

# Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhausanlage Käbelicksee“ 1. Änderung

## 1.0 Allgemeines

### 1.1 Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet fügt sich durch die offene Bebauung mit Naturfarbenen Holzhäusern und wasser-gebundene Oberflächenbefestigung der Straßen in die Natur ein.

Es befindet sich östlich des „Käbelicksee“ Südlich der Bahnlinie und der vorhandenen Ferienhaussiedlung der Deutschen Bundesbahn, westlich der Zufahrt zum Campingplatz und nördlich des vorhandenen Campingplatzes.

Der überplante Bereich entspricht dem Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Käbelicksee“ der am 02.07.96 als Satzung beschlossen wurde und am 24.01.97

Rechtskraft

erlangt hat. Der Ursprungsvorhaben- und Erschließungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Ferienhausgebiet mit zugehöriger Erschließung sowie Grünordnung fest.

Das Plangebiet umfasst sämtliche auch im Ursprungsvorhaben- und Erschließungsplan überplante Bereiche. Im Einzelnen sind dies die in der Gemeinde Kratzeburg, Gemarkung Kratzeburg, Flur 2 belegenen Flurstücke 1/11, 1/12, 1/13 und 97/4.

### 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Gelände des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich ein ehemaliges Kinderferienlager der Reichsbahn. Die Gebäude des Ferienlagers sind stark baufällig und können nicht erhalten werden. Der Abriss der Gebäude ist erforderlich. Das Gelände soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Das Plangebiet erstreckt sich bis zum Käbelicksee, wo es als Böschung zum Ufer hin stark abfällt. Der Böschungsbereich sowie ein anschließender Schutzstreifen bleiben frei von jeglicher Bebauung. Das Gelände ist schwach geneigt.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als „Sonderfläche“ für Naherholung ausgewiesen.

Ziel ist es auf dieser Fläche ein Ferienhausgebiet mit 30 Ferienhäuser, zu erstellen. Als Baumaterial für die Ferienhäuser ist Holz vorgesehen.

Mit der 1. Änderung des genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplans „Ferienhausanlage Käbelicksee“, entfällt die innere Zuwegung zu den Grundstücken. Sämtliche Grundstücke werden durch die Ringstraße angebunden. Dadurch verringert sich die durch Straßen und Wege versiegelte Fläche erheblich.

Die Begrünung des Gebietes erfolgt mit ortsansässigen Bäumen und Sträuchern.

## 2.0 Rechtsverhältnisse

### 2.1 Kartengrundlagen

Als Kartengrundlage dient der Flurkartenauszug vom Kataster- und Vermessungsamt Neustrelitz im Maßstab 1:5.000 vom 18.05.1994 und der genehmigte Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.01.97 .....

### 2.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten:

a) Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. Der Bekanntmachung vom 27. August 1997 /Bundesgesetzblatt I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch BGBl. I S. 2850, m. W. v. 01. August 2002, vom 23 Juli 2002.

b) die Landesbauordnung von M. - V. Vom 6. Mai 1998 (GVOB 1. M. - V., S. 518)

c) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), insbesondere die §§ 1 bis 23, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993.

d) Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I 199: S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003.

e) das Gesetz über die Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBI N: S. 929) V. m. dem Gesetz zur Einführung des Gesetzes vom 20 Juli 1990 über die Bauordnung vom 20. Juli 1990 GBI N: 50 S. 950).

f) Das Bundes Immissionsschutzgesetz (BimSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl I 880) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Ferienhausanlage Käbelicksee“ trat .....in Kraft. Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage des vorgenannten genehmigten VE- Plan's entwickelt.

### 3.0 Bauliche Konzeption

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergab sich aus der besonderen Situation, in der sich das Grundstück befand.

Auf dem Gelände standen Gebäude der ehemaligen Deutschen Reichsbahn, die als Kinderferienlager genutzt worden sind. Die Gebäude waren durch Vandalismus stark beschädigt und entsprachen bautechnisch gesehen nicht den heutigen Ansprüchen. Desweiteren waren die Gebäude völlig überdimensioniert und ließen sich ohne aufwendige Renovierungsarbeiten nicht weiternutzen. Für die Nutzung der Anlage als Kinderferienlager bestand Bestandsschutz. Diese Art der Nutzung wurde und wird nicht mehr angestrebt, da sie eine zu große Belastung für das Grundstück und die Umgebung bedeutet. Die Notwendigkeit der Planung ergibt sich also auch aus der beabsichtigten Reduzierung des Personendrucks auf das Grundstück.

Durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Grundlage des vorh. rechtskräftigen VE- Planes wird das ursprüngliche Konzept beibehalten.

