

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 / 98

## „Wochenendhäuser am Plätlinsee“ der Gemeinde Wustrow

### A. Planungsgrundsätze und Abwägungen

#### 1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Wustrow hat in seiner Sitzung am 25.06.1998 den Beschluss gefasst, für das Plangebiet am Plätlinsee einen Bebauungsplan für Wochenendhäuser im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Bebauung am Plätlinsee
- im Osten durch die Grünflächen des Flurstückes 252, Flur 1, Gem. Wustrow
- im Süden durch die Kreisstraße MST 12
- im Westen durch die Flächen für Freizeit und Erholung des Flurstückes 244 / 1, Flur 1, Gem. Wustrow.

Für die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes sind die Eintragungen im Bebauungsplan verbindlich.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes und bildet die Grundlage für den Vollzug der nach dem Baugesetzbuch erforderlichen Maßnahmen.

#### 2. Erfordernis der Planaufstellung, Planungsgrundsätze und Planungsziele

Aufgrund der enormen Nachfrage nach Wochenendhausgrundstücken im Bereich des Plätlinsees besteht in der Gemeinde Wustrow ein erheblicher Bedarf an erschlossenen Baugrundstücken. Es ist daher sinnvoll, den Bestand von Wochenendhausgrundstücken nördlich des Plangebietes am Seeufer des Plätlinsees durch den Bebauungsplan abzurunden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustrow – 5. Entwurf, Stand Juli 1998 – werden das Plangebiet und die nach Norden und Westen angrenzenden Flächen als „Sonderbauflächen für Erholung“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.1 BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet. Eine Änderung dieses Schutzgebietes wird in Übereinstimmung mit den zuständigen Fachstellen derzeit durchgeführt.

#### 3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden gemäß § 9 (1) BauGB sowie § 10 BauNVO als Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung spiegelt den Charakter der Umgebungsbebauung wider und ermöglicht eine dorfgerichte Weiterentwicklung, die sich in die ländliche Ortsstruktur der Gemeinde Wustrow einfügt.

Der Bebauungsplan sieht 20 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600 qm vor. Die zulässige Grundfläche gemäß § 10 (3) BauNVO wird auf 75 qm begrenzt, um den Charakter einer kleinteiligen, landschaftsbezogenen Bauweise zu unterstreichen. Lediglich im nordwestlichen Plangebiet sind zwei größere Baugrundstücke mit größeren überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, um die Stellung der Gebäude individuell anordnen zu können.

Dem Maß der baulichen Nutzung sowie den gestalterischen Festsetzungen kommen im Hinblick auf die Lage der Grundstücke am Plätlinsee sowie auf die topographischen Gegebenheiten besondere Bedeutung zu.

Innerhalb des Geländeverlaufes besteht ein Höhenunterschied von rund 5,0 m, welcher bei der Planung der Straßenführung und der Bebauung berücksichtigt werden musste.

Die Gebäudehöhen der 1-geschossigen Wochenendhäuser werden durch Festsetzungen der Firstrichtung, der Traufhöhe und der Dachneigung vorgeschrieben, um die Bebauung der teilweise vorhandenen Hanglage anzupassen und eine Höhenstaffelung der Gebäude zu erreichen. Bedingt durch die Hanglage des Geländes kann in begründeten Fällen gemäß § 31 (1) BauGB eine Ausnahme von der festgesetzten Traufhöhe zugelassen werden.

Den gestalterischen Festsetzungen kommen aufgrund der Hanglage im Plangebiet ebenfalls besondere Bedeutung zu. Die Dachneigung wird auf 35° bis 45° festgesetzt, um eine abgestimmte Höhenentwicklung zu erhalten. Um eine ausgewogene Dachlandschaft, vor allem durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung der Gebäude in Nordwest-Südost-Richtung, zu gestalten, wird die für den alten Dorfkern Wustrow typische Farbe der roten Dacheindeckung aufgegriffen. Festgesetzt werden daher für die Dacheindeckung einheitlich rote bis rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine.

#### 4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Anbindung an die nördlich des Plangebietes verlaufende Kreisstraße MST 12 erschlossen.

