

B e g r ü n d u n g

zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Ferienhäuser am Ellbogensee"

Bebauung des Grundstückes Flur 2, Flurstück 101/1

**der Gemeinde
Strasen
Landkreis Mecklenburg-Strelitz**

1.0 Allgemeines

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung Strasen hat mit Beschluß Nr. 49/96 vom 13.11.1996 für das ehemalige Bungalow- und Erholungsgebiet "Zeulenrodaer Wald" die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen.

Die bisherige Nutzung als Feriengebiet wurde damit beibehalten. Es ist jedoch eine bauliche Neuordnung vorgesehen. Das betroffene Teilflurstück 101/1 ist entsprechend den Bauordnungsbestimmungen zu erschließen. Der Uferzonenbereich von 100 m ist dabei von einer weiteren Bebauung freizuhalten.

Mit der Beschlußfassung vom 13.11.1996 ist die Gemeinde dem Antrag der Ferienhaus GmbH Hölzel gefolgt (Gesellschafter: Helge Hölzel, Torsten Hölzel), die als Vorhabenträger auftritt.

In Vorbereitung dieser Planungen hat es bereits bei der Vorstellung des Vorhabens erste Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburger Seenplatte Neubrandenburg, dem Planungsamt des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, dem Amt Wesenberg gegeben. Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Die Zustimmung des Forstamtes Neustrelitz zur Umwandlung einer Teilfläche des Flurstückes 101/1 des Waldstückes in Nutzungsart Gebäudefläche liegt vor.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Strasen, ausgearbeitet durch das Büro "Architekten- und Stadtplaner GmbH Neubrandenburg" befindet sich zur Zeit im Verfahren. Der Entwurf ist den Trägern öffentlicher Belange bereits zugeleitet worden. Abstimmungen zwischen den Bearbeitern haben im Zuge der Bearbeitung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes stattgefunden. Es wurde Übereinstimmung zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem in Arbeit befindlichen Flächennutzungsplan hergestellt.

2.0 Inhalt des Vorhaben und Erschließungsplanes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar nordöstlich der Ortslage Strasen. Es grenzt einerseits an die Kreisstraße Strasen - Priepert (MST 12), andererseits wird die östliche Begrenzung durch das Ufer des Ellbogensees gebildet.

Das eigentliche zu bebauende Gebiet ist leicht wellig und weist Höhenunterschiede von wenigen Metern aus. Es liegt im Mittel zwischen 58,00 bis 61,00 m über NN.

Das Vorhabengebiet umfaßt das Flurstück 101/1. Flurstücksgröße insgesamt 67.818 m². Das eigentliche Baugebiet umfaßt 17.471 m².

2.1.1 Übersichtsdaten

- Gesamtflurstücksgröße:	67.818 m ²
- bebaubare Grundstücksflächen:	13.327 m ²
- Verkehrsflächen	4.144 m ²
- Grüngestaltung auf ca.:	2.500 m ²
Sportflächen auf ca.:	350 m ²

2.1.2 Erschließungskosten

Die Gesamtkosten für das Vorhaben werden auf
6.000 TDM
geschätzt.

davon:

- Grunderwerb für Straßen und öffentliche Flächen
 - entfällt
- Straßenausbau, Kanalisation, Begrünungsmaßnahmen, Planung, Vermessung
 - 920 TDM

2.1.3 Ver- und Entsorgung

- **Elektrizität:** EMO AG Neubrandenburg
- **Wasserversorgung:** Wasserzweckverband Strelitz
Betreiber Stadtwerke Neustrelitz
- **Schmutzwasserversorgung:** Abwasserzweckverband Wesenberg

Im Entsorgungsgebiet wird das Abwasser über in der Erschließungsstraße liegende Abwasserkanäle eingesammelt und über eine am Tiefpunkt vorgesehene Pumpstation und eine Druckleitung DN 60 auf die Abwasserleitung, die in der Kreisstraße MST 12 liegt, aufgepumpt oder in den letzten Schacht der Ortskanalisation Strasen eingeleitet. Die günstigste Lösung wird während der Erschließungsplanung untersucht. Der Anschluß weiterer, auch außerhalb des Grundstückes 101/1 liegenden Bebauungen (Ferienhäuser) an dieses System ist möglich.