Bei der Entwicklung der Konzeption des VE- Planes „Ferienhausanlage Käbelicksee“ bestand die Maßgabe die zukünftige Nutzung der Fläche in Einklang mit der vorhandenen Bebauung (Ferienhäuser der Bundesbahnbediensteten) und den Inhalten des Flächennutzungsplanes zu bringen. Außerdem sollte sich die Fläche anhand der Bebauung und den neu anzupflanzenden Grün nahtlos in die Natur einpassen.

Die innere Erschließung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist durch den Wegfall der inneren Straße effektiver und weniger belastend. Das Konzept sieht ein an die Topographie angepasstes Erschließungssystem vor.

Die Planstraße A stellt sich als Erschließung des geplanten Ferienhausgebietes dar. Zur Einfassung

und Gestaltung sieht die Planung eine zusammengehörende und abgestimmte Durchgrünung vor. Die gewählten Standorte für die Straßenbegleitenden Einzelbäume fassen den Straßenraum optisch ein und betonen den Verlauf der geschwungenen Erschließungsstraße. Ergänzend zu der Gestaltung

der angrenzenden Ferienhäuser vermittelt die homogene Grünordnung eine Zusammengehörigkeit mit den angrenzenden Naherholungsgebiet.

## 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 4.1 Grundzüge der Planung

Die Grundzüge des genehmigten VE- Planes werden nur durch den Wegfall der mittleren Erschließungsstraße berührt.

Nach eingehender Prüfung ist eine UVP nicht notwendig. (siehe Anlage)

## 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine „Sonderbaufläche“ nach § 1 I BauNVO aus

Im Gebiet sind allgemein Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank.- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig; im Weiteren gilt der § 10 BauNVO. Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,2 festgesetzt.

Bei der Gestaltung der Ferienhäuser ist den besonderen Anforderungen der Lage des Gebietes am Käbelicksee Rechnung zu tragen.

Damit die Häuser sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen erhalten sie eine Fassade aus Holz. Die Farbe der einzelnen Häuser soll aufeinander abgestimmt werden. Mehr als die Farben, Holznatur, rotbraun und gelb, sind auf dem Grundstück nicht zulässig. Untergeordnete Fassadenteile (max. 20% der Gesamtaußenflächen inkl. Fenster und Türen gerechnet) sind in anderen Farben als die jeweilige Hausfarben zulässig, wenn die Gesamtgestaltung des Gebäudes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Als Bedachung ist nur eine Hartbedachung in den Farben rot, braun oder anthrazit zulässig.

Das bedeutet, die Bebauung der Natur unterzuordnen und damit den Übergang zwischen Lebensraum Feriensiedlung und Lebensraum Landschaft fließend zu gestalten. Das Grundstück wird parzelliert. Es entstehen 31 Einzelgrundstücke, auf denen jeweils ein Ferienhaus gebaut werden soll. Die Lage des jeweiligen Grundstück bestimmt die Form und die Größe des Ferienhauses. Durch den Versatz der Häuser wird die Bebauung zum See hin aufgelockert. Damit wird dem empfindlichen See Rechnung getragen.

Die einzelnen Parzellen sollen mit den Häusern zusammen veräußert werden und gehen somit in Privatbesitz über. Die Privatnutzung soll verhindern, dass ständig anreisende Urlauber Unruhe in das Gebiet bringen und den Personendruck auf das Grundstück entscheidend verringern.

Die Größe der Häuser liegt, je nach Grundstücksgröße, zwischen 50m<sup>2</sup> und 70m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

Das gesamte Grundstück soll landschaftlich gestaltet werden. Das Grundstück wird mit einem Pflanzgebot belegt und mit heimischen, standortgerechten Pflanzen begrünt.

Das geplante Vorhaben verringert die bis dato versiegelte Fläche. Das heißt, dass durch den Abbruch

der vorhandenen Bebauung und den Neubau der Ferienhäuser früher versiegelte Fläche dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt wird.

Künftig gelten die Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A – Planzeichnung) sowie die textlichen Festsetzungen (Teil B – Text) unverändert fort. Somit bleiben die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise entsprechend den Festsetzungen des genehmigten VE- Planes beibehalten.

Es entfällt die in dem genehmigten VE- Plan dargestellte mittlere Erschließungsstraße.

Die Baumaßnahme liegt zum Teil in den 100-Meter-Gewässerschutzstreifen, da aber die vorhandene

Bebauung in diesem Streifen lag besteht hierfür Bestandsschutz. Seite 2 anliegenden Stellungnahme

### 4.30 Grünordnung

**4.31** Für den Planungsraum besteht Pflanzpflicht. Die räumliche Anordnung der Bäume und Sträucher sowie deren Anzahl ergibt sich aus Teil -A- Planzeichnung (geringfügige Abweichungen sind möglich; siehe GRÜNORDNUNG) Die Artenzusammensetzung ist in der GRÜNORDNUNG festgesetzt.