Die Planstraße in Nord- und Ostrichtung erhält einen Wendepplatz für LKW (Anliefer- und Entsorgungsfahrzeuge). Die Ausbaubreite beträgt 4,50 m mit beiderseitigem begrünten Seitenstreifen von 1,00 m. Der Einmündungsbereich zur Kreisstraße wird auf einer Länge von 20,00 m aus 5,00 m verbreitert. Die Sichtwinkel werden als „Anfahrtsicht“ ausgelegt.

Die Planstraße in Ostrichtung erhält einen Wendehammer, Ausbaubreite 3,50 m mit beiderseitigem Grünstreifen von 1,00 m Breite.

Beide Planstraßen werden mit durchsickerbaren Materialien hergestellt. Entlang der Spielwiese wird ein 2,00 m breiter Fußweg angelegt, der gleichzeitig eine Verbindung zwischen Wendepplatz und Wendehammer herstellt.

Der endgültige Ausbau der Planstraßen wird durch Ausführungspläne geregelt.

#### 5. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Für die exakte Bestandserfassung sowie die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für die geplanten Eingriffe durch Straßenbau, Bebauung etc. werden innerhalb des Bebauungsplanes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung, zur Gestaltung der Stellplätze, Zufahrtsbereiche sowie für einzelne Pflanzmaßnahmen werden getroffen, um die unvermeidbaren Eingriffe zu minimieren, das Kleinklima zu verbessern und um einen landschaftsökologischen Ausgleich für versiegelte Flächen zu erhalten.

#### 6. Spielwiese / Kinderspielplatz

Im Plangebiet wird eine Fläche als Spielwiese / Kinderspielplatz festgesetzt.

#### 7. Einfriedigungen

Der dörfliche Charakter des Plangebietes wird durch die Festsetzungen der Einfriedigungen hervorgehoben. Durch die Heckenanpflanzungen im Bereich der Grundstücksgrenzen soll ein städtebaulich einheitlicher Gesamteindruck entstehen.

#### 8. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Strelitz.

Die Elektroversorgung wird über den Anschluß an das Leitungsnetz hergestellt.

Die Beheizung der Wochenendhäuser wird über zu errichtende, im Plan festgesetzte Flüssiggasanlagen sichergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird zentral einer Pumpstation zugeführt und von dort aus in das zentrale Entwässerungsnetz der Gemeinde Wustrow eingeleitet. Die Anlage wird so ausgelegt, daß die vorhandene Bebauung am Ufer des Plätlinsees die Möglichkeit erhält, ebenfalls an das Entsorgungsnetz anzuschließen. Das Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken verrieseln.

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr, die in Trägerschaft des Landkreises Mecklenburg-Strelitz steht.

## 9. Kosten der Erschließung

Durch Abschluß eines Erschließungsvertrages verbleiben die Erschließungskosten beim Erschließungsträger.

## 10. Maßnahmen zu Realisierung

Die vorgesehenen Grundstücksteilungen entsprechend der Empfehlungen des Bebauungsplanes sind durchführbar, da das gesamte Grundstück des Plangebietes im Eigentum des Erschließungsträgers steht.

## 11. Altlasten

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

## 12. Bodenfunde

Es ist zu erwarten, daß in Teilen des Plangebietes bei Erdarbeiten Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden. Um diese Bodenfunde nicht zu zerstören, bzw. sie langfristig zu sichern, können in begründeten Einzelfällen Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB insofern zugelassen werden, daß bei Bodenfunden Wochenendhäuser auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können. Außerdem wird unter „Hinweise zum Planinhalt“ auf mögliche Bodenfunde und deren Anzeigepflicht aufmerksam gemacht

## B. Verfahrensablauf

### 1. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die Bürger sind möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihnen ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Die Bürgerbeteiligung ist am 18.05.1999 durchgeführt worden.

Folgende Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht:

- 1.1. Die Eigentümerin der Flurstücke 248 / 1 und 248 / 2, Flur 1, Gemarkung Wustrow benötigt ein Wegerecht, um ihre Grundstücke zu erreichen.

