

vorhabenbezogener
Bebauungsplan *1104*
Wasserwanderrastplatz Wustrow

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

Teil A Planzeichnung

Teil B Textteil

Beigefügt sind dem Bebauungsplan:

Teil C Begründung

Bebauungsplan Wasserwanderrastplatz Wustrow

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I Begründung / Vorhabensbeschreibung – Kurzfassung	3/11
II Teil C Begründung – ausführliche Fassung	
1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	5/11
2. Arbeitsgrundlagen	5/11
2.1 Kartengrundlagen, gesetzliche Grundlagen, örtliche Bauvorschriften	5/11
2.2 Übergeordnete Planungen	6/11
2.3 Vorhandene Infrastruktur	6/11
3. Bestandsaufnahme	6/11
3.1 Räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Einordnung	6/11
3.2 Grundbesitz	6/11
3.3 Naturräumliche Situation	7/11
3.3.1 Geografische Lage	7/11
3.3.2 Oberflächenverhältnisse / Vegetation	7/11
3.3.3 Geologische- und Bodenverhältnisse	7/11
3.3.4 Klima	7/11
3.3.5 Urgeschichtliche Denkmalpflege	8/11
3.3.6 Immissionsschutz	8/11
4. Planungskonzept	8/11
4.1 Nutzungen	8/11
4.2 Gestaltung / Baustruktur	9/11
4.3 Verkehrserschließung	9/11
4.4 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	9/11
4.5 Grünordnung	9/11
5. Flächenbilanz	10/11
6. Bodenordnung	11/11
7. Grundsätze für soziale Maßnahmen	11/11
8. Hinweise von Träger Öffentlicher Belange	11/11

Bebauungsplan Wasserwanderrastplatz Wustrow

I Begründung / Vorhabensweise – Kurzfassung

Der schon bestehende Wasserwanderrastplatz in Wustrow soll nach Wunsch der Bauherren Frau Arlt und Herr Seydl erweitert und in der Planung gesichert werden. Zur Zeit besteht eine befristete Ausnahmeregelung für die Nutzung des Flurstücks. Voraussetzung für die Duldung ist, dass die Gemeinde Wustrow förmlich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das o.g. Bauvorhaben beschließt. Dieser Beschluss ist durch die Gemeinde Wustrow am 18.März 2004 gefasst worden.

Das gesamte Plangelände umfasst 6.100 m² Grünfläche. Geplant sind 50 Zeltstellflächen und 30 PKW-Stellplätze inklusive der dazu erforderlichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen herzurichten. Es sollen zwei bereits bestehende Bungalows als Rezeption und Ferienhaus genutzt werden. Für die Bootsvermietung von Paddelbooten sollen außerdem Lagermöglichkeiten für die Saison bereitgestellt werden. Die bestehen bleibenden Grünflächen werden als Zeltflächen genutzt. Mit diesen ist so schonend wie möglich umzugehen.

Der Eigentümer hat bereits als Ausgleich eine Benjeshecke angelegt.

Bebauungsplan Wasserwanderrastplatz Wustrow

Teil C

II **Begründung – ausführliche Fassung**

Bebauungsplan Wasserwanderrastplatz Wustrow

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Pächter des Flurstücks 26, Frau Arlt und Herr Seydl, führen zur Zeit auf dem Flurstück eine gewerbliche Nutzung als Wasserwanderrastplatz und Kanu-Bootsvermietung durch. Jedoch ist der Betrieb nur mit einer Ausnahmegenehmigung (Duldungserklärung vom Landkreis Mecklenburg-Strelitz vom 4.07.04) bis zum 1. November 2004 möglich. Die Unternehmer Arlt/ Seydl möchten weiterhin dem Bedarf an Übernachtungen für Wasserwanderer und Vermietung von Padelbooten entlang der Wasserstraße Canow-Wesenberg entgegenkommen. Dieser Bedarf resultiert nicht zuletzt aus der fortschreitenden Entwicklung des Wassertourismus. Außerdem soll ein Wildcampen an den Seen der Region unter allen Umständen vermieden werden, was auch der regionalen Tagespresse zu entnehmen ist (Bericht im Nordkurier vom 30.08.04, Strelitzer Teil, S.14). Aufgrund der geplanten Nutzung als Wasserwanderrastplatz/Zeltplatz wird ein Eingriff ins Landschaftsbild durch farbige Zelte vorgenommen. Dieser Eingriff soll durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (Benjeshecke + Hecke aus heimischen Sträuchern) kompensiert werden.

