

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

gem. § 12 BauGB

Nr. 1/03 – der Gemeinde Priepert „Parkplatz für Wohnmobile“

Gemeinde Priepert

Amt Wesenberg

Landkreis Mecklenburg-Strelitz



BEGRÜNDUNG

nach § 9, im besonderen Abs. 1 Nr. 9 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/03

Titel: „Parkplatz für Wohnmobile“

1 Ziel, Inhalt und Auswirkung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Einleitung

Das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in nord-östlicher Ortslage und ist natürlich, kontinuierlich gewachsen.

Es grenzt an Brachflächen an, welche wie diese, früher der Landwirtschaft dienten.

Die Gemeinde Priepert weist keine richtungsgebundene Nutzung auf.

Zur Zeit besteht eine Mischnutzung aus Wohnen, Landwirtschaft, Handwerks- und Dienstleistungsgewerbe (mit sehr großer Einschränkung) und Tourismus.

Hierbei liegt die größere wirtschaftliche Bedeutung in der Entwicklung des Tourismus als Ziel der Entwicklung der Region Mecklenburg Vorpommern, hier speziell auch des Landkreises Mecklenburg Strelitz mit seinen Gemeinden.

Die Basis dieses Wirtschaftszweiges ist die naturräumliche Ausstattung des Gebietes. Eine gezielte Schaffung der erforderlichen Infrastruktur und Erschließung dient dem Erhalt und der Gestaltung einer attraktiven Natur und Landschaft.

Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Priepert hat in seiner Sitzung vom 04.02.2003 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Auf den Flurstücken 4/4, 4/5, 4/8, 4/9 und 4/10 der Flur 2 der Gemarkung Priepert soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/03 „Parkplatz für Wohnmobile“ aufgestellt werden.

Das Planungsgebiet wird begrenzt

- im Norden durch den Weg „An der Freiheit“
- im Osten durch das Grundstück „Am Priepert See 36“
- im Süden durch das Flurstück 4/3
- im Westen durch die Festwiese.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung einer Möglichkeit zum gezielten Abstellen von Wohnmobilen
- Gezielte Versorgung der Wohnmobile mit Strom und Wasser
- Gezielte Entsorgung von anfallendem Abfall, Chemietoiletten und Brauchwasser
- Errichtung eines Sanitärhauses mit WC, Wasch- und Duschräumen
- Errichtung eines Empfangsgebäudes mit Servicestation (z. B. Fahrradverleih)

Erläuterungen zur Zielstellung

Weiterhin wird angestrebt, unter Berücksichtigung einer baulich gestalterischen Integration des Vorhabens in das bestehende Landschaftsbild, die Schaffung des Angebotes ausreichender Stellplatzkapazitäten, für einen wechselnden Personenkreis innerhalb dieses Tourismusschwerpunktraumes, zu erreichen.

Hierbei finden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, durch die vorgesehenen Maßnahmen der Gestaltung der Oberfläche und der Bepflanzung, sehr starke Berücksichtigung.

Zufahrt und Erschließung

Für das Vorhaben wird die vorhandene verkehrstechnische Anbindung über den Weg „An der Freiheit“ zur Bundesstraße Richtung B96 genutzt.

Die Grundstückszufahrt wird in einer Breite von 3 m hergestellt. Sie erhält eine Befestigung mit Naturstein- oder Betonsteinpflaster.

Die Grundstücke des Planungsgebietes sind mit Strom und Wasserversorgung bereits erschlossen. Diese wird entsprechend den Erfordernissen ausgebaut.

Die Anbindung an das vorhandene Abwassersystem erfolgt mittels eines Pumpschachtes, welcher im südwestlichen Teil des Flurstückes 4/4 angeordnet wird. Von hier aus erfolgt die Einleitung in die vorhandene Freileitung oberhalb der Festwiese.

Fahrspuren und Stellplatzflächen

Die Fahrspuren werden wasserdurchlässig mit einer wassergebundenen Decke in einer Breite von 5 m hergestellt. Ebenfalls ist eine bituminöse Abdeckung möglich.

Für die Stellplatzflächen der Wohnmobile sind regenwasserdurchlässige Materialien zu verwenden, vorgesehen sind Rasenflächen.

Überbaubare Flächen / bauliche Anlagen / Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten baulichen Anlagen für die Sondernutzung dürfen nur innerhalb der angegebenen Baugrenzen der Baufelder 1 und 2 errichtet werden. (§ 23 BauNVO)

Im Baufeld 1 ist die Errichtung eines Sanitärhauses mit WC-, Wasch- und Duschräumen entsprechend der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) § 6 und § 8 mit einem max. Maß der baulichen Nutzung von GR: 100,00 m² möglich.