- **Gasversorgung:**

Eine Versorgung des Vorhabens erfolgt mit Flüssiggas.

- **Regenentwässerung:**

Das nicht schädliche und verunreinigte Niederschlagswasser wird an Ort und Stelle versickert. Der Bau einer Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen. Der Boden ist zur Versickerung geeignet.

- **Fernmeldeversorgung:**

Das Vorhabengebiet wird fermeldetechnisch von der Deutschen Bundespost Telekom erschlossen. Es ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen ab Kreisstraße MST 12 erforderlich. Damit ein termingemäßer Ausbau der Fernmeldeanlagen erfolgen kann, ist eine rechtzeitige Abstimmung mit den Erschließungsmaßnahmen und mit weiteren

Leitungsträgern erforderlich. Die Versorgung erfolgt parallel der Erschließungszufahrtsstraße.

- Ver- und Entsorgung:

Die Abfallbeseitigung des Vorhabengebietes erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Mecklenburg-Strelitz.

- Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist für das Vorhabengebiet durch die unmittelbare Lage am Ellbogensee sichergestellt. Die mittlere Entfernung des Baugebietes vom Seeufer liegt bei 180 m.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 101/1 der Flur 2 Strasen ist Eigentum der Herren Helge und Thomas Hölzel in 75245 Neulingen - Bauschlott.

Im Zuge der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgte eine Grenzfeststellung und Vermarkung des Flurstückes sowie eine lage- und höhenmäßige Vermessung des Gebietes.

Die Grenzpunkte, der Zufahrtsweg und auch die vorhandene massive Bebauung sind örtlich eindeutig bestimmt. Das gilt auch für die vorhandenen Lager- und Werkstattgebäude.

2.3 Grundstücksgestaltung

Den vorgesehenen Standorten (insgesamt 18 Stck Ferienhäuser und 2 Stck Wohnhäuser) sind ideelle Grundstücke zugeordnet worden. Die Anordnung der Häuser ergibt sich im einzelnen aus der vorhandenen Topographie, wobei bei der Gestaltung eine Anpassung an die unterschiedlichen Geländehöhen erfolgte.

Die Bebauung ist um eine Ringstraße gelegt, die im einzelnen die Anfahrt zu jedem Ferienhaus ermöglicht. Es empfiehlt sich dabei, im Ringverkehr zu fahren.

Die Ferienhäuser sind im Plangebiet als A-Nutzung dargestellt, die Standorte der 2 Wohnhäuser als B-Nutzung. Sie dienen den Betreibern der Ferienhaussiedlung als Wohnstätte.

Die vorhandenen, überwiegend massiven Baulichkeiten werden saniert und auch zukünftig genutzt, siehe Pkt. 2.4.3. Der Zustand der Bausubstanz des Appartementhauses macht einen Neuaufbau innerhalb der Baugrenzen erforderlich.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bäume entsprechend der Signatur sind vorhanden, aufgemessen, markiert und stellen den Baumbestand dar, der unbedingt schützenswert und zu erhalten ist. Die Bebauung wurde entsprechend angeordnet.

2.4 Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

2.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen

Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergeben sich aus der vorgesehenen Nutzung des Grundstückes.

Diese sind als textliche und gestalterische Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen auf der Planunterlage aufgeführt.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Baunutzungsverordnung als "Sondergebiete, Ferienhäuser" festgesetzt. Es handelt sich bei diesem Flurstück um eine Fläche, die für die Erholung ganzjährig genutzt wird. Die Festsetzung für Ferienhäuser "die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen", erfolgt entsprechend § 10, Abs. 4 Bau NVO. Da die Betreuung und Versorgung ganzjährig gesichert werden muß, werden entsprechend § 10, Abs. (2) 2 Wohnhausstandorte für diese Zweckbestimmung ausnahmsweise festgesetzt.