Das Baugesetzbuch beinhaltet als eine Möglichkeit zum Bauen im Außenbereich die Aufstellung eines bauvorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der verbindliche Bauleitplan enthält gemäß § 8 (1) BauGB die rechtsverbindliche Festsetzung für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zum Vollzug des BauGB. Der Bebauungsplan regelt mit seiner Festsetzung zur geordneten städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung die Zulässigkeit des Vorhabens.

Der Bebauungsplan wird anlehnend an den Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustrow entwickelt. Nach dem neuen Bebauungsplan wird das Flurstück als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wasserwanderrastplatz ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebietes als Grünfläche/Wasserwanderrastplatz ausgewiesen. Nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sind Grünflächen auch Zeltflächen. Damit steht der Bebauungsplan nicht im Widerspruch mit dem Flächennutzungsplan. Über 90 % des Grundstückes bleiben insgesamt auch als Grünfläche erhalten.

Beim Plangrundstück handelt es sich um ein Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG. Durch den Bau des Wasserwanderrastplatzes kommt es laut § 14 Abs. 1 u. 2 Nr. 3 LNatG zu Eingriffen in die Natur und Landschaft. Die Fläche des Wasserwanderrastplatzes stellt nach § 15 Abs. 4 LNatG eine unvermeidbare Beeinträchtigung dar und muss fristgerecht durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Jedoch wurde bei der Planung auf die Minimierung der Eingriffe geachtet, die in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz erläutert werden.

Der Natur- und Landschaftsschutz wurde für das Bauvorhaben im Benehmen mit der zuständigen Behörde gemäß § 21 Abs. 3 BNatSchG abgewogen und Ausgleichsmaßnahmen besprochen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die Planfläche an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Bebauungsplan stellt eine Erweiterung der Gemeinde dar und trägt zur wirtschaftlichen Entwicklung in der Region, besonders auf dem vielversprechenden Tourismussektor, bei.

2. Arbeitsgrundlagen

2.1 Kartengrundlagen, gesetzliche Grundlagen, örtliche Bauvorschriften

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage:

- der Satzung der Gemeinde Wustrow über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wustrow unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in Wege der Abrundung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V. mit § 4 (2a) Baumaßnahmen-

gesetz vom 20.03.96

- des Baugesetzbuches (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch den Art. 12 OLG VertragsÄndG v. 23.07.2002 (BGBl. I S 2850)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.137), zuletzt geändert durch den Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- das Gesetz über Naturschutz und Landespflege – Bundesnaturschutzgesetz – (BNatSchG) vom 25. 3. 2002 (BGBl. I S. 1193)
- der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S.468,612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. M-V S.531)
- der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) vom 09.01.1996 (GVOBl. M-V S.84)
- das Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatSchG) vom 21.07.1998

2.2 Übergeordnete Planungen

Da es sich bei diesem Baugebiet um ein bauvorhabenbezogenes Objekt handelt, dass nur ein Flurstück beinhaltet und in der Randlage von der Gemeinde Wustrow, am Ortseingang, gelegen ist, sind keine übergeordneten Planungen zu erwarten.

Das zuständige Raumplanungsamt ließ verlauten, dass keine übergeordneten Planungen dem Baugebungsplan entgegenstehen.

2.3 Vorhandene Infrastruktur Tourismus

In Wustrow und der näheren Umgebung sind keine Wasserrastplätze vorhanden. Die Gemeinde Wustrow verfügt lediglich über mehrere Anbieter von Ferienwohnungen, zwei Gaststätten und zwei Pensionen, die für Wasserwanderer eher nicht zum tragen kommen.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet liegt im Süden von Wustrow und schließt sich an die bebaute Ortslage an. Im Osten wird das Flurstück von der Gemeindestraße bzw. Landstraße L 251 (Wesenberg-Rheinsberg), im Westen vom Ballinken-See mit der Flurnummer 227 und im Süden von weiteren Grünflächen abgegrenzt.

Das Plangebiet nimmt nur einen Teil des Flurstücks 26 im Flur 1. Die Planfläche befindet sich im Außenbereich.

3.2 Grundbesitz

Das Plangebiet gehört zum Flur 1 und ist im privaten Besitz. Die Eigentümer lauten wie folgt:

Ulla Meyer, Eschstr. 15, 46354 Südlohn
Margarete Binding, Hardtweg, 64743 Burfelde

Die Eigentümer haben einen 10-jährigen Pachtvertrag mit der Bauherrengemeinschaft Artl/Seydl vereinbart. Als Grundlage der Flurstücksangabe dient der amtliche Katasterplan (Gemarkung: 131506/Wustrow).