Im Baufeld 2 ist die Errichtung eines Empfangsgebäudes mit Servicestation und Unterbringung kleingewerblicher Einrichtungen, welche der Zweckbestimmung und Eigenart des SOC (Sondergebiet Campingplatz) entsprechen, mit einem max. Maß der baulichen Nutzung von 125,00 m² möglich. (§ 10 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen

Auf den festgelegten Stellplatzflächen für Wohnmoblie ist das Abstellen von Wohnmobilen zulässig.

Ebenfalls sind Flächen für die Nebenanlagen A – C vorgesehen.

Auf der Nebenanlagenfläche A ist die Errichtung von 2 PKW-Stellplätzen für Betreiber und Besucher möglich. Die Ausführung erfolgt mit regenwasserdurchlässigen Materialien bis hin zu Betonpflaster.

Die Nebenanlagenfläche B ist für die Unterbringung sämtlicher erforderlicher Müllbehälter vorgesehen (Papier, Glas, Müll). Die Stellfläche hierfür wird in Betonpflaster herzustellen. Es ist die Errichtung einer Überdachung empfehlenswert und möglich.

Die Nebenanlagenfläche C dient der Errichtung einer Brauchwasseraufnahmefläche mit Bodeneinlauf. Die Oberfläche ist wasserundurchlässig, zum Schutz der Natur, herzustellen. Ebenfalls ist in der Nebenanlagenfläche C eine Übergabestation, zum Entleeren der Chemietoiletten in die angrenzende abflusslose Sammelgrube, zu errichten. Die Sammelgrube ist von zugelassenen Entsorgern zu entsorgen.

Grünordnerische Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen

Als Eingrünung und im Rahmen des Ausgleiches ist eine freistehende, dreireihige Hecke (Schutzbepflanzung) an der östlichen Grenze des Vorhabenbezogenen B-Planes aus einheimischen, standorttypischen Laubgehölzen einschließlich darin befindlicher Überhälter (großkronige Laubbäume) zu pflanzen. Die Hecke ist in einer Breite von 3 m auf einer Gesamtlänge von 90 m zu pflanzen. (Pflanzfläche 1)

An der westlichen Grenze und innerhalb des Plangebietes sind weitere Pflanzungen einzelner standorttypischer Einzelbäume oder Baumgruppen vorzusehen. Dabei sind ebenfalls großkronige Bäume zu verwenden. (Pflanzfläche 2)

Für den Bestand der Pflanzfläche 3, entlang des Weges zur Badestelle „An der Freiheit“, gilt die bestehende Baumschutzsatzung der Gemeinde Priepert.

Umweltbericht

Gemäß dem Gesetz zur Umsetzung der UVP – Änderungsrichtlinie vom 27. Juli 2001 (BGB Teil I Nr. 40 vom 02. August 2001), § 3 Abs. 1 Satz 1 muss festgestellt werden, ob das Vorhaben unter die allgemeine Vorprüfung auf Umweltverträglichkeit fällt.

Nach der Anlage 1 Nr. 18.2 des Gesetzes zur UVP – Änderungsrichtlinie wird die Vorprüfung bei einer Stellplatzzahl von 50 – 200 eröffnet.

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Stellplatzzahl von 22 erreicht, d. h. der für die Eröffnung erforderliche Grenzwert wird unterschritten.

Somit entfällt für das Plangebiet gemäß § 3 Abs. 1 die allgemeine Vorprüfung auf Umweltverträglichkeit.

Einfriedung

Einfriedungen zur Verhinderung von Wildschäden erfolgen mit einem Außenzaun.

Raumordnerische Belange

Das zugrunde liegende Planungskonzept wurde unter frühzeitiger Beteiligung und Mitwirkung einiger Träger der öffentlich rechtlichen Belange, gemäß § 4 Abs. 1 des BauGB, aufgestellt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch eine öffentliche Vorstellung.

Die öffentliche Unterrichtung findet am statt. 

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) wird parallel des Planungsverfahrens dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB). Somit wird der Planbereich als Sondergebiet Campingplatz „SOC“ für den Parkplatz für Wohnmobile, (gemäß BauNVO § 10 „Sondergebiete die der Erholung dienen“) ausgewiesen.