In der Planzeichnung A sind die unterschiedlichen Nutzungen dargestellt.

Unterschiedliche Nutzungen im Baugebiet

Es wird zwischen zwei unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Baugebietes unterschieden:

- A - Ferienhäuser
- B - Wohnhäuser

Die Wohnhäuser (2 Stck.) sind für die Betreuung und Versorgung der Ferienhäuser vorgesehen.

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Es sind im Planungsgebiet nur Einzelhäuser gem. § 22, Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Festsetzungen der jeweils max. Grundfläche vorgegeben. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit $z = 1$ gem. § 16, Abs. 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

2.4.2 Bauweise, Baugrenze

Die Bauweise wird entsprechend der Zielsetzung als offene Bauweise festgesetzt. Bei Bedarf kann bei den Ferienhäusern einseitig an einer Traufseite ein Schleppdach in aufgeständerter Bauweise vorgesehen werden. Eine Teilunterkellerung ist bei den Wohnhäusern möglich. Doppelhäuser sind nicht zulässig.

2.4.3 Vorhandene massive Baulichkeiten

Die vorhandenen massiven Baulichkeiten - Rezeption, Lagerhalle, Werkstattgebäude werden saniert und umgebaut. Sie werden in den Grundmaßen nicht verändert, erhalten jedoch neue Dachstühle und Dacheindeckungen. Dachneigung wie vorgegeben bis 45° .

Das Wasch- und Toilettengebäude wird auf Grund des Zustandes der Bausubstanz jedoch innerhalb der Baugrenzen neu gebaut. Es wird als Ferienhausappartements genutzt. Das Rezeptionsgebäude wird weiterhin für den Empfang und als Sportlager genutzt.

Die jeweiligen Grundflächen der Gebäude sind in dem Teil B des Planes eindeutig dargestellt.

Hinweis:

Die Lagerhalle und die geschlossenen Werkstattgebäude werden auch zukünftig für die Ferienanlage genutzt.

2.5 Verkehrsflächen und Parkplätze

Die Zufahrt und damit die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt von der Kreisstraße MST 12 Strasen - Priepert.

Die Anbindung muß neu gestaltet werden, um den Anschluß zu gewährleisten.

Die Straßenraumbreite der Zufahrt beträgt 5,00 m, davon befestigte Fahrbahn 3,00 m. Wahlweise sind Betonpflaster bzw. Schwarzdecke vorgesehen.

In angemessenen Abständen sind Ausweichstellen vorzusehen. Dem Grunde nach wird als Trasse der vorhandene unbefestigte Waldweg genutzt.

Vor dem Bebauungsgebiet und damit der Ringstraße ist linksseitig eine befestigte Stellflächen vorgesehen, die ein Abstellen von PKW ermöglichen. Die Größe sollte dabei jeweils 90 m² nicht überschreiten.

In der Anlage selbst sind den einzelnen Standorten Stellflächen zugeordnet, die ein Anfahren bzw. ein Abstellen der PKW auch am Ferienhaus ermöglichen.

Die Ringstraße wird in einer Breite von 3,00 m als Fahrbahn befestigt. Der seitliche Gehweg von 1,50 m wird überfahrbar gestaltet, so daß ein Ausweichen bzw. ein Vorbeifahren an haltenden PKW möglich wird.

Der Gehweg ist von der Fahrbahn farblich mit anderen Betonsteinen abzusetzen. Das Niederschlagswasser von der Fahrbahn versickert auf oder unter den seitlichen Banketten.

Auf eine gesonderte Festsetzung von Parkflächen wurde verzichtet.

Eine Abfahrt ermöglicht die Zufahrt zur Löschwasserentnahme am Ellbogensee, zu den vorhandenen massiven Gebäuden und zu den Sport- und Bootsliegendeplätzen.