3.3 Naturräumliche Situation

Im Flächennutzungsplan ist der Außenbereich des Flurstücks als Grünfläche ausgewiesen und unterliegt dem Landschaftsschutz nach § 26 BNatSchG. Aussage zur UVP: ist nicht UVP-pflichtig.

3.3.1 Geografische Lage

Die Gemeinde Wustrow befindet sich im Landkreis Mecklenburg-Strelitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Von der Bundesstraße B 198 aus Wesenberg kommend erreicht man Wustrow über die Landstraße L 251.

3.3.2 Oberflächenverhältnisse / Vegetation

Das Plangebiet von ca. 6.100 m² befindet sich im südlichen Bereich des Ortes, auf dem Flurstück 26. Das zum Ballinken-See abfallende Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 58,0 m ü. NN bis 60,0m ü. NN. Die Planfläche ist eine Grünfläche, die sich zwischen Uferstreifen und Straße im südlichen Flurbereich befindet. Diese ist als Grünfläche ausgewiesen. Auf der Grünfläche ist eine trockene Wiese mit Obstbaumbestand und einheimischen Gehölzen und Sträuchern unregelmäßig in mehreren Gruppen bepflanzt. Der Baumbestand setzt sich aus einer Vielzahl von kleinen bis mittelgroßen Apfel-, Kirsch-, Birnen- und Pflaumenbäumen und den einheimischen Gehölzen wie Haselnuss, Walnuss und Holunder zusammen. An der Grenze des Plangebietes zum Uferbereich ist im Frühjahr 2004 eine Benjeshecke angelegt worden.

3.3.3 Geologische- und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet gehört regionalgeologisch zur Kleinen Mecklenburgischen Seenplatte. Nach Angaben des Geologischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern befindet sich das Plangebiet zwischen Grundmoräne und Endmoräne (Frankfurter Stadium). Die Böden sind im Zuge der geologischen Veränderungen im Jungpleistozän und des Holzän (vor ca. 10.000 Jahren) entstanden. Die Endmoräne setzt sich vorwiegend aus Hochflächensanden zusammen. Diese ausgesprochenen Sandflächen dominieren von der Gemeinde aus betrachtet besonders weiter südlich. Im Uferbereich kam es zur Ablagerung von organischen Böden. Die außerhalb der Niederungen entstehenden pleistozänen Sedimente sind grundsätzlich tragfähig und als Baugrund geeignet. Bohrungen, die weiteren Aufschluss über die Bodenbeschaffenheit geben, wurden für das Projekt nicht herangezogen. Alte Bauunterlagen sind nicht vorhanden. Damit können auch keine genaueren Aussagen zu den Sedimentationen im Boden getroffen werden. Durch den angrenzenden See ist anzunehmen, dass der Grundwasserspiegel auf Wasserspiegelniveau des Sees (57,5 m ü. NN.) liegt.

3.3.4 Klima

Das Gebiet um Wustrow gehört in den Bereich des ostdeutschen Binnenklimas, in dem ein Übergangsklima von maritim zu kontinental vorherrscht. Dieser Klimatyp ist durch Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht sowie milde Winter und kühlere Sommer charakterisiert.

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt + 8,5°C.

Die mittlere Niederschlagsmenge für Wustrow beträgt 511 mm.

(Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes, Standort: Neuruppin, Messreihe von 1961-90; im Internet unter: www.dwd.de/de/FundE/Klima/KLIS/daten/online/nat/ausgabe_normwerte.htm)

3.3.5 Urgeschichtliche Denkmalpflege

Für das Objekt wird es nicht für notwendig erachtet, Archäologische Untersuchungen durchzuführen. Im Gebiet des Wasserwanderrastplatzes sind Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

3.3.6 Immissionsschutz

In südlicher Richtung, ca. 500 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich ein Gewerbegebiet. Auf dem Gelände ist zur Zeit kein Unternehmen ansässig.

Die angrenzenden Gebiete in nördlicher Richtung vom Flurstück 26 sind als Mischgebiet in der Gemeinde Wustrow ausgewiesen. Zur Zeit sind keine Handwerksbetriebe oder ähnliche Gewerbetreibende ansässig, die eine Beeinträchtigung für den Wasserwanderrastplatz zu erwarten ließen.

Ausgehend vom gegenwärtigen Nutzungsumfang sind keine Immissionsbelastungen zu erwarten.