Durch die Gemeindevertretung wurde bereits die Einstellung des Verfahrens des Wohnbaustandortes B-Plan Nr. 1/92 Pripert „Nord Ost“ beschlossen.

Als Ersatz für diesen Wohnbaustandort besteht bereits ein Verfahren für die Aufnahme des Wohnbaustandortes „Rehwinkel“ im Flächennutzungsplan.

2 Hinweise der beteiligten Träger öffentlich rechtlicher Belange

Hinweise des Umweltamtes

Abfallwirtschaft/Altlasten:

Nach dem gegenwärtigen Stand des Altlastenkatasters des Landkreises Mecklenburg-Strelitz befinden sich auf dem Standort keine Altablagerungen/Altstandorte bzw. Altlastenverdachtsflächen i.S.d. § 2, Abs. 5 BbodSchG i.V.m. § 22 (3) AbfAlG M-V.

Wasserwirtschaft:

Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden. Soweit die gemeindliche Abwassersatzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Das Vorhaben ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Der Anschluß an die zentrale Abwasserkanalisation der Gemeinde ist herzustellen.

Naturschutz

Es sind grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB vorzunehmen und zwingend zu beachten. (siehe unter Gründordnerische Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen Absatz 1)

Hinweise des Bauamtes

Bauleitplanung:

Erarbeitung muß lt. Baugesetzbuch erfolgen.

Tiefbau:

Eine Straßenbaulast des Landkreises Mecklenburg-Strelitz wird nicht berührt.

Untere Denkmalschutzbehörde:

Denkmalpflegerische Belange von Baudenkmalen werden nicht berührt, da sich im geplanten Bereich keine Baudenkmalen befinden.

Hinweise des Ordnungsamtes

Untere Verkehrsbehörde:

Nach Fertigstellung des Parkplatzes ist bei der Verkehrsbehörde ein Beschildungsplan einzureichen, zwecks Anordnung der Verkehrszeichen.

Brandschutz:

Die Nutzung dieser baulichen Anlage ist kein Parkplatz sondern ein spezieller Campingplatz nur für Wohnmobile. Nach der Begriffsbestimmung des § 1 der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) ist eine vorübergehende Aufstellung von mehr als drei Wohnwagen nach der CWVO zu regeln.

Die öffentliche Löschwasserstelle befindet sich ca. 150 m Entfernung am „Großen Priepertsee“.

Der Platz ist mit Handfeuerlöscher (6 kg ABC Pulver) so auszurüsten, dass von jedem Standplatz in 40 m Entfernung ein Löscher erreichbar ist.

- ⇒ Es sind für den Platz die Betriebsvorschriften gemäß § 12 CWVO aufzustellen und Sicherheitseinrichtungen vorzuhalten (Lageplan, Fernsprecher, Anschriften, Platzordnung). Vor Beginn der Tätigkeiten auf dem Parkplatz für Wohnmobile ist eine Hausordnung mit Verhaltensvorschriften auszuarbeiten und öffentlich im Empfangsbereich auszuhängen.

