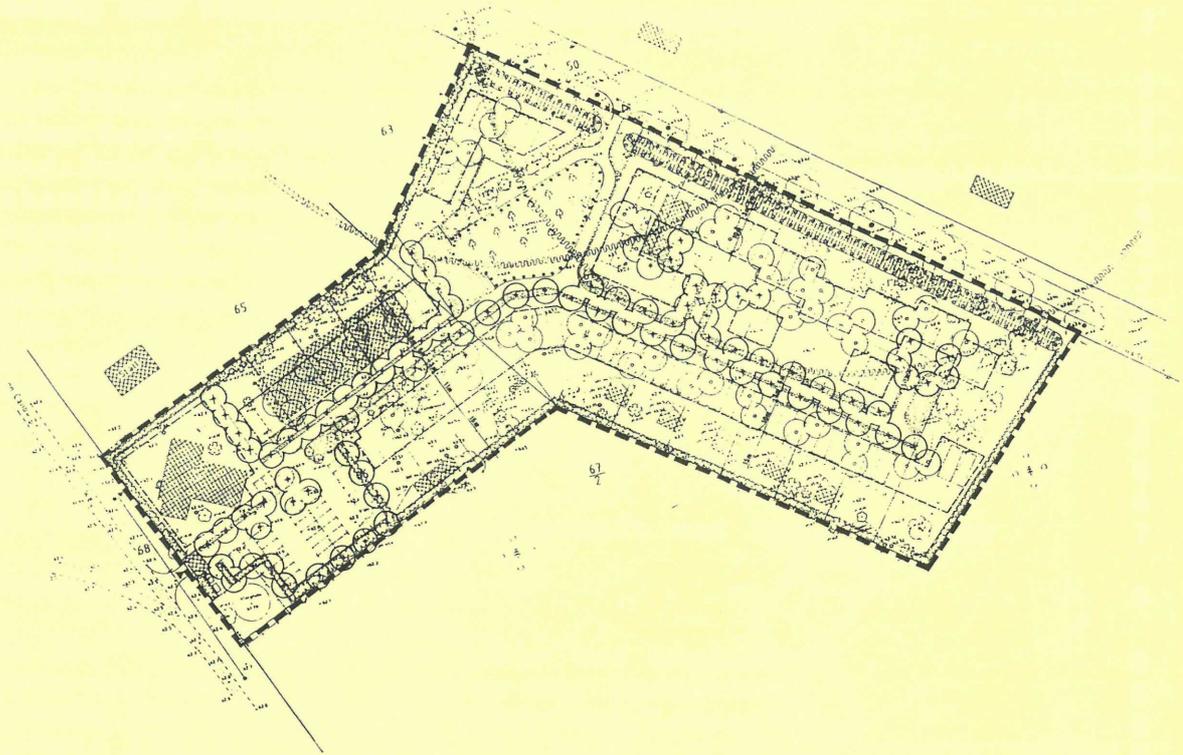


GEMEINDE WUSTRAU

FERIENHAUSGEBIET CANOW

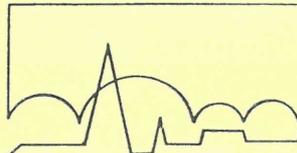


VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Fassung vom 08.06.1995
mit Einarbeitung der Maßgaben und der Auflage
des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt
des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1996

VORHABENTRÄGER: DR. JORES PROJEKTENTWICKLUNG GMBH
AM WACHOLDERBUSCH 1, 16547 BIRKENWERDER
PLANVERFASSER: ANKE LUDEWIG, ARCHITEKTIN
RALF LUDEWIG, LANDSCHAFTSARCHITEKT
LINDENALLEE 6, 16547 BIRKENWERDER, TEL.: 03303/502916

PLANUNGSBÜRO



LUDEWIG

end gültige Planfassung

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes	2
Planerfordernis	2
Lage des Planungsgebietes	2
Geltendes Recht und übergeordnete Planung	3
Ziel und Zweck der Planung - Städtebauliche Konzeption	3
Städtebauliche Kennwerte	4
Verkehrerschließung	5
Art der baulichen Nutzung	5
Maß der baulichen Nutzung	5
Bauweise	5
Grünflächen und Bepflanzung	5
Ver- und Entsorgung	6
Altlasten	6
Bodenordnung	6
Trinkwasserschutz	6
Wesentliche Auswirkungen auf Wirtschaft und Infrastruktur	7
Grünordnung	8
Analyse des Vorzustandes von Natur und Landschaft	8
Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft	8
Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft	9
Baubedingte Eingriffe	9
Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs	9
Artenlisten	9
Bilanzierung	10
Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs	10
Textliche Festsetzungen	12
§1 Räumlicher Geltungsbereich/ §2 Inkrafttreten/ §3 Art der baulichen Nutzung/ §4 Maß der baulichen Nutzung/ §5 Bauweise	12
§6 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	
§7 Verkehrs- und Wegeflächen/ §8 Stellplätze	
§9 Immissionschutz/ §10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs/ §11 Pflanzgebote/ §12 Regenentwässerung/	13
§13 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	
§14 Einfriedungen/ Hinweise zum Trinkwasserschutz	14
Hinweise zur Abfallentsorgung	
Anlage Artenlisten	15
Anlage Gebäudedarstellung	16
Anhang Planzeichnung Verkleinerung M 1:1000 (Original M 1:500)	

