

Begründung

Inhalt

Anlaß, Erfordernis der Planung
Räumlicher Geltungsbereich
Städtebauliche Einordnung
Historische Entwicklung, gegenwärtige ungeordnete Nutzung und
Bebauung im Plangebiet
Wesentliche Auswirkungen
Umweltverträglichkeitsprüfung
Wesentliche Planungsziele
Städtebauliches Konzept
Maß der baulichen Nutzung, Grundfläche und Bauweise
Grünflächen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Nebenanlagen
Gestaltungsregeln
Städtebaulicher Vertrag

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Lageplan Bestand

Flurkartenauszug, Gemarkung Strasen, Flur 3

Bebauungs-Plan Nr. 2 / 2003

Erholungsgebiet Pelzkuhl / Wochenendhausgebiet

Gemarkung Strasen, Flur 3, Flurstücke 201 bis 220

Begründung nach § 9 (8) und § 2a BauGB

Anlaß, Erfordernis der Planung

Das Stadt Wesenberg hat unter der Beschlußnummer 65 / 2003 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungs-Plan Nr. 2 / 2003 Wochenendhausgebiet Pelzkuhl getroffen.

Ziel und Zweck ist die geordnete städtebauliche Entwicklung einer ab 1969 einsetzenden ungeordneten und das Landschaftsbild und den Naturhaushalt störenden Bebauung in einem sensiblen Landschaftsbereich.

Die sich abzeichnende übermäßige Nutzungsdichte im südlichen Planungsbereich soll geordnet und beschränkt und die sich abzeichnende ungeordnete Entwicklung im nördlichen Bereich gesteuert und eng begrenzt werden.

Die Planung fügt sich ein in die Entwicklung Pelzkuhls als Erholungsort und in die angestrebte touristische Gesamtentwicklung der Region.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt die Flurstücke 201 / 1 (im Süden) bis 220 (im Norden) der Flur 3, Gemarkung Strasen, Stadt Wesenberg.

Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden und Osten von einer Straße (Flurstück 199),

im Süden von einer landeseigenen Fläche, die von der Forstbehörde bewirtschaftet wird (Flurstück 200) und im Westen vom Pälitzsee.

Das Plangebiet ist klar begrenzt und in sich abgeschlossen.

Historisch handelt es sich um ehemalige Gartengrundstücke von Hofstellen in Strasen, alle Grundstücke sind in Privatbesitz und werden rundum von öffentlichen Flächen begrenzt.

Naturräumlich ist die Begrenzung zuerst nicht eindeutig. Einerseits trennt ein Graben das Gebiet in zwei Teile, der nördliche Bereich ist bisher weniger beeinträchtigt und ragt über die vorhandene Bebauung Pelzkuhls hinaus. Andererseits schließt die Straße Richtung Strasen das Plangebiet so eindeutig ab, daß der nördliche Teil eine Insel darstellt und deshalb nicht der unzerschnittenen Landschaft zugeordnet ist. Die Straße verläuft am nördlichen und südlichen Ende des Plangebiets so dicht am Seeufer entlang, daß Wasserfläche und Straßenverlauf das Plangebiet eindeutig begrenzen.

Städtebauliche Einordnung

Pelzkuhl ist überwiegend touristisch geprägt, zu wenigen dauernden Bewohnern gesellen sich im Sommerhalbjahr viele Feriengäste. Pelzkuhl besteht aus einem Forsthof, wenigen

kleinen Gehöften, diversen Bungalows und dem Feriendorf Pelzkuhl. Die dazugehörigen Ferienhäuser und als Quartier genutzte Wohnwagen nehmen den überwiegenden Teil Pelzkuhls ein.

Die tatsächlich bebaute Fläche Pelzkuhls beträgt ein mehrfaches der in Flurkarten ersichtlichen Bebauung.

Das Plangebiet befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Das Gebiet wird von einem Entwässerungsgraben in einen nördlichen -geringer genutzten- und einen südlichen -intensiv genutzten- Bereich geteilt. Der südliche Bereich befindet sich gegenüber den Bungalows und dem Feriendorf, der nördliche Bereich ragt über die gegenüberliegende Bebauung hinaus.

Art und Anzahl der vorhandenen Bebauung des Plangebiets enthält der Lageplan Bestand 24.03.2003, in dem auch die vorhandene Erschließung dargestellt ist und der Angaben darüber enthält, seit wann die Grundstücke zu Erholungszwecken genutzt werden (siehe Anlage).