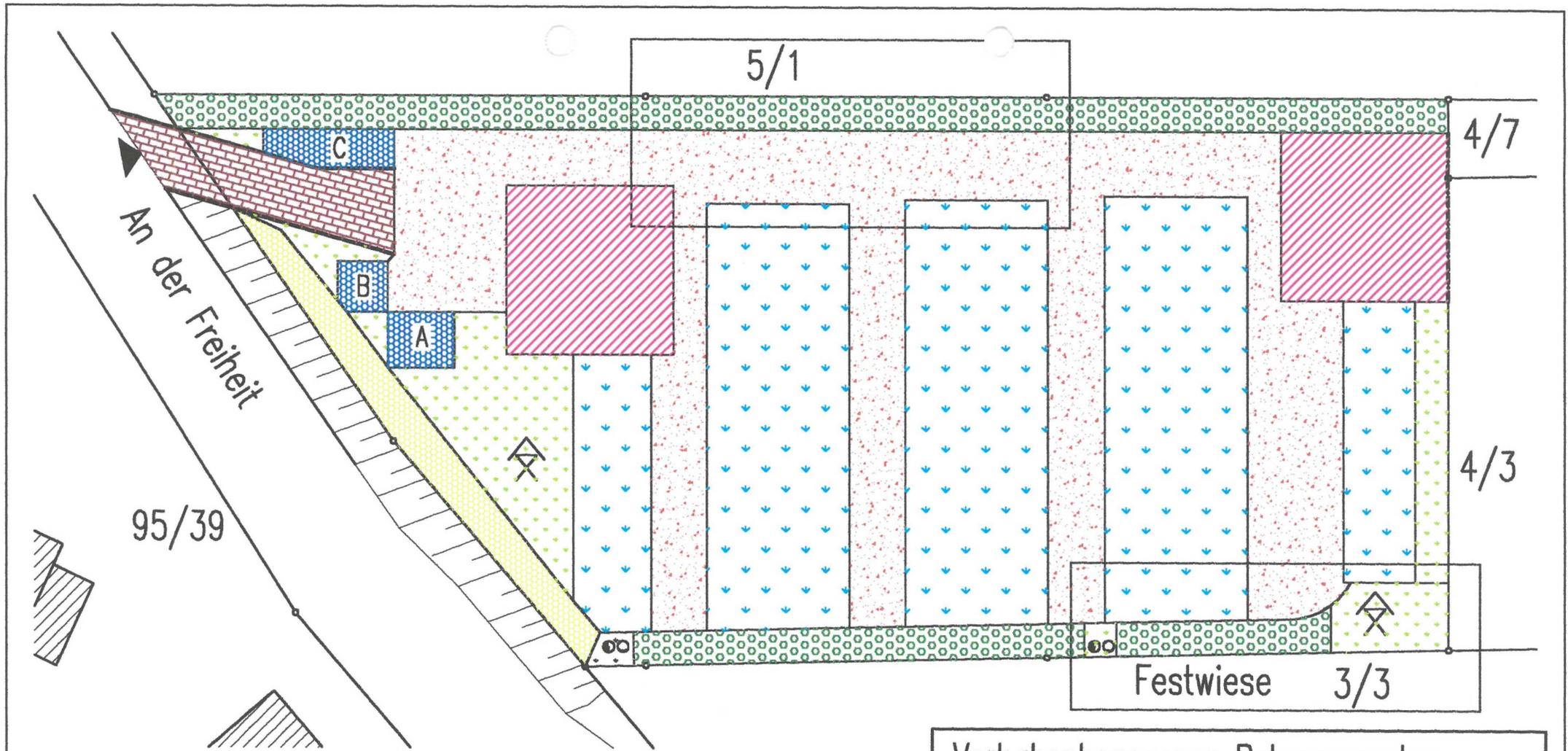
Blankensee, 2003-06-18



Anlagen

Anlage 1 – farbliche Flächendarstellung

Anlage 2 – Pflanzplan



Auszüge der Pflanzschemen
in Anlage 2

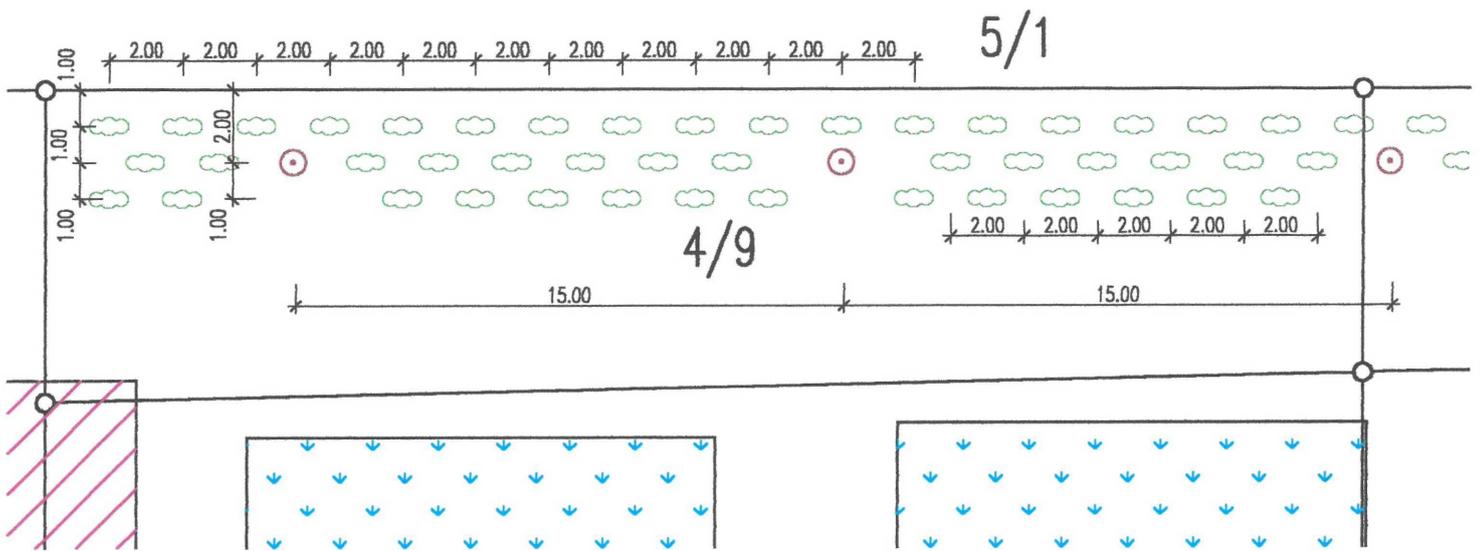
-  Stellplatzflächen für Wohnmobile
-  zu erhaltene Pflanzfläche
-  Pflanzflächen
-  unveränderte Grünflächen
-  Fahrfläche
-  Baufelder
-  Nebenanlagen
-  Auffahrt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 1/03 der Gemeinde Priepert
Parkplatz für Wohnmobile

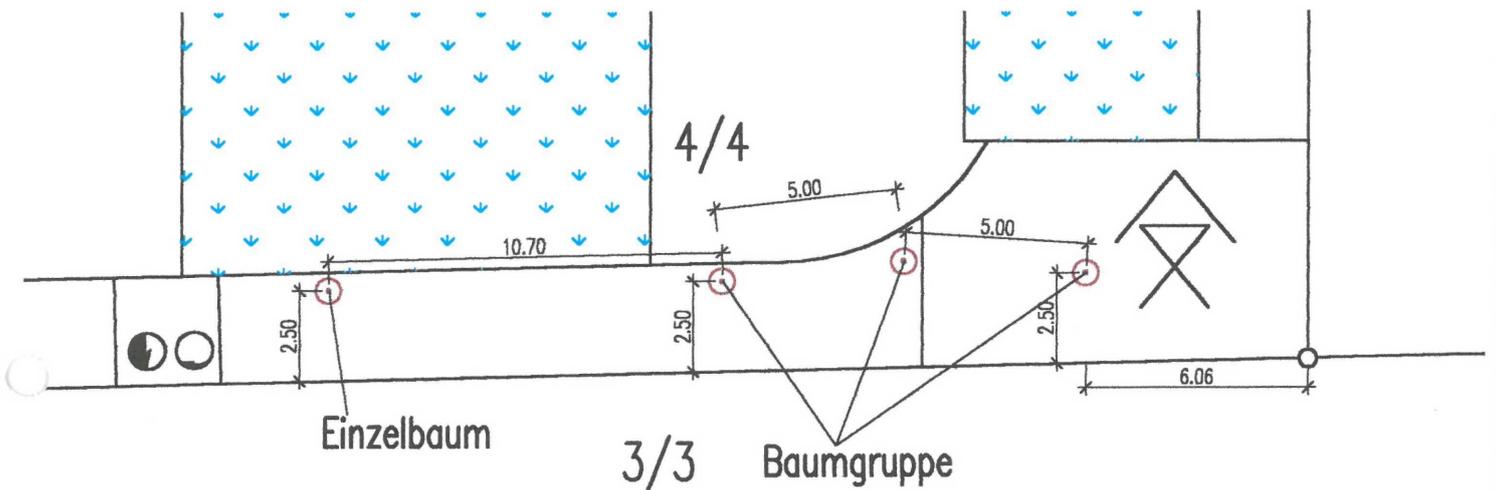
Anlage 1: farbliche Flächendarstellung

Dipl.- Ing. (FH) Hartmut Holz Ingenieurbüro für Bauwesen Lindenstrasse 19 17237 Blankensee Telefon: 039826/76880 Fax.: 039826/76881 e-mail: hartmut-holz@t-online.de www.hartmut-holz.de	Datum: 03-06-18

Pflanzschema in Pflanzfläche 1



Pflanzschema in Pflanzfläche 2



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 Nr. 1/03 der Gemeinde Priepert
 Parkplatz für Wohnmobile

Anlage 2: Pflanzplan

Dipl.- Ing. (FH) Hartmut Holz
 Ingenieurbüro für Bauwesen
 Lindenstrasse 19
 17237 Blankensee
 Telefon: 039826/76880
 Fax.: 039826/76881
 e-mail: hartmut-holz@t-online.de
 www.hartmut-holz.de

DATE: 03-06-18