BEGRÜNDUNG GEMÄSS §7 BauGBMG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
"FERIENHAUSGEBIET CANOW"
GEMEINDE WUSTRAU

Planerfordernis

Die Gemeinde Canow ist vom Landschaftsschutzgebiet der Mecklenburger Kleinseenplatte umgeben. Dadurch weist sie neben der Vorsorgefunktion bezüglich des Naturschutzes eine natürliche Eignung für den Fremdenverkehr und die Erholung auf. Da im Fremdenverkehr zugleich eine Haupteinwerbsmöglichkeit der Bewohner der Gemeinde Canow liegt, hat die Gemeinde beschlossen, für die Fläche des früheren Ferienlagers am Ostrand der Ortslage einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, der eine zukünftige Erholungsnutzung in diesem Gebiet sichert und den heutigen Erfordernissen an die bauliche und landschaftliche Gestaltung Rechnung trägt.



Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rande der bebauten Ortslage der Gemeinde Canow. Es liegt an der Landstraße I.O., die von Rheinsberg kommend durch Canow nach Wesenberg führt.

Geltendes Recht und übergeordnete Planung

Für das Planungsgebiet gibt es noch keinen Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan. Das Gebiet wurde früher als Kinderferienlager genutzt.

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan besteht noch nicht, es handelt sich bei der Planaufstellung somit um einen "selbständigen Vorhaben- und Erschließungsplan" nach §7 BauGBMG i. V. m. §8(2)BauGB.

Bei diesem Baugebiet wird ein Flächennutzungsplan für entbehrlich gehalten, da die Grundzüge der generellen Ordnung der Bodennutzung und die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung bereits in einer Stellungnahme der Landesplanungsbehörde zu einem Vorentwurf eines Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Canow, dargelegt wurden. Dabei wird für die Gemeinde Canow neben der Wohnnutzung ein Schwerpunkt auf die Entwicklung des Fremdenverkehrs gelegt. Sondergebiete für Ferien- und Wochenendhäuser sollen i. d. R. in Anbindung an die vorhandenen Ortslagen errichtet werden, da dann die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen möglich ist und einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird. Weiterhin ist auf eine landschaftsgerechte Gestaltung und landschaftsverträgliche Einbindung dieser Gebiete zu achten. Ferienhausgebiete sollen als raumverträgliche Größe nicht mehr als 30 bis 50 Einheiten umfassen.

Da das Planungsgebiet zur bebauten Ortslage gehört und auch bisher die Art der baulichen Nutzung einem Sondergebiet Erholung entsprach und daher unverändert bleibt sowie die Anforderungen an die Größe und Gestaltung des Gebietes berücksichtigt werden, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert.

Die Ausgliederung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet "Neustrelitzer Kleinseenplatte" ist bereits erfolgt.

Ziel und Zweck der Planung - Beschreibung der städtebaulichen Konzeption

Im Planungsgebiet sollen maximal 35 Ferienhäuser mit je einer Ferienwohnung errichtet werden.

Die vorhandene Bebauung (5 Bungalows, eine Baracke und ein Schuppen in Leichtbauweise, ein massives Gebäude mit flachgeneigtem Dach) wird abgerissen, da sie das Ortsbild beeinträchtigt. Für das massive Gebäude im Süden des Planungsgebietes (ehemalige Küche) wird die Möglichkeit der Umnutzung zu 3 Ferienwohnungen geprüft, die alternativ anstelle von 3 der insgesamt 35 Ferienhäuser ausgebaut werden könnten.

Versorgungseinrichtungen wie Gastronomie oder Handel sind nicht vorgesehen, da die entsprechenden Gewerbetreibenden der Gemeinde Canow durch die Ansiedlung gestärkt werden sollen.

Die Begrenzung der Größe der neu zu errichtenden Ferienhäuser auf eine Grundfläche von max. 70m² trägt der Lage des Gebietes am Rand einer kleinteiligen dörflichen Siedlungsstruktur Rechnung.

Die Beschränkung auf einen Gebäudetyp mit dominantem ziegelgedecktem Dach sowie die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Ferienhäuser sollen eine eigenständige städtebauliche Gestaltung des Baugebietes sichern, die mit dem historischen Ortsbild der Gemeinde Canow harmoniert.

Durch den Erhalt sowie die Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen soll eine landschaftliche Einbindung des Ortsrandbereiches geschaffen werden.

Zur Verminderung der schädlichen Einwirkungen, die durch die Immission der angrenzenden Landesstraße entstehen, ist ein Immissionsschutzwall aus anfallendem Bodenaushub vorgesehen, der ebenfalls bepflanzt wird.

Diese Maßnahmen dienen auch der Minimierung, bzw. dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft.

Insbesondere wird der Lage des Planungsgebietes in der Trinkwasserschutzzone II durch die Lageplangestaltung sowie Nutzungsbeschränkungen Rechnung getragen.