4. Planungskonzept

4.1 Nutzungen

Das Plangebiet ist als „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wasserwanderrastplatz“ nach § 1 und § 11 BauNVO ausgewiesen und wird saisonal von Anfang April bis Ende Oktober genutzt. Nach Landesbauordnung § 51 LBO handelt es sich bei diesem Projekt um bauliche Anlagen und Räume besonderer Art und Nutzung. Durch die räumliche Aufteilung der gesamten Anlage soll vermieden werden, dass durch den Wasserwanderrastplatz die Allgemeinheit (besonders die Nachbarn) in unzumutbarer Weise belästigt wird (laut § 51 Abs. 1 u. 2 LBO).

Von den 18.338 m² Grundstücksfläche sollen lediglich 6.100 m² als Plangebiet für den Wasserwanderplatz und die Vermietung von Kanubooten genutzt werden. Für den Betrieb sind PKW-Stellplätze nach § 48 Abs. 1 LBO und Lagerplätze für Boote in ausreichender Zahl und Größe notwendig. In Anlehnung an die CWVO § 3 Abs. 1 muss für einen Standplatz mit der dazugehörenden Stellplatzfläche für das Kfz insgesamt eine Fläche von 80 m² zur Verfügung gestellt werden. Mit einer Kapazität von 4.250 m² Standfläche für 50 Zelte wird den Anforderungen Rechnung getragen.

Fahrtweg/ Zufahrt und Gehwege sind mit 1.000 m² als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. An den Verkehrsflächen sind seitlich Stellplätze für Pkws in der Größe von 500 m² angeordnet.

Die erforderlichen Sanitär-, Empfangs- und Lagergebäude sind bereits teilweise auf dem Flurstück vorhanden. Das in Planung befindliche Sanitär- und Winterlagergebäude befindet sich außerhalb des Plangebietes im Innenbereich der Gemeinde (Zulässigkeiten nach BauGB § 34 erfüllt). Ein Gehweg führt zu den Sanitäreinrichtungen im Innenbereich.

Zwei Ferienhäuser sind bereits in der Vergangenheit im Außenbereich errichtet worden. Die Fläche Nr. 1 soll als Ferienhaus bestehen bleiben. Die Fläche Nr. 2 wird als Rezeption umgenutzt. Entsprechend der Vorschrift des Brandschutzes wird ein Handfeuerlöscher vor dem Ferienhaus (Fläche Nr. 1) und ein weiterer an der Rezeption (Fläche Nr. 2) angebracht. Als Fläche Nr. 3 wird als Lagerfläche für die Kanubootsvermietung benötigt, die als Nebenanlage zum einen als Lagerung für Bootszubehör genutzt wird, zum anderen als Bootslager dient. Das dazu erforderliche Gebäude darf eine Bruttofläche von max. 25 m² nicht überschreiten. Zusammen mit dem Bootslager soll die Fläche für die Nebenanlage 120 m² betragen. Der Bereich 4 wird ein Bootslagerplatz in der Größe von 80 m² als Nebenanlage eingerichtet. Insgesamt beträgt die Fläche der baulichen Anlagen mit den Nebenanlagen 350 m². Wohnwagen und Wohnmobilen ist die Benutzung des Wasserwanderrastplatzes untersagt.

4.2 Gestaltung / Baustruktur

Der Grossteil der Planungsfläche bleibt als Grünfläche erhalten. Der gliedert sich in Stellplatzflächen, Verkehrsflächen, Grünfläche mit Zeltflächen und zwei Flächen für bauliche Anlagen und zwei Nebenanlagen. Bei den Stellplatz- und Verkehrsflächen wird keine Flächenversiegelung vorgenommen, sondern wie nach Satzung der Gemeinde vom 20.3.96 werden wasser-durchlässige Beläge verwendet, die eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen werden am Standort versickert. Die Stellplätze sind auf dem kürzesten Weg zur Straße angeordnet.

Die Gebäude sind vom Bestand her einzelstehend angeordnet und nach der Geschossigkeit und Gebäudehöhe ausgewiesen.

4.3 Verkehrserschließung

Die örtliche und überörtliche Anbindung ist durch die am Flurstück entlangführende Landstraße L 251 (Wesenberg- Rheinsberg) gegeben. Über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gelangt man über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu den PKW-Stellflächen. Gehwege dienen als Verbindung zwischen den einzelnen Flächen.

Das Plangelände befindet sich direkt an der Umtragestelle für Wasserwanderer (Länge: 250m) zwischen dem Ballinken-See und dem Plätlin-See entlang der für fast ausschließlich Wasserwanderern vorbehaltenen Route zwischen Canow und Wesenberg. Nur Anliegern ist die Zufahrt mit Motorbooten von Canