

Begründung

zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
für das Gebiet " Feriensiedlung Eulennest "

1. Anlaß der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Grundstück Flur 4. Flurstücke 45, 43/2 und 42/25 in Jabel, am Seeufer eine Feriensiedlung (Feriensiedlung Eulennest) aufzubauen. Mit Antrag vom 30. 06. 95 hat er um die Aufstellung einer Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan ersucht.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen im Außenbereich.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan über das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ausgearbeitet und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, zur Realisierung des Bauvorhabens sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag vom 30. 06. 95. verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16. 06. 95. ist mit der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde abgestimmt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des vorgenannten Bauvorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

3. Inhalt der Planung

Neben der Festlegung des Inhaltes des Vorhabens- und Erschließungsplanes sind zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung folgende Festsetzungen erforderlich:

Auf dem Grundstück werden nur die geplante Gebäude errichtet.
Es werden 8 Ferienhäuser, 1 Gerätehaus und ein
Wirtschaftshaus, eingeschossig in offener Bauweise errichtet.
Die Gebäude sind über die angrenzenden öffentlichen, unbefestigten Sandwege zu erreichen.

Je Ferienhaus werden 2 Stellplätze, für das Wirtschaftshaus
3 und für das Gerätehaus 1 Stellplatz angeordnet.

4. Lage und Abgrenzung

Jabel. in M/V im Landkreis M $\ddot{u}$ ritz gelegen, befindet sich ca. 8 km von der Kreissadt Waren entfernt.

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer N $\ddot{a}$ he eines Campingplatzes und des Jabeler Sees.

Der Geltungsbereich f $\ddot{u}$ r den Vorhaben- und Erschlie β ungsplanes umfa β t eine Gesamtfl $\ddot{a}$ che von 5.601 m 2 und wird wie folgt begrenzt.

- im Norden durch den Weg am Seeufer
Flurst $\ddot{u}$ ck 44
- im Westen durch einen Forstweg
Flurst $\ddot{u}$ ck 43/1 und 42/24
- im S $\ddot{u}$ den durch einen Forstweg
Flurst $\ddot{u}$ ck 43/3
- im Osten durch wilden Busch- und Baumbewuchs
Flurst $\ddot{u}$ ck 46

5. Eigentumsnachweis und Nutzungsabgrenzung

Die Eigentumsfl $\ddot{a}$ chen im Planungsgebiet setzen sich wie folgt zusammen.

Flur 4

- durch Auflassungsvermerk	
Frau Astrid Schulz	
Flurst $\ddot{u}$ ck 45	4.264 m 2
Flurst $\ddot{u}$ ck 43/2	435 m 2
- Forstdirektion M/V	
Flurst $\ddot{u}$ ck 42/25	902 m 2

	5.601 m 2
	=====

Das Flurst $\ddot{u}$ ck 42/25 soll vom Land M/V erworben werden. Ein Gestattungsvertrag wurde am 29. 06. 1995 f $\ddot{u}$ r die Pacht des Grundst $\ddot{u}$ ckes bis 2004 geschlossen.

Der Kauf des Grundst $\ddot{u}$ ckes ist beantragt. Vorkaufsrecht ist Bestandteil des Gestattungsvertrages.

6. Auswirkungen der Planung

Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff i.S.d. §8 BNatSchG dar. Dieser läßt sich nicht vermeiden.

Das Grundstück wird mit 8 Ferienhäusern, einem Gerätehaus und einem Wirtschaftshaus bebaut.

Bis auf 2 werden alle Ferienhäuser auf die verbliebenen Fundamentplatten der Bungalows gestellt, die auf Grund ihres Zustandes (Leichtbauweise, Asbestplattenverkleidung) abgerissen wurden. Der naturschutzrechtliche Eingriff ist daher sehr gering.

Auf dem gesamten Plangebiet stehen Bäume Sträucher und Büsche in umfangreichem Maße. Es ist daher verzichtet worden, diese im einzelnen in der Planzeichnung zu kennzeichnen. Da der Charakter der Anlage als Ferienstandort sehr naturverbunden ist, wird der Bewuchs zwar flurbereinigt, jedoch weitestgehend erhalten.

Bäume mit einem Durchmesser über 10cm werden nicht gerodet. Der Vorhabenträger wird, um die Ferienhäuser räumlich voneinander zu trennen zusätzlich umfangreiche Pflanzungen vornehmen. Er plant schnellwachsende Hecken Bäume und Sträucher einheimischer, standortgerechter Sorten anzupflanzen. Je Ferienhaus wird mind. 1 Laubbaum und 2 Sträucher zusammen mit dem zuständigen Forstamt ausgewählt und gepflanzt.

Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan muß in verkehrlicher Hinsicht nicht erschlossen werden. Die öffentlichen Sandwege, die als Nebenstraße nur 7 Einfamilienhäuser erschließen, bleiben so erhalten.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Strom erfolgt durch öffentliche Versorgung. Zur Abwasserbeseitigung sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen die Verlegung einer Abwasserleitung zur Pumpstation Jabel erforderlich. Die Übernahme der Kosten für die Ver- und Entsorgung durch den Vorhabenträger ist Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen in Form einer Umlegung sind beantragt (§ 45 BauGB).

7. Verwirklichung

Der Vorhabenträger beabsichtigt das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Bauvorhaben bis zum 01. 11. 1995 zu verwirklichen.