nicht decken, wird eine unabhängige L schwasserentnahmestelle hergestellt. Dabei kann auch der Useriner See herangezogen werden.

Die genaue Standortfestlegung dieser L schwasserentnahmestellen wird nach der Planung des Wasserversorgungsnetzes durch das Wasserversorgungsunternehmen erfolgen. Vor Einbau des Wasserversorgungsnetzes werden die Planunterlagen dem Brandschutzprüfer des Landkreises Mecklenburg-Strelitz zugeleitet.

Für L sch- und Rettungsfahrzeuge wird die Tragfähigkeit der Erschließungsstraßen mindestens 15 t betragen.

4.6 Gewässerschutzstreifen

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes liegt im 100 m-Gewässerschutzstreifen des Useriner Sees (siehe Planzeichnung). Gemäß § 1(7) des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern dürfen an Küstengewässern und an den Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 100 m von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz dürfen zwei Wochenendhäuser innerhalb dieses Bereiches unter der Maßgabe errichtet werden, daß die Gebäudehöhe H = 5 m nicht überschritten wird (siehe Planzeichnung).

5. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Ziffer 20 BauGB und Zielsetzung der Grüngestaltung

Es ist beabsichtigt, das am Useriner See vorhandene Landschaftsbild voll zu erhalten und die geplante Anlage harmonisch einzufügen. Dabei werden gegenüber der bestehenden Altbebauung durch Verringerung der Bebauungsdichte und Neugestaltung von Wüstflächen Verbesserungen in der Begrünung angestrebt.

Vorgesehene Begrünung

Entsprechend der Zielstellung erfolgt eine Ergänzung des Großgrüns durch Neu-anpflanzung von Kiefern und Birken sowie Eichen, Feld-Ahorn und Sorbus, siehe Punkt 3. Die einzelnen Bäume sollen in kleineren Gruppen oder als Solitäre stehen, damit kein ausgesprochener Waldcharakter entsteht.

Als Mittelgrün werden unter weitgehender Ausnutzung der vorhandenen Begrünung frei gestaltete Mischhecken verschiedener bodenständiger Straucharten vorgesehen, siehe Punkt 4. Dabei erfolgt die Anlage vorwiegend an der Grundstücksgrenze und zur Sichttrennung zwischen den einzelnen Ferienhäusern. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zum Useriner See wird durch Mischhecken verschiedener bodenständiger Straucharten eingefriedet, siehe Punkt 4.

Die Bodendeckung ist in Form der vorhandenen und zu ergänzenden Grasnabe vorgesehen. Es soll eine Mischung verschiedener Gräser und zweikeimblättriger Wiesenpflanzen angestrebt werden. Dafür ist nur ein geringer gärtnerischer Pflegeaufwand erforderlich und es wird der Eindruck natürlicher Flächen beibehalten.

Insgesamt soll ein locker begrünte Mischfläche entstehen, wobei Bebauung und Begrünung aufeinander abgestimmt sind. Eine starke Bewaldung wird nicht angestrebt, es soll der Eindruck einer lichten Pflanzenwelt erhalten bleiben, der dort gegenwärtig schon anzutreffen ist. Damit wird auch der Charakter des gesamten Biotops in Seenähe unterstrichen. Es darf angenommen werden, daß bei der vorgesehenen Grüngestaltung unter Dominanz von Natur und Umwelt keine Störungen der vorhandenen Tierwelt erfolgen.

Die anzutreffenden Vogelarten, niederen Tiere und Kleinsäuger sollen durch das beabsichtigte Vorhaben nicht beeinträchtigt werden, das wird unter anderem auch dadurch begünstigt, daß ein Befahren des Geländes durch Kraftfahrzeuge nicht erfolgt. Die anzulegenden Wege werden in wasserdurchlässiger Schotter-Kies-Bauweise ausgeführt, und sind nur im Notfall (Feuerwehr) zu befahren.

6. SOZIALE, BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE DIE GESETZLICHE GRUNDLAGE BILDET

6.1 Sozialmaßnahmen

Bei der Aufstellung und der Realisierung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 2 ist die Durchführung eines Sozialplanes nicht erforderlich.

6.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen.

7. VERFAHRENSVERMERKE

Diese Begründung ist der als Satzung beschlossenen Planzeichnung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienzentrum Useriner See, Komplex Seestraße“ als Anlage beigefügt. Darin sind die Festsetzungen dargestellt (zeichnerische Darstellung M 1:500).

Userin, 22.08.1996 den



Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Dieser vorzeitige Bebauungsplan Nr. 2 „Ferienzentrum Useriner See, Komplex Seestraße“ der Gemeinde Userin wurde aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorzeitigen Bebauungsplan entwickelt vom Architekturbüro Reinhardt Meller
Am Eichberge 13
19395 Plau am See
Tel. (038735)73182

Plau am See, den 18.06.1996