Städtebauliche Kennwerte

Für die vorliegende Planung wurden folgende städtebaulichen Kennwerte ermittelt:

Flächen

Gesamtfläche des Planungsgebietes	1,79 ha
Bauflächen Sondergebiet Erholung (Grundstücksflächen) Wegeflächen einschl. Begleitgrün, Gemeinschaftstellplatz für Kraftfahrzeuge Grünflächen, Flächen mit Pflanzbindung, Spielwiese	1,18 ha 0,27 ha 0,34 ha

Bauliche Nutzung

Ferienhäuser mit je einer Ferienwohnung und einer maximalen bebauten Grundfläche von 70 m ²	35
maximal geplante bebaute Grundfläche	2450 m ²
vorhandene bebaute Grundfläche (Abriß)	1365 m ²

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Die Hapterschließung des Planungsgebietes erfolgt über den rückwärtigen (südlichen) Weg, der außerhalb der Trinkwasserschutzzone liegt. Zugleich wird dadurch auch eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Landesstraße, an der sich die frühere Hauptzufahrt befand, vermieden. Diese Einfahrt soll für den Notfall (z.B. Feuerwehr) als Nebeneinfahrt erhalten bleiben.

Alle Verkehrsflächen werden aus ökologischen und gestalterischen Gründen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen. Parken ist nur auf der vorgesehenen gemeinsamen Stellplatzanlage außerhalb der Trinkwasserschutzzone II zulässig.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet Erholung - Ferienhausgebiet festgelegt. Zulässig sind Ferienhäuser entsprechend den Festlegungen dieser Satzung.

Maß der baulichen Nutzung

Durch den vorgesehenen Ferienhaustyp (Nurdachhaus) wird eine kleinteilige Baustruktur mit der ortsüblichen starken Durchgrünung gewährleistet.

Bauweise

Entsprechend der vorhandenen Baustruktur der Gemeinde Canow ist eine offene Bauweise vorgesehen. Die Begrenzung der bebaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen sichert zusammenhängende, nicht bebaubare Grünräume sowie eine städtebauliche Ordnung im Planungsgebiet.

Grünflächen und Bepflanzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält Festlegungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Gehölzen, sowie zu weiteren Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft.

Sie dienen zum einen einer harmonischen Einbindung in die mecklenburgische Landschaft sowie der Schaffung günstiger kleinklimatischer Bedingungen im Planungsgebiet, zum anderen dienen sie dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft. (sh. Bewertung und Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft und Ersatzmaßnahmen)

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens durchgeführt und spätestens vor Beginn der dem Abschluß der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode abgeschlossen.

Über die Festlegungen des V- und E-Planes hinaus wird in Abstimmung mit dem Forstamt Wesenberg im angrenzenden Kiefernbestand ein mindestens 15 m breiter Streifen mit einer Laubbaumart unterpflanzt, um die Gefahr des Übergreifens eines Waldbrandes zu mindern.

Ver- und Entsorgung

Für das Planungsgebiet sind Anschlüsse an die öffentlichen Netze von Strom, Wasser und Abwasser vorgesehen. Da ein Anschluß an die Abwasserkanalisation derzeit noch nicht möglich ist, wird für eine Übergangszeit eine abflußlose Sammelgrube genutzt, die außerhalb der Trinkwasserschutzzone II liegt und ordnungsgemäß entsorgt wird.

Anfallendes Regenwasser wird vor Ort versickert.

Die Anschlußzustimmung für das öffentliche Trinkwassernetz ist bei den Stadtwerken Neustrelitz einzuholen.

Die Energieversorgung ist ebenfalls mit dem lokalen Versorgungsträger abzustimmen.

Ein Standort für eine Trafostation wurde im Planungsgebiet nicht gesondert ausgewiesen. Sollte er erforderlich sein, ergibt sich seine Zulässigkeit nach §14(2) BauNVO.

Altlasten

Bei der Gemeinde liegen keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung des Planungsgebietes mit umweltgefährdenden Stoffen durch eine gewerbliche oder industrielle Nutzung vor.

Bodenordnung

Gemäß §7 BauGBMG befinden sich alle Flächen des Planungsgebietes in der Verfügung des Vorhabenträgers.

Trinkwasserschutz

Ein Teil des Planungsgebietes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II. Für die Realisierung des Vorhabens wurde eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Entsprechend den Auflagen aus dieser Genehmigung wurden zur Sicherung des Trinkwassers folgende Festlegungen in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen:

Die Hauptzufahrt erfolgt nicht über die vorhandene Einfahrt an der Landesstraße (L10), die in der TWSZ II liegt, sondern über die Einfahrt am Weg südlich des Planungsgebietes außerhalb der TWSZ II.

Alle Kfz-Stellplätze befinden sich auf einer gemeinsamen Stellplatzanlage außerhalb der TWSZ II, direkt hinter der Hauptzufahrt. Das Abstellen von Kfz innerhalb der TWSZ II ist unzulässig.

Alle Wege und Stellplätze werden mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen.

Das Befahren der Wege innerhalb der TWSZ II ist nur zum Be- und Entladen gestattet.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu Heizzwecken (z.B. Öl) wird ausgeschlossen. Auf weitere Beschränkungen, die sich aus den wasserrechtlichen Festlegungen ergeben, wird hingewiesen. Die Unterkellerung von Gebäuden in der TWSZ II ist unzulässig, um einen Eingriff in tieferliegende Erdschichten zu vermeiden.