- 4.32** Die in der Planzeichnung, als Bestand eingezeichneten Bäume sind zu erhalten und beibehalten und bei Abgang zu ersetzen. Während der Bauphase sind sie durch einen unverrückbaren Bauzaun im Traufbereich zu schützen.
- 4.33** Nach Fertigstellung der Erschließung bzw. bei Abgang oder Abnahme, spätestens jedoch zu Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode hat die Bepflanzung mit 3x verpflanzter Baumschulware mit einem Stammumfang von 16 – 18cm und 3 – jähriger Anwuchsgewährleistung zu erfolgen, mit 2 Randpfählen zur Sicherung. Die Pflanzmulde ist mit Schreddermaterial abzudecken. Sträucher werden 2x verpflanzte mit einer Höhe von 80 - 100cm.
- 4.34** Die Flächen, die von Gehölzen freibleiben, sind mit einer naturnahen Grünlandsaat einzusaen. Dreijährige Entwicklungshilfe zu Gunsten von Blütepflanzen und Kräuter wird festgesetzt.

#### 4.4 Verkehrserschließung

Das Baugebiet liegt an einem Gemeindeweg, der die Zufahrt zum Campingplatz darstellt. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt weiterhin, wie bisher, über den genannten Weg. Dieser wird als Anliegerweg gekennzeichnet und für Besucher und Zulieferer freigegeben.

Für das beabsichtigte Vorhaben reicht die Kapazität des Weges aus. Aus diesem Grunde ist eine Erweiterung der Straße nicht vorgesehen.

Die im Plangebiet befindlichen Straßen wurden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Verkehrserschließung innerhalb des Gebietes erfolgt über eine 3,00m breite wassergebundene Fahrbahn, die links und rechts mit Tiefborde eingefasst ist und an die sich wieder Bankette (wassergebunden) in einer Breite von jeweils 0,50m anschließen. Die Straße die als Mischfläche konzipiert, sie soll von Autofahrern und Fußgänger gleichzeitig genutzt werden. Das Konzept der Verkehrserschließung bleibt von diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberührt.

Die Stellplätze auf den Grundstücken werden mit Rasengittersteinen befestigt, um eine Versiegelung der Flächen zu vermeiden.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes ist so konzipiert, dass außer den Anliegern kein Fremdverkehr das Ferienhausgebiet durchfährt, da die Planstraße keine Verbindungsfunktion besitzt.

#### 4.5 Immissionsschutz

Um eine Schädliche Umwelteinwirkung durch Heizanlagen auszuschließen werden alle Ferienhäuser mit einer Elektroheizung ausgestattet, als zusätzliche Heizmöglichkeit sind nur Feststofföfen zugelassen.

#### 5. Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes ist bereits vorhanden, da im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes ein Kinderferienlager der Reichsbahn betrieben worden ist. Die vorhandenen Anlagen der Elektro Versorgung reichen für das geplante Vorhaben im vollen Maße aus. Für die Wasserversorgung des Bebauungsplangebietes ist eine Verstärkung der vorhandenen Leitung erforderlich.

Die Entsorgung des Gebietes soll über eine neu zu erstellende Druckrohrleitung, zum Anschluss des Gebietes, an die Zentrale Schmutzwasserentsorgung in Richtung Kratzeburg erfolgen. Träger dieser Maßnahme ist der Wasserzweckverband Strelitz, ein Erschließungsvertrag ist abzuschließen.

a) Versorgung mit Trinkwasser: vorhanden, ist in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband zu verstärken.

b) Versorgung mit elektrischer Energie: vorhanden

c) Versorgung Telefon: vorhanden

d) Feuerschutz: In der Gemeinde Kratzeburg ist der Feuerschutz durch die freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Es wird eine für den Feuerwehrwagen befestigte Zufahrt (12t) zum Käbelicksee incl. einer Fläche zum aufstellen und wenden, R= 12,00m, hergestellt. Die Zufahrt wird vom Ferienhausbetreiber vorgehalten.

e) Entsorgung Schmutzwasser: Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung.

f) Entsorgung Regenwasser: Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken selbst versickert. Für die Versickerung des Dachflächenwassers sind bei Bedarf Kieselschächte als Versickerung vorgesehen.

g) Müllbeseitigung: Anschluß an die zentrale Müllentsorgung.

## **6. Erschließungskosten**

Die Erschließungskosten werden vom Investor/Vorhabenträger übernommen. Kosten- bzw. Finanzierungsmaßnahmen werden von der öffentlichen Hand ferngehalten. Ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag ist mit der Gemeinde abgeschlossen.

### **6.1 Durchführung**

Der Investor/Vorhabenträger beabsichtigt eine kurzfristige Verwirklichung des Projekts. Innerhalb von 2 Jahren soll die Realisierung abgeschlossen sein.