Alle Flurstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Eigentümer haben sich im Verein Wassersport und Erholung zusammengeschlossen, der die Kosten des Verfahrens trägt.

Historische Entwicklung, gegenwärtige ungeordnete Nutzung und Bebauung im Plangebiet

Bei den Flurstücken handelt es sich um ehemalige Gartengrundstücke, die zu Hofstellen in Strassen gehörten. Ende der 60iger Jahre begann die Umwandlung in Erholungsflächen. Wohnmöglichkeiten entstanden in Wohn- und Bauwagen. Einzelne Gebäude wurden ohne Baugenehmigung errichtet oder umgewandelt. In den Sommermonaten kommen Zelte dazu. Auf einzelnen Grundstücken werden Wohnwagenstellplätze und Übernachtungsgelegenheiten an Urlauber vermietet. Gebäude, Schuppen, Wagen, teilweise mit Vorbauten sind willkürlich bis ans Ufer über die Fläche verstreut.

Der Bereich nördlich des Grabens wird noch nicht intensiv genutzt, auf einzelnen Grundstücken stehen Wohnwagen, einzelne Grundstücke sind ungenutzt. Es zeichnet sich jedoch eine ebenso ungeordnete Entwicklung wie im südlichen Teil ab.

Wesentliche Auswirkungen

Das Planungsgebiet liegt

im Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Kleinseenplatte“

fast vollständig im Gewässerschutzstreifen von 100 m gemäß § 19 LNatG M-V

Der Uferbereich als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 LnatG M-V wird durch die Planung zusätzlich berührt.

Zu berücksichtigen ist, daß der Uferbereich durch die vorhandene Nutzung und Bebauung schon gestört ist.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebiets beträgt weniger als 20.000 m², so daß das Vorhaben nicht unter das Gesetz über die UVP fällt. Eine UVP wird daher nicht durchgeführt.

Wesentliche Planungsziele

Wesentliche Planungsziele sind:

- Die Verbesserung des Landschaftsbildes
- die geordnete Nutzung zu Erholungszwecken
- die Reduzierung der Nutzung im südlichen Teil und die moderate Nutzung im nördlichen Teil
- der Ausschluß von Wohnwagen und Zelten, die Beseitigung und Vermeidung von Schuppen und Barracken
- die Einfügung des Plangebiets in eine touristische Gesamtentwicklung höherer Qualität
- ein aufgelockertes Gesamtbild, ein leichter, „sommerlicher“ Eindruck.

Städtebauliches Konzept

Die vorhandenen Baracken, Schuppen, Wagen, betonierten Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, die den Festsetzungen des B-Plans widersprechen, werden bis auf die im B-Plan als Bestand eingetragenen Gebäude abgebrochen. Einzelheiten und Fristen regelt ein städtebaulicher Vertrag.

Die zukünftige Bebauung wird in vier Gruppen angeordnet. Von Süden nach Norden im Übergang zur freien Landschaft verringert sich die Gebäudezahl und die Nutzungsintensität.

Zwischen den Gebäudegruppen bleiben Freiflächen (Flst. 205, 210/4,211 und südliche Hälfte von 206), die den Blick zum Ufer bewahren und die vorhandene Vegetation mit ihrem Charakter beibehalten.

Die Gebäudegruppen betten sich in die vorhandene Landschaft, das Plangebiet wird nicht von der Umgebung abgegrenzt.

Maß der baulichen Nutzung, Grundfläche und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird unterschiedlich festgesetzt. Im südlichen - bisher intensiv genutzten - Teilbereich sind 12 Wochenendhäuser bis zu einer Grundfläche von 60 m² zulässig. Die sehr ungünstig geschnittenen Flurstücke 206 und 207 können nur zusammen mit einem Wochenendhaus bebaut werden. Die sehr kleinen Flurstücke 204/4 und 204/5 erhalten eine gemeinsame Baugrenze. Sie können insgesamt mit ein bis zwei Wochenendhäusern jeweils mit einer Grundfläche von bis zu 40 m² bebaut werden. (Bei Erteilung der gegenseitigen Nachbarzustimmung und geschickter Anordnung auf den Flurstücken.)

Nördlich des Grabens ist eine stärkere Auflockerung und Reduzierung der Bebauung im Übergang zur Landschaft vorgesehen. Zugelassen sind sechs Wochenendhäuser – zusammengefaßt in zwei Gruppen - mit einer maximalen Grundfläche von 40 m². Um ein aufgelockertes Gesamtbild zu erzielen, sind die Baugrenzen überwiegend gegeneinander versetzt. Die Baugrenzen (im südlichen Teil überwiegend 8 x 15 m , im nördlichen Teil überwiegend 8 m x 10 m) geben einen Bereich vor, in dem das Gebäude nach Wahl des Bauherrn plaziert werden kann.