2.6 Altlasten

Im Plangebiet sind visuell keine Deponien von Müll- und sonstigen Schadstoffen feststellbar. Auf die Altlastenproblematik wird deshalb nicht weiter eingegangen.

Die abzutragenden Ferienbungalows aus dem Uferzonenbereich und dem Baugebiet sind ordnungsgemäß zu entsorgen, das schließt auch die jeweiligen Gründungen mit ein.

2.7 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im § 1,(7) (9) Bau GB wird besonders auf die Belange des Umweltschutzes, der Landschaftspflege und des Naturschutzes sowie der Nutzungsartenänderung hingewiesen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist das Flurstück 101/1 noch als fast geschlossene Waldfläche zu betrachten, wenn man davon absieht, daß an einigen Stellen bereits massive Gebäude vorhanden sind, die für eine Ferienerholung bereits seit Jahren genutzt worden sind.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Bungalows sind lose gruppiert und seinerzeit mit relativ geringen Reduzierungen des Waldbestandes angeordnet worden.

Dem Eigentümer ist der Antrag auf Umwandlung von Teilen der Waldfläche in eine zu bebauende Fläche durch das zuständige Forstamt bereits 1996 genehmigt worden.

Es wurde davon ausgegangen, den vorhandenen Baumbestand weitestgehend zu erhalten und es sind flächige Rodungen nicht gestattet worden.

Darauf ist auch bei den Entwürfen der Anordnung der Ferienhäuser und 2 Wohnhäuser Rücksicht genommen worden.

Grundsatz ist, daß der Waldbestand nur in dem Maße reduziert wird, wie es zum Bau der Ferienhäuser und zur Belichtung und Besonnung unumgänglich notwendig wird.

Das trifft auch für die Wegetrasse zu. Dort wird es allerdings erforderlich sein, an einigen Stellen Rodungen vorzunehmen, um eine sichere Verkehrsführung zu erreichen. Das Ferienhausgebiet wird nur mit geringem Fahrtempo - max. 30 km/h - erreichbar sein.

Die vom Forstamt geforderten Ausgleichsmaßnahmen betreffen im einzelnen:

- ein Unterpflanzen des Waldbestandes an den Außenkanten
- Ausgleichspflanzungen auf öffentlichen Wegen
- Ausgleichspflanzungen in der Ortslage Strasen.

2.8 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, ob erheblich oder nachhaltig, beeinträchtigen, als "Eingriffe" zu bewerten, deren Zulässigkeit durch die zuständige Naturschutzbehörde zu entscheiden ist.

Der Träger eines Vorhabens ist verpflichtet, bei nachweislich unvermeidbaren Eingriffen sowohl die entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft als auch die geplanten Maßnahmen zu deren Ausgleich in geeigneter, dem Umfang des Vorhabens angemessener Form darzustellen (§ 8, Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz).

Es wurde eine Gegenüberstellung der gegenwärtigen Ausgangssituation zu den beabsichtigten Eingriffen in den Naturhaushalt vorgenommen und daraus der erforderliche Umfang des Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.

Für die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die bestehenden und geplanten Elemente des Landschaftsbildes in ihrem Landschaftsausgangswert erfaßt.

Jedem Landschaftselement ist ein Biotopwert/m² zugeordnet. Durch Multiplikation der betreffenden Fläche mit dem entsprechenden Biotopwert und dem Schutzwert des jeweiligen Gebietes erhält man eine Punktzahl für die biotopmäßige Wertung eines Landschaftselementes.

Das Erschließungsgebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Neustrelitzer Kleinseenplatte", was einem Schutzfaktor von 1,25 entspricht.

Die geplante Ferienhaussiedlung wird in einem aufgelockerten Sand-Kiefern-Wald mit einem ausgewachsenen überwiegend 60 - 80jährigen Bestand angelegt. Die Bestandsdichte liegt hier bei 35 Kiefern/1000 m² mit einer Kronenfläche von 455 m²/1000 m².