Durch die Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort wird eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes vermieden.

Der Anschluß an die Abwasserkanalisation wird zum frühestmöglichen Zeitpunkt erfolgen. Übergangsweise erfolgt die Abwasserentsorgung durch eine gemeinsame Sammelgrube und ordnungsgemäße Entsorgung.

Durch die umfangreichen Neupflanzungen im Planungsgebiet werden die Staubbildung, Selbstreinigung und der Verdunstungsschutz verbessert.

Wesentliche Auswirkungen (Wirtschaft, Kommunale Infrastruktur)

Durch das geplante Vorhaben soll die Rolle der Gemeinde Canow als Ort der Erholung und des Fremdenverkehrs gestärkt werden. Die zu erwartenden Feriengäste sollen die Versorgungs- und Freizeitangebote der Gemeinde nutzen und so zu einer Verbesserung der ökonomischen Bedingungen der ortsansässigen Gewerbetreibenden beitragen.

Da die geplante Art der baulichen Nutzung im wesentlichen dem Charakter der vorherigen Nutzung entspricht, ergeben sich hieraus keine nennenswerten Auswirkungen. Unterschiedlich ist jedoch das Maß der baulichen Nutzung und die Beschaffenheit der Nutzergruppe.

War die Anzahl der Nutzer zur Zeit des Ferienlagerbetriebes zeitweise größer als die nun gleichzeitig zu erwartende Zahl der Gäste, wird sich dennoch bei der geplanten Nutzung ein stärkerer Individualverkehr ergeben. Aufgrund der geringen Anzahl der Ferienhäuser wird er im Verhältnis zum übrigen Verkehr auf der Landesstraße jedoch kaum eine spürbare Verschlechterung bringen. Ein entsprechendes Rad- und Wanderwegenetz kann für die Urlauber eine Alternative zum Auto schaffen.

Maßgeblicher sind die Auswirkungen, die durch die stärkere Bebauung entstehen. Sie stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und werden in den folgenden Abschnitten näher untersucht.

Durch die Beseitigung der wenig ortsüblichen Bebauung und durch die beabsichtigte Bepflanzung sind positive Auswirkungen auf das Ortsbild, die landschaftliche Einbindung und das Kleinklima zu erwarten, die ebenfalls in die folgende Betrachtung einbezogen werden.

Analyse des Vorzustandes von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rande von Canow im Innenbereich des Ortes. Es handelt sich um ein ehemaliges Kinderferienlager.

Das Gelände ist mit Ausnahme eines Pappelhains im Westen des Gebiets (Foto) und wenigen ausgesamten Kiefern und Birken von Gehölzen frei.



Nördlich und Östlich grenzt ein kleinerer ca.30-jähriger Kiefern-Mischforst an, der das Planungsgebiet zur freien Feldflur hin abschirmt.

Im Nordteil stehen 5 Ferienhäuser (Foto unten) in Leichtbauweise sowie ein Massivbau, im Ostteil eine größere Baracke, ein Schuppen sowie ein massiver Sanitär- und Küchentrakt.



Die versiegelte Fläche beträgt damit 1365m². Das Gelände ist nicht durch befestigte Wege erschlossen.

Durch eingestreute Spielplätze, Volleyballfelder und andere Nutzungen ist das Gelände in seiner Gesamtheit gestört.

In den Randbereichen entwickeln sich nach nun 4-jähriger Nutzungsauffassung Sukzessionen termophiler Grasfluren, stark durchsetzt mit Calamagrostis (Landreitgras), mit Tendenz zur Ausbreitung trockenresistenter Gehölze.

Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Das geplante Ferienhausgebiet ersetzt ein ehemaliges Kinderferienlager. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher gegenüber dem Bestand als gering zu bewerten. Die versiegelten Flächen betragen im Bestand 1365m², die Planung sieht versiegelte Flächen von 2450m² vor.

Die nicht vermeidbare Erhöhung der Versiegelung ist ökologisch durch Pflanzmaßnahmen am Ort des Eingriffs auszugleichen.

Die strengen Restriktionen des Trinkwasserschutzes erfordern darüberhinaus eine Minimierung der versiegelten Flächen sowie eine Minimierung der Eingriffe in den übrigen Flächen.

Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Baubedingte Eingriffe

Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sind nur außerhalb der TWSZ II am Südrand des Grundstücks anzulegen. Vorhandene Bäume und Gehölze sind gemäß DIN vor Verletzungen zu schützen.

Die Bauwerke sind weitestgehend in vorgefertigter Bauweise zu errichten. Insbesondere Imprägnierungen und andere grundwassergefährdende Stoffe sind in Vorfertigung außerhalb des Planungsgebietes zu verarbeiten.

