

B e g r ü n d u n g

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Karenz

Inhalt:

1. Planerfordernis, Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
2. Gebietsabgrenzung
3. Lage, Zustand und Umgebung des Gebietes
4. Übergeordnete Planungen
5. Landesplanerische Stellungnahme
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Erschließung
8. Lärmschutz
9. Grünordnungsplan

Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1

1. Planerfordernis, Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet wurde bis zum Jahre 1989 als militärische Anlage genutzt, danach erfolgte keine Nutzung mehr.

Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet ist Herr Jürgen Fülle, Lemsahler Landstr. 278 in 22397 Hamburg.

Der Eigentümer beabsichtigt, in Abstimmung mit der Gemeinde Karenz, im Plangebiet ein Off Road-Camp für Geländefahrzeuge zu errichten. Die Off-Road-Bahn wird nicht als Rennstrecke benutzt, sondern dient dem Erlernen von Fahrten im schwierigen Gelände mit geländegängigen Pkw/Jeeps, die gem. StVZO zugelassen sind.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 16,5 ha. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung, der Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB und der Lage eines Teils des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet "Wanzeberg" ist eine Bauleitplanung erforderlich.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die rechtlich verbindliche Zulässigkeit der Bebauung und Nutzung unter Beachtung einer ausführlichen Eingriffsbewertung und der Festsetzung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden.

Durch das Off Road-Camp wird die ehemalige NVA-Fläche wieder einer Nutzung zugeführt, es werden einige Arbeitsplätze entstehen und es ist mit positiven wirtschaftlichen Impulsen für die Gemeinde Karenz und Umgebung durch das Bekanntwerden dieser Region über die Landesgrenze hinaus zu rechnen.

2. Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden von den Flurstücken 77/2, 56/a, 76/a, 58/a, 58/4 und 57/3.

Im Osten von den Flurstücken 127/2, 128/2 und 130/2.

Im Süden vom Flurstück 110.

Im Westen von den Flurstücken 47, 26/2 und 76/a.

3. Lage, Zustand und Umgebung des Gebietes

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich des Ortes Karenz auf der Kuppe des Wanzeberges.

Auf dem Plangebiet befinden sich mehrere Gebäude und ehemalige militärische Anlagen (Kasernengebäude, Pförtnerhaus mit Garagen, Heizwerk, Lagerhaus, Mehrzweckhalle, Trafo und kleinere Gebäude sowie mehrere Bunkeranlagen und Erdaufschüttungen). Der Zustand der baulichen Anlagen ist noch befriedigend.

Die nicht genutzten und unbebauten Flächen sind zum Teil ökologisch wertvoll, in einigen Bereichen ist das Vorkommen von Tieren und Pflanzen der Roten Liste M.-V. zu verzeichnen. Eine ökologische Bestandserfassung und -bewertung erfolgen im Punkt 9 der Begründung. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Karenzer Friedhof und hinter einem schmalen Waldstreifen der Ort Karenz. Im Westen und Osten grenzen ackerbaulich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Im Süden werden die angrenzenden Ackerflächen von Knicks und einer kleinen Waldfläche unterbrochen.

4. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Karenz, der in der Bearbeitungsphase - Entwurf - vorliegt, ist das Plangebiet als Sondergebiet für Erholung ausgewiesen. In der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplanes ist dieser Bereich als sonstiges Sondergebiet "Off Road-Camp Karenz" zu korrigieren.

Gemäß Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Wanzeberg" im Landkreis Ludwigslust vom 06.03.1996 liegt der südwestliche Teil des Plangebietes in diesem Landschaftsschutzgebiet.

5. Landesplanerische Stellungnahme

In der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Beachtung folgender Maßgaben und Hinweise zugestimmt:

- Die Einschränkung der Betriebszeit aufgrund der möglichen Lärmbelästigung (Friedhof) ist im Planteil B - Text - festzuschreiben.
- Der Fernmeldefunkturm darf in seiner Funktion nicht beeinträchtigt werden.
- Die Planungsunterlagen sind durch Kapazitätsangaben zu ergänzen (z. B. Anzahl der Hotelbetten, Restaurantplätze, Stellplatznachweis u. ä.).

Hinweis

- Es ist zu prüfen, ob der südwestliche Bereich des Planungsgebietes der als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege (LSG Wanzeberg) ausgewiesen ist, aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden kann.
- Der Flächennutzungsplan ist zu ergänzen (SO Off Road-Camp).