Auf dem nährstoffarmen Sand des Kiefernbodens wachsen außerdem Trockenrasen und rund 5 % der Fläche werden von trockenem Gebüsch eingenommen.

Die vorhandene Vegetation wird nur soweit entfernt, wie es für die geplanten baulichen Anlagen unbedingt erforderlich ist.

Im unmittelbaren Bereich der Ferienhaussiedlung wird der Baumbestand mit Stammdurchmesser von 20 cm bis 50 cm nur in dem Umfang geerntet und gerodet, wie es für die Errichtung der baulichen Anlagen erforderlich wird.

Für den Ausbau des bestehenden Waldweges als Zufahrtsstraße mit Anbindung an die Ortsverbindung Strasen-Priepert sind 48 Kiefern mit einem Stammdurchmesser von 10 cm bis max. 40 cm zu holzen und zu roden.

Auf dem Plan sind eingemessene Bäume dargestellt, die in jedem Fall bestehen bleiben. Die Grenzen der Bebauung sind darauf abgestimmt.

872 m² vorhandene bebaute Bungalowflächen, befestigte Terrassen- und Gehwege des Ferienobjektes werden teilweise vor Beginn der Baumaßnahmen beseitigt, teilweise nach Beendigung der Bauarbeiten.

In diesen Bereichen ist damit zu rechnen, daß sich wieder Trockenrasen ansiedelt.

Mit der geplanten Errichtung von 18 Ferienhäusern und 2 Wohnhäusern sowie dem vorgesehenen Ausbau der Erschließungsstraße, Gehwege und Stellflächen werden 5.555 m² des Flurstückes 101/1 neu versiegelt.

Dieser Eingriff in den Naturhaushalt erfordert Ausgleichsmaßnahmen mit einem Gesamtumfang von 381.045 Wertpunkte.

In der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung wurden nur diejenigen Kapazitäten gegenübergestellt, die unmittelbar vergleichsweise sind.

Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen:

- Baumpflanzungen an den Wegen:
Strasen - Groß Menow (ca. 900 m Länge), einseitig
Badestrand Strasen (ca. 300 m Länge), beidseitig
Es werden Birken im Abstand von 5 bis 6 m gepflanzt.
- Baum-/Strauchpflanzungen auf öffentlichen Flächen auch als Einzel-pflanzung innerhalb der Ortslage Strasen.

Die genannten Maßnahmen sollten in angemessener Weise mit einander kombiniert werden, so daß die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen mindestens 381.045 Wertpunkte umfaßt.

Die Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Höhe der Bewertung ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, den die Gemeinde zur Sicherung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen mit dem Vorhabenträger abschließt, zu vereinbaren.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ist Anlage der Begründung.

2.9 Uferschutzbereich Ellbogensee

Der Uferbereich zum Ellbogensee wird in einer Breite von 100 m von einer Bebauung freigehalten. Die jetzt noch vorhandenen einzelnen Bungalows können noch als Baustelleneinrichtung genutzt werden und werden ansonsten zurückgebaut.

Die weitere Nutzung der vorhandenen Baulichkeiten, Lagerhalle in der Nähe der Slipanlage sowie die geschlossenen Werkstattgebäude und des Rezeptionsgebäudes wurde bereits unter Pkt. 2.4.3 erläutert.

Die am Ellbogensee vorhandenen Bootsstege werden instandgesetzt und sollen um zwei Liegeplätze erweitert werden. Das entspricht der Anzahl der Ferien- und Wohnhäuser.

Am Ellbogensee wird eine Löschwassarentnahme vorgesehen.

Der Bereich des 100 m Streifens zum See ist der sportlichen Betätigung vorbehalten. Hier sind Flächen für Ballspiele und ggf. eine Minigolfanlage vorgesehen.

Anlagen

- Eingriffs-/Ausgleichsbewertung

Strasen, den 12.5.99

Bürgermeister