Die Befahrung des Baugeländes hat nur außerhalb der für Entwicklungsmaßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft vorgesehenen Flächen zu erfolgen.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft

Wesentliche Maßnahmen des ökologischen Ausgleichs des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft sind:

- mindestens 80 Pflanzungen standortgerechter einheimischer Bäume (12-14cm Stammumfang, 3x verpflanzt, siehe Artenliste 1) für die Begleitpflanzung der Erschließungswege und Kfz-Stellplätze
- je Ferienhausgrundstück mindestens 2 Baumpflanzungen (12-14cm Stammumfang, 3x verpflanzt, siehe Artenliste 2) zur Pflanzung direkt neben den Ferienhäusern (Verbesserung des Mikroklimas, Beschattung der Dachflächen, Verbesserung des Landschaftsbildes)
- ca. 750m freiwachsende naturnahe Heckenpflanzungen zur Abgrenzung der Ferienhausgrundstücke (Artenliste 3)
- 1100m² naturnahe Heckenpflanzung im Bereich des Lärmschutzwalls zur Landstraße (Artenliste 3)
- Maßnahmen zur Biotopentwicklung auf 500m² - sukzessive Umwandlung der vorh. Pappelpflanzung zu einem standorttypischen naturnahen Gehölzbestand (Artenliste 4)
Vergrößerung dieser Fläche auf 720m²
- Umpflanzung des Gesamtgrundstücks mit einer mindestens 2m breiten naturnahen ungeschnittenen standorttypischen Heckenpflanzung (Artenliste 3) = 2x500m = 1000m²

Artenliste 1

Tilia platyphyllos
Quercus robur
Sorbus intermedia

Artenliste 2

Juglans regia
Acer campestre
Betula pendula
Crataegus monogyna
Prunus padus
Prunus avium
Morus alba
Fagus sylvatica

Artenliste 3

Rosa canina
Salix caprea
Corylus avellana
Cornus mas
Prunus spinosa
Cytisus scoparius
Berberis vulgaris
Euonymus europaeus
Cornus sanguinea
Rhamnus frangula
Rubus fruticosus

Artenliste 4

Pinus sylvestris
Fagus sylvatica
Quercus robur
Tilia platyphyllos
Acer platanoides

Bilanzierung

	Bestand	Planung	Bilanz
Versiegelte Bauflächen	1365m ²	2450m ²	+1085m ²
Strauchflächen/ Hecken	43m ²	2575m ²	+2532m ²
Unversiegelte befestigte Fläche/ Erschließungswege	0m ²	2700m ²	+2700m ²
Stellplätze			
Wald	500m ²	720m ²	+220m ²
gestaltete Grünflächen/ Spielplatz/ Spielwiese	0m ²	505m ²	+505m ²
Ruderalfläche/ Extensivrasen	15992m ²	8950m ²	-7042m ²
Gesamtfläche	17900m ²	17900m ²	0

Außerdem werden Neupflanzung von ca.150 mittel- bis großkronigen heimischen standorttypischen Bäumen vorgenommen.

Die Nutzung des Grundstücks wird weniger intensiv als zu Zeiten des Kinderferienlagers. Daher ist es möglich, einen größeren Anteil der unbebauten Flächen einer naturnahen Entwicklung zuzuführen, den Anteil von Naturflächen zu erhöhen.

Die Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen kann im Planungsgebiet durch die Pflanzung von 150 Bäumen ausgeglichen werden.

Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

In Folgerung aus den oben beschriebenen notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind nachfolgend aufgeführte Festsetzungen in die Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu übernehmen:

1. Es ist Eingeschossigkeit für das gesamte Planungsgebiet festzusetzen. (Schutz des Landschaftsbildes)
2. Die Firsthöhe darf 7m nicht überschreiten. (Schutz des Landschaftsbildes)
3. Die Zahl der Ferienwohnungen im Planungsgebiet wird mit maximal 35 festgesetzt. (Eingriffsminimierung)
4. Die überbaute (versiegelte) Fläche darf je Ferienwohnung 70m² nicht überschreiten. (Eingriffsminimierung)
5. Als Bauordnungsrechtliche Festsetzung ist in den V+E-Plan aufzunehmen: "Zulässig sind nur Steildächer mit einer minimalen Dachneigung von 35°, als Dachdeckung sind nur Ziegel oder Dachsteine zu verwenden, die Dachfärbung soll rot bis rotbraun sein." (Schutz des Landschaftsbildes)

6. Im Planungsgebiet sind Unterkellerungen nicht zulässig. (Trinkwasserschutz)
7. Innerhalb der TWSZ II und außerhalb der ausgewiesenen Stellplätze ist das Abstellen von Kfz sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (betrifft auch Heizöl, Diesel und Benzin) nicht zulässig. (Boden- und Trinkwasserschutz)
8. Die Erschließungswege und Stellplätze innerhalb des Plangebietes sind mit mindestens 80 mittel- bis großkronigen Laubbäumen (entsprechend Erläuterungsbericht und Artenliste 1) zu bepflanzen. Die Baumstandorte in der Planzeichnung sind Richtlinie. (Boden- und Klimaschutz, Eingriffsausgleich)
9. Je Ferienhausgrundstück sind mindestens 2 mittel- bis großkronige Laubbäume (entsprechend Erläuterungsbericht und Artenliste 2) zu pflanzen. (Boden- und Klimaschutz, Eingriffsausgleich, Schutz des Landschaftsbildes)
10. Grundstücksbegrenzungen sind in Form von freiwachsenden naturnahen Hecken entsprechend Artenliste 3 auszuführen. (Eingriffsausgleich, Schutz des Landschaftsbildes)
11. Das Planungsgebiet ist mit einer mindestens 2m breiten naturnahen Hecke entsprechend Artenliste 3 zu umpflanzen. (Eingriffsausgleich, Schutz des Landschaftsbildes)
12. Auf die Notwendigkeit der Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist hinzuweisen. (Boden- und Wasserschutz)
13. Die Sammelstellplätze, die Zufahrt zum Planungsgebiet sowie die Wege und Terrassenplätze auf den Individualgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. (Wasserschutz)
14. Der Immissionsschutzwall zur LIO ist mit im Planungsgebiet anfallendem Aushub maximal 1,5m hoch aufzuschütten, zu glätten und mit Gehölzen entsprechend Artenliste 3 zu bepflanzen. (Immissionsschutz, Eingriffsausgleich)
15. Der Pappelhain ist mit Gehölzen der Artenliste 4 zu unterpflanzen und langfristig in einen standortgerechten Großgehölzbestand umzuwandeln. (Schutz des Landschaftsbildes, Eingriffsausgleich)