Die Baugrenzen sind in Bezug auf je eine Flurstücksecke vermaßt. Somit ist die Lage und Größe der Fläche genau definiert. Der nicht vermaßte (zweite) seitliche Grenzabstand ermöglicht den Eigentümern in schwierigen Einzelfällen den seitlichen Grenzabstand auf einen Meter (bei mind.3 m Gebäudeabstand untereinander) mit Nachbarzustimmung zu reduzieren (§ 6 LBauO M-V).

Bei den Flurstücken 204/4 und 204/5 ist nur der Abstand von der gewässerseitigen Grundstücksgrenze vermaßt. Hier soll zu allen Nachbarn hin die Möglichkeit zur Nachbarzustimmung gegeben sein.

Grünflächen

Die ehemaligen Gartengrundstücke sollen weiter als Zier- und Nutzgärten genutzt und gepflegt werden. Abgesehen von Einschränkungen bei der Anlage von Hecken und der Beschränkung auf heimische Gehölze sollen keine Pflanzge- und Pflanzverbote ausgesprochen werden.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Planungsfläche ermöglicht keinen ausreichenden Ausgleich der Eingriffe. Es erfolgen Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen. Zum Ausgleich der Eingriffe wird eine Ersatzfläche außerhalb des Plangebiets bereitgestellt. Es handelt sich um die Flurstücke Nr. 321, 322 und eine Teilfläche von Nr. 320 der Flur 3 Gemarkung Strasen mit einer Gesamtfläche von 2.632 m² (ohne Ödland, 3.222 m² mit Ödland). Die Flächen befindet sich seeseitig in der Nähe Strasens (siehe Anlage Flurkartenauszug). Die vorgeschlagene Ausgleichsfläche wird als Acker bewirtschaftet. Sie ist nicht verpachtet. Die Eigentümer haben schriftlich erklärt, ihre Flurstücke zur Verfügung zu stellen. Die entsprechende Fläche wird vermessen.

Die Ausgleichsfläche grenzt unmittelbar an einen nicht bewirtschafteten Hang und schneidet in die landwirtschaftliche Fläche hinein. Mit der Entwicklung zu einer „naturnahen Wiese“ soll die naturnahe Vegetationsfläche der Umgebung erweitert werden.

Methodik, Bewertung des Zustands und der Eingriffe in das Planungsgebiet, die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und landschaftspflegerische Maßnahmen enthält die Anlage Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.

Nebenanlagen


Pelzkuhl ist nicht an eine zentrale Wasser- und Abwasserversorgung angeschlossen, was auch zukünftig nicht geplant ist. Die Erschließung und die Erschließungskosten obliegen den Eigentümern. Da Wochenendhäuser nicht zum ständigen Wohnen und nicht als Wohnsitz zugelassen sind, ist die dezentrale Wasserversorgung über Brunnen zulässig. Die geltende Trinkwasserverordnung ist einzuhalten. Jedes Wochenendhaus ist an eine den geltenden Bestimmungen entsprechende abflußlose Sammelgrube anzuschließen. Bestehende Abwassergruben müssen ggf. nachgerüstet oder erneuert werden. Mehrere Wochenendhäuser können auch an eine gemeinsame Grube angeschlossen werden.

Gestaltungsregeln

Die Gebäude sollen individuell gestaltet werden können, sie dürfen weder provisorisch und billig wirken, noch sollen Miniatureigenheime entstehen. Ähnliche Größe, Trauf- / Firsthöhe, Dachneigung, Dachfarbe, Materialeinschränkungen, ähnliche Gebäudeproportionen und Giebelständigkeit stellen ausreichend Gemeinsamkeit und Zusammenhang her. Bei der Farbgebung werden für die Fassaden keine Einschränkungen getroffen. Auch leuchtende Farben tragen zu einem leichten und sommerlichen Eindruck bei. Um aufdringliches Herausstechen zu vermeiden, werden glänzende und reflektierende Oberflächen ausgeschlossen.

Städtebaulicher Vertrag

In einem städtebaulichen Vertrag werden dem Verein Wassersport und Erholung e.V. die Kosten des Verfahrens übertragen, der Rückbau der bestehenden Bebauung geregelt und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets festgelegt.


14.02.06

