

**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
- Freizeit - und Campinganlage Groß Kordshagen -
der Gemeinde Groß Kordshagen**

1. Allgemeine Erläuterungen:

Die Gemeinde Groß Kordshagen ist eine selbständige Gemeinde des Landkreises Nordvorpommern, befindet sich im nordwestlichen Teil des Amtsgebietes des Amtes Niepars und hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt insgesamt 431 Einwohner.

Zur Gemeinde gehört außer dem Hauptort Groß Kordshagen der Ortsteil Flemendorf. Im diesem Ortsteil sind 128 Einwohner mit dem Hauptwohnsitz gemeldet.

Durch Groß Kordshagen verläuft die Landesstraße L 21, die in östlicher Richtung nach Stralsund und in westlicher Richtung nach Barth führt.

Wirtschaftlich gesehen steht die Gemeinde Groß Kordshagen für umweltfreundlichen Tourismus und als Nebenfunktion für die Bereiche Kleingewerbe, Dienstleistung und Landwirtschaft. In der Gemeinde befindet sich in nördlicher Ortslage eine Freizeit - und Campinganlage.

2. Das Planungsgebiet :

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Freizeit - und Campinganlage Groß Kordshagen - bezieht sich auf eine kleine Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.

Sie umfaßt eine kleine Teilfläche (in der Planzeichnung Teil A dargestellt) des Flurstückes 40 / 1 der Flur 2 der Gemarkung Groß Kordshagen.

3. Größe des Planungsgebietes :

Die Größe des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 beträgt 4,712 ha; die der 1. Änderung ca. 0,140 ha.

- 4. Festsetzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung**
Für die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 (7) BauGB der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung, jedoch nicht geschlossen, sondern offen als Rechteck mit schwarzem Rand gewählt.
Der räumliche Geltungsbereich sowohl des rechtskräftigen Bebauungsplanes als auch der der 1. Änderung überdecken sich bei der Darstellung der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 im M. 1 : 750.
Im Teil A - Planzeichnung - der 1. Änderung im M. 1 : 500 ist der räumliche Geltungsbereich jedoch eindeutig dargestellt.
- 5. Lage des Planungsgebietes :**
Das Planungsgebiet befindet sich im südöstlich gelegenen Ein - fahrtsbereich des Freizeit - und Campinganlage und grenzt
- im Norden an eine Spielplatzfläche des Campingplatzes,
- im Osten an einen angrenzenden Weg,
- im Süden an eine Plattenstraße mit der Einfahrt der Freizeit- und Campinganlage
- im Westen an Stellplatz- und Verkehrsflächen der Freizeit - und Campinganlage
- 6. Planungsziele :**
Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sollen die Voraussetzungen für die Erlangung von Baurecht zur Errichtung einer Sanitäreinrichtung geschaffen werden.
- 7. Planungsgrundsätze / Anlaß der 1. Änderung :**
Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich da - rum, daß zwar die im Teil B - Text - festgesetzte Art der baulichen Nutzung nach § 10 (1 und 2) BauNVO erhalten bleibt, aber daß bestimmte der Nutzung des Freizeit - und Campinganlage dienen - de Einrichtungen zusätzlich den sich vor Ort darstellenden Not - wendigkeiten durch gestattet bzw. andere Zulässigkeiten aufgeho - ben werden.
Bei der zusätzlichen Einrichtung handelt es sich um die Errichtung eines Sanitärbereiches, der unter sehr wirtschaftlichen Bedingun - gen errichtet werden kann. Er wird dringend als Voraussetzung der Nutzung des Freizeit - und Campinganlage benötigt, da auf Grund der finanziellen Situation der Gemeinde Groß Kordshagen

die bis dato vorgesehenen Standorte im Moment nicht realisierbar sind. Sie sollen jedoch für künftige Lösungen erhalten werden. Die zulässige Errichtung einer gastronomischen Einrichtung in dem geplanten Standort soll aufgehoben und zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend Erfordernis auf des Gebiet des Freizeit- und Campinganlage neu festgelegt werden. Die zulässige Verkaufseinrichtung mit der festgesetzten Verkaufsraumfläche von max. 300 m² wird auf max. 220 m² reduziert und erhält einen anderen gleichwertigen neuen Standort.

8. Topographie des B - Plangebietes :

Die Gebietsfläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist eben und läßt sich gut bebauen.

9. Eigentumsverhältnisse :

Die Fläche des Planungsgebietes befindet sich in kommunalem Eigentum.

10. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens :

Auf Grund der unter Punkt 9 dargestellten Eigentumsverhältnisse sind für die Umsetzung der 1. Änderung des B - Planes Nr. 1 keine bodenordnenden Maßnahmen nach §§ 45 - 84 BauGB erforderlich.

11. Städtebauliche Situation :

11.1 vorhandene Situation

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Groß Kordshagen enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung des gesamten Planungsgebietes.

11.2 städtebauliche Zielstellung

Durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird diese städtebauliche Ordnung nicht nachteilig beeinflusst, sondern auf gleichem Niveau fortgeführt werden.

12. Maß der baulichen Nutzung :

Die Anzahl der festgesetzten Vollgeschoße nach § 16 (3) 2 BauNVO unterliegen wegen der harmonischen Einordnung in die umgebene bauliche Umwelt städtebaulichen Gesichtspunkten.

13. Art der baulichen Nutzung :
Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung nach § 10 (1 und 2) BauNVO des Bebauungsplanes Nr. 1 wird beibehalten, weil sie der jetzigen und ursprünglichen Planungsabsicht der Gemeinde Groß Kordshagen entspricht.

14. Natur- und Landschaftspflege :
Durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 wird wegen der geringeren festgesetzten max. zulässigen Grundfläche die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes nicht vergrößert. Das Gegenteil ist der Fall, da die neu festgesetzte max. Grundfläche der Verkaufs - und Sanitäreinrichtung geringer ist als die der ursprünglich durch die festgesetzten des rechtskräftigen Bebauungsplanes und auch keine weiteren Versiegelungen vorgesehen sind.

15. Verkehrslösung / stadttechnische Ver- und Entsorgung :
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Groß Kordshagen bleibt durch die 1. Änderung in seiner Dimension erhalten.
Dadurch ist die verkehrliche Anbindung an die Kommunale Strasse als öffentlich-rechtliche Verkehrsfläche weiter gesichert.
Anschlüsse für die Medien der stadttechnischen Ver- und Entsorgung befinden sich auf dem Planungsgebiet direkt an dem östlich angrenzendem Weg.
Für die Versorgung mit Elektroenergie ist eine Tranzformatorenstation erforderlich. Die erforderliche Grundstücksfläche wird entsprechend dem genehmigten Bebauungsplan Nr. 1 bereitgestellt und mit dem Ausführungsplan abgestimmt . Mit dem Elektroenergieversorger wird durch die Gemeinde eine Erschließungsvereinbarung abgeschlossen.

Die Entsorgung des anfallenden Haus - und Sperrmülls geschieht entsprechend der Satzung der Abfallwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern.

Groß Kordshagen, den 17.06.2003  Der Bürgermeister