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Übungsstrecke wird eine Fahrbahn mit verschiedenen Hindernissen angelegt. Die Hindernisse Wasserdurchfahrt, Feldsteinstrecke, Schwellenstrecke, Treppenanlage, Schlamm- und Sanddurchfahrt werden neu gebaut. Für Neigungsfahrten und Bergauf- und abfahrten werden vorhandene Aufschüttungen/Bunker genutzt. Für einige Hindernisse wird eine Ausweichstrecke angelegt. Die Ausweichstrecken und der übrige Teil der Off-Road-Bahn werden nicht versiegelt. Die vorhandenen Gebäude werden nach Umfang/Sanierung folgenden Nutzungen zugeführt:

- a) Garage und Pfortnerhaus (Bauanlage Nr. 1) => Empfang, Einfahrtskontrolle, Büro
- b) Kaserne (Bauanlage Nr. 2) => Hotel
- c) Bunker in der Nähe des Eingangsbereiches (Bauanlage Nr. 3) => Hotelbar
- d) Heizwerk (Bauanlage Nr. 4) => Cafeteria, Sanitärzentrum mit 1. Hilfe-Station
- e) Kraftstofflager (Bauanlage Nr. 5) => Pavillon für Erfrischung und Snacks, Treffpunkt
- f) Fahrzeughalle (Bauanlage Nr. 6) => Mehrzweckhalle für Reparaturen, Ausstellungen, Veranstaltungen, Sanitärzentrum

Für die außerhalb der Streckenführung liegenden Aufschüttungen/Bunker ist keine Nutzung vorgesehen.

Für das Hotel ist eine Kapazität von ca. 100 Betten geplant. Im Hotel und in der Hotelbar entstehen ca. 80 Sitzplätze. Hierfür werden im Plangebiet 64 Stellplätze ausgewiesen.

Im Jahr werden 3 bis 4 größere Veranstaltungen durchgeführt, die zusätzlich 50 - 80 Stellplätze außerhalb des Plangebietes erfordern. Die Bereitstellung einer hierfür benötigten Fläche von 2000 m² wird im Durchführungsvertrag geregelt. Diese Fläche wird nicht versiegelt.

Die Zuwegung zum Fernmeldeturm muß durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit ins Grundbuch oder durch eine Baulast im kreislichen Baulastenverzeichnis gesichert werden.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden im wesentlichen die vorhandenen Maße der baulichen Anlagen aufgenommen. Die Anlegung der Off-Road-Bahn und der Umbau/die Sanierung der Gebäude erfolgt in Abschnitten. Die zeitliche Abfolge der Baumaßnahmen wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt. Zum Schutz der ökologisch wertvollen Bereiche im Planungsgebiet darf nur die als Off-Road-Bahn festgelegte Strecke von Übungsfahrzeugen benutzt werden.

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Verkehrsflächen, außer der Off Road-Bahn und der Stellplätze, sind als betonierte Straßen bzw. Flächen vorhanden. Neue Versiegelungen durch Verkehrsflächen erfolgen nicht

7. Erschließung

7.1 Fahrverkehr

Das Plangebiet liegt an der öffentlichen Straße "Malker Weg". Die Bundesstraße 191 ist über die Orte Malliß und Malk-Göhren erreichbar.

7.2 Ver- und Entsorgung

7.2.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluß am öffentlichen Netz vorhanden.

7.2.2 Energieversorgung

Ein Stromanschluß ist vorhanden.

7.2.3 Fernmeldeanschluß

Ein Fernmeldeanschluß muß bei der Telekom angemeldet werden.

7.2.4 Entwässerung

Für die Schmutzwasserentsorgung ist ein Anschluß an der öffentlichen Druckentwässerungsleitung im Malker Weg vorhanden.

Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen wird im Plangebiet zur Versickerung gebracht.

7.2.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung muß beim zuständigen Entsorgungsträger angemeldet werden.

8. Lärmschutz

Zur Beurteilung einer möglichen Lärmbelästigung durch den Betrieb der Off-Road-Bahn für den Ort Karenz und den unmittelbar angrenzenden Friedhof wurde vom Ing.-Büro für Umwelttechnik P. Hasse in 19063 Schwerin, Am Störtal 01 ein Lärmschutzgutachten erarbeitet.

Im Ergebnis der Untersuchungen ergibt sich folgende Beurteilung:

Bei einer Einschränkung der Betriebszeit auf den Zeitraum von 7.00 bis 19.00 Uhr werden die zulässigen Richtwerte für Lärm sowohl für den Ort Karenz als auch für den angrenzenden Friedhof ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen eingehalten.

Während der Zeit von Beerdigungen und an den Feiertagen Allerheiligen, Karfreitag, Ostersonntag und Totensonntag wird die Benutzung der Off Road-Bahn ausgesetzt. Die Ortschaften Conow, Malliß und Malk-Göhren werden von Lärmwirkungen aus dem Betrieb der Off Road-Bahn nicht betroffen.

Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 (16.03.1999)

In Abstimmung zwischen der Gemeinde Karenz und dem Vorhabenträger wurden folgende Änderungen vorgenommen:

1. Für die Bauanlagen 2 und 3 wird keine Umnutzung und kein Umbau festgesetzt. Sie werden als Bestandsgebäude im Plangebiet ausgewiesen.
2. Die Stellplatzanlage mit 34 Stellplätzen am Eingang des Plangebietes entfällt, da sie durch den Wegfall des vorgesehenen Hotels und der Bunkerbar nicht mehr benötigt werden.
3. Die Baumpflanzungen gem. Punkt 7 des B-Plantextes werden von 100 auf 81 Bäume reduziert, da die Stellplatzanlage wegfällt.
4. Die vorhandenen Elektroleitungen (unterirdisch) werden nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen.



[Handwritten signature]