**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "FERIENHAUSGEBIET CANOW"
GEMEINDE WUSTRAU - TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Ferienhausgebiet Canow" in der Gemeinde Wustrau umfaßt die Flurstücke 66 und 67/1, Flur 1 der Gemarkung Canow. Das Planungsgebiet wird begrenzt durch die Landstraße L10 (Rheinsberg - Canow - Wesenberg) im Nordwesten, von einer Wohnbaufläche im Südwesten, von einem Weg, der in die Canower Heide führt, im Süden und von einer Waldfläche im Osten und Südosten.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tag ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Sondergebiet Erholung (Ferienhausgebiet) - So Fer (§10(4) BauNVO)

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Es ist die Errichtung von maximal 35 Ferienhäusern als Nurdachhäuser (Finnhütten) mit einer Grundfläche von maximal 70m² je Ferienhaus vorgesehen. (sh. Anlage)

§ 5 Bauweise

Entsprechend §22(2) BauNVO wird eine offene Bauweise festgelegt.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Die eingezeichnete Stellung der baulichen Anlagen ist in Bezug auf deren Lage unverbindliche Richtlinie und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche variabel.

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

§ 7 Verkehrs- und Wegeflächen

Insgesamt sind mindestens 80 groß- oder mittelkronige Bäume entsprechend Artenliste 1 entlang der Wege zu pflanzen. Alle Verkehrs- und Wegeflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

§ 8 Stellplätze

Alle erforderlichen Stellplätze befinden sich auf einer gemeinsamen Stellplatzanlage außerhalb der Trinkwasserschutzzone II. Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Schotter, Rasengittersteine o. ä.) zu versehen.

Das Parken von Fahrzeugen innerhalb der Trinkwasserschutzzone II ist unzulässig.

§ 9 Immissionsschutz

Entlang der LIO ist ein 5m breiter Immissionsschutzstreifen vorgesehen. Außerhalb des Traufbereiches der Straßenbäume erfolgt die Aufschüttung eines maximal 1,5m hohen Erdwalles. Hierfür wird der auf dem Grundstück anfallende Aushub verwendet. Der Erdwall wird mit Mutterboden abgedeckt und mit Gehölzen lt. Pflanzenliste 3 bepflanzt. Die Grundstückseigentümer haben den Immissionsschutzstreifen einschließlich des Bewuchses dauerhaft zu erhalten.

Zur Sicherung des Trinkwasserschutzes ist die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen zu Heizungszwecken (z. B. Öl) verboten. (sh. auch Hinweis Trinkwasserschutz)

§ 10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs

Der vorhandene Pappelhain ist zu erhalten bzw. entsprechend Grünordnungsplan mit Gehölzen der Artenliste 4 zu unterpflanzen. Er ist während der Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen.

Alle weiteren vorhandenen Gehölze sind ebenfalls zu erhalten und vor Beschädigung während der Baumaßnahmen zu schützen, es sei denn:

- sie befinden sich direkt auf der vorgesehenen Baufläche, bzw. sind weniger als 1,5m davon entfernt,
- sie befinden sich auf einer notwendigen Zuwegung zum Grundstück bzw. zum Gebäude oder
- sie befinden sich auf der Fläche des Immissionsschutzstreifens und haben einen Durchmesser von weniger als 10 cm.

Die Pflanzgebote gem. §11 sind zu beachten.

§ 11 Pflanzgebote

Sollte gem. §10 die Entfernung einzelner Bäume notwendig werden, sind diese innerhalb des Planungsgebietes umzusetzen, sofern ihre Größe und Beschaffenheit dies zuläßt. Als Ausgleich für dennoch zu fällende Bäume sind zusätzlich zu den weiteren Festlegungen dieser Satzung 3 Ersatzpflanzungen vorzusehen. (12-14cm Stammumfang, 3x verpflanzt, Arten entsprechend Pflanzenliste)

Je Ferienhausgrundstück sind als Ausgleich für die Versiegelung mindestens 2 mittel- bis großkronige Laubbäume entspr. Artenliste 2 zu pflanzen.

§ 12 Regenentwässerung

Alles anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücks-, Wege- oder Grünflächen selbst zu versickern.

ÖRTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. §86 LBauO M-V

§ 13 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die geplanten Ferienhäuser werden als Nurdachhäuser (Finnhütten) ausgeführt. Die in der Anlage beiliegende Gebäudedarstellung der geplanten Ferienhäuser dient bezüglich der Größe und Gestaltung der Baukörper als Richtlinie. Im Rahmen der Genehmigungs- bzw. der Bauausführungsplanung sind geringfügige Veränderungen möglich.

13.1 Dach

Dachneigung: 55°-65°; Dachziegel oder -steine; Farbe: rot bis rotbraun

13.2 Fassade

Material: natürliche Materialien wie Glatt- oder Kratzputze, Klinker, Ziegel, Holz

Farbgebung: für Putze: aufgehellte Putzfarben der
Farbreihen beige, umbra, ocker,
schilf, rost
Ziegel, Klinker: rot bis rotbraun, erdige Gelbtöne
Holz: gebeizt oder lasiert in der natür-
liche Färbung von Laub- und Nadel-
hölzern,

§ 14 Einfriedungen

Sofern im Inneren des Planungsgebietes Einfriedungen erfolgen, sollen hierfür ausschließlich Hecken verwendet werden. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzenliste 3 zu entnehmen. Die Umzäunung des Planungsgebietes nach außen hin darf eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Auch hier ist eine 2m breite Hinterpflanzung mit Hecken und Gehölzen (lt. Pflanzenliste 3) vorzusehen.

HINWEISE

Trinkwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone II. Auf den betreffenden Flächen ist entsprechend den geltenden wasserrechtlichen Bestimmung der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verboten.

Das betrifft zum Beispiel den Umgang mit Ölen, Benzin, Farb- und Anstrichstoffen, Lösungsmitteln, Desinfektionsmitteln, Holzschutzmitteln und Fäkalien.

Nähere Auskunft erteilt das Wasserwerk Neustrelitz.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der abzureißenden baulichen Anlagen, sowie die Erschließung und Baudurchführung sind unter Einhaltung der Bestimmungen des Abfallgesetzes (AbfG) vom 27. August 1986, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (InvWB1G) vom 22. April 1993, zu organisieren und durchzuführen.

Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück selbst zu verbringen. Er dient der Aufschüttung des Lärmschutzwalles.

ANLAGE ARTENLISTEN

Artenliste 1

Tilia platyphyllos
Quercus robur
Sorbus intermedia

Artenliste 2

Juglans regia
Acer campestre
Betula pendula
Crataegus monogyna
Prunus padus
Prunus avium
Morus alba
Fagus sylvatica

Artenliste 3

Rosa canina
Salix caprea
Corylus avellana
Cornus mas
Prunus spinosa
Cytisus scoparius
Berberis vulgaris
Euonymus europaeus
Cornus sanguinea
Rhamnus frangula
Rubus fruticosus

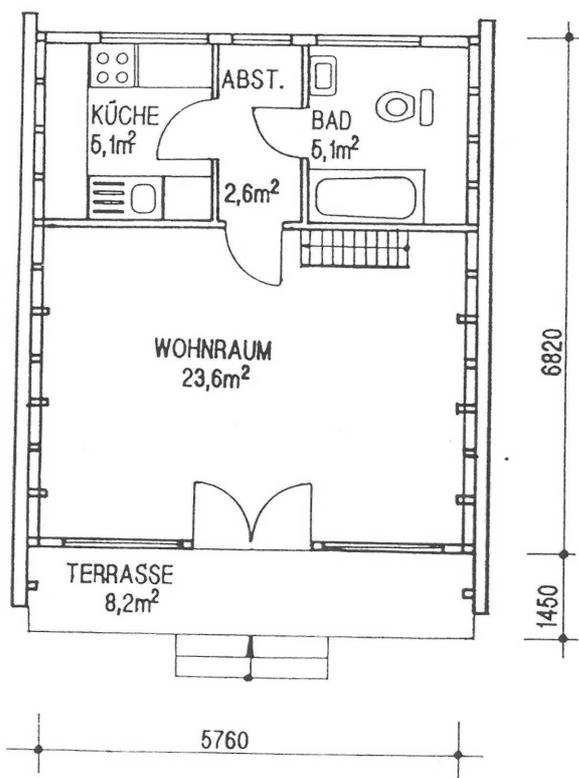
Artenliste 4

Pinus sylvestrius
Fagus sylvatica
Quercus robur
Tilia platyphyllos
Acer platanoides

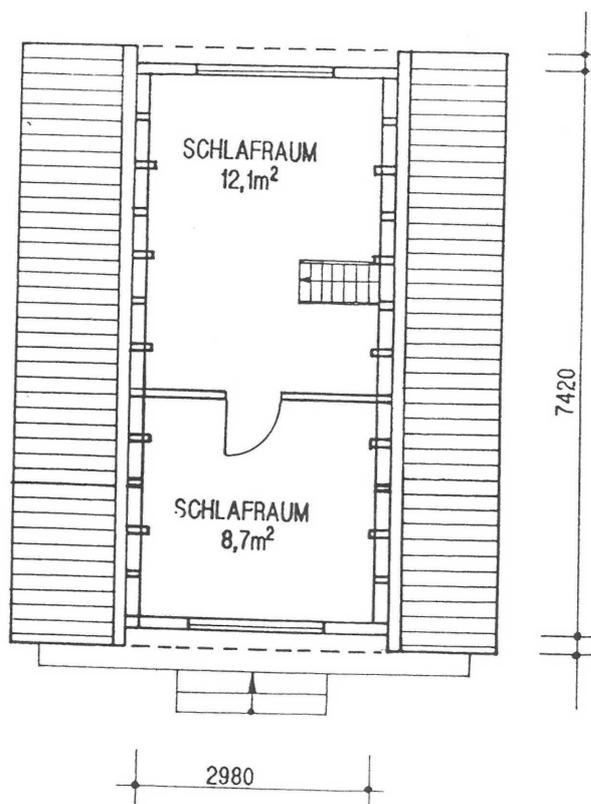
ANLAGE GEBÄUDEDARSTELLUNG FERIENHAUS



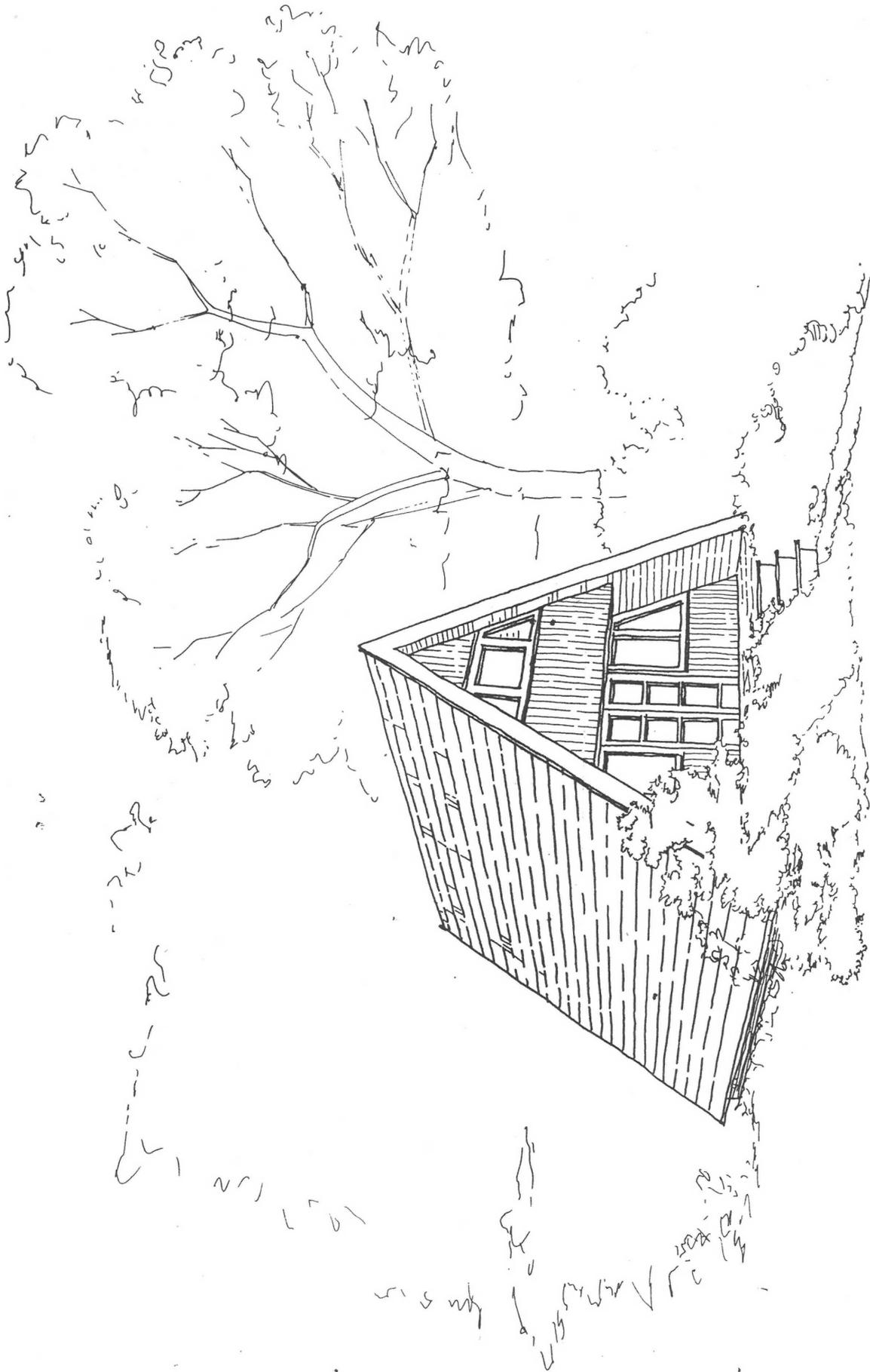
ANSICHTEN M 1 : 100



GRUNDRISS ERDGESCHOSS-
EBENE M 1 : 100



GRUNDRISS SPITZBODEN-
EBENE M 1 : 100 16



Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebbahn-PlanungsG vom 23.11.1994 i. V.m.

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993

Labdesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993