Beschluss der Gemeindevertretung Wustrow:

Im Grundbuch der Gemarkung Wustrow, Flur 1, FS 251 / 6 ist ein Wegerecht zugunsten des FS 248 eingetragen. Nach Rechtskraft des B-Planes muss eine Parzellierung der neu zu bildenden Flurstücke und der Wegefläche erfolgen. Hierbei sind die bestehenden Wegerechte zu beachten.

- 1.2. Eigentümer des Plätlinsee Camps

Das Plätlinsee Camp (FS 251 / 1) ist unmittelbarer Anlieger des Plangebietes. Die Betreiber haben folgende Einwände:

- die Erschließungskosten für die Straße, die Abwasserbeseitigung und andere Maßnahmen sind durch den Investor zu tragen, einer Umlage wird nicht zugestimmt
- dem Plan ist nicht zu entnehmen, wie die Zufahrt zum Grundstück nach Fertigstellung der Straße erfolgt, vor dem derzeitigen Eingangsbereich liegt eine private Grünfläche
- um den Geschäftsbetrieb nicht zu behindern, muss eine ständige Erreichbarkeit des Grundstückes, auch während der Bauphase, gesichert werden
- die lärmintensiven Bauarbeiten sollten nur Mo-Fr in der Zeit von 9.00 – 16.00 Uhr durchgeführt werden, möglichst nicht in den Monaten Juni, Juli, August.

Beschluss der Gemeindevertretung Wustrow:

Die vorhandenen Grundstückszufahrten bleiben innerhalb der anzulegenden Grünflächen bestehen.

Über die Erschließungskosten ist ein getrennter Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger abzuschließen. Bestehende Rechte müssen beachtet werden.

Die Frage der Erschließungskosten und der Baudurchführung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Bei der Baudurchführung sind die entsprechenden Schutzvorschriften zu beachten.

## 2. Öffentliche Auslegung gemäß § 4 (1) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich Text, Begründung und landschaftspflegerischer Fachbeitrag fand in der Zeit vom 11.06.1999 bis 12.07.1999 statt.  
Wesentliche Bedenken, die die Entwicklung des Planzieles verhindern können, wurden nicht vorgebracht.  
Folgende planwirksame Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht:

### 2.1. Landkreis Mecklenburg-Strelitz

- Umweltamt, Wasserwirtschaft

Das Vorhaben ist an die öffentliche zentrale Abwasserkanalisation anzuschließen. Für die Eigenwasserversorgungsanlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Beschluss der Gemeindevertretung Wustrow:

Das Plangebiet wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Strelitz.

- Naturschutz

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des LSG „Neustrelitzer Kleinseeplatte“. Die Herausnahme der Fläche aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Tollensebecken“ ist notwendig.

Beschluss der Gemeindevertretung Wustrow:

Ein Antrag auf Herausnahme der Fläche aus dem Geltungsbereich wurde gestellt. Das Verfahren zur Herausnahme wurde durch den Landkreis eingeleitet.

- Ordnungsamt, Brandschutz

Die Gemeinde ist für die Löschwasserversorgung verantwortlich. Für das Plangebiet ist eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zum See erforderlich. Kann diese Forderung nicht erfüllt werden, ist eine Zisterne oder ein Löschwasserteich erforderlich.

Beschluss der Gemeindevertretung Wustrow:

Zwischenzeitlich ist eine Abstimmung erfolgt. Für die Löschwasserversorgung werden 24 cbm/Std bzw. ein Speicher von 48 cbm benötigt. Eine Zufahrtsstraße zum See wird nicht gebaut. Die Bereitstellung der benötigten Wassermenge erfolgt über eine Saugleitung zum See mit Saugschlauch oder einer Zisterne im Bereich des Wendeplatzes.

### 2.2. Archäologisches Landesmuseum

Das Vorhaben berührt ein Bodendenkmal. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 Abs. 7 DSchG M-V erforderlich. Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur her gestellt werden, wenn entsprechende Nebenbestimmungen gemäß § 7 Abs. 5 DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Beschluss der Gemeindevertretung Wustrow:

Die geforderten Nebenbestimmungen werden im Text – Teil B - aufgenommen und das Gebiet wird in der Planzeichnung – Teil - A – dargestellt.

Wustrow, den 19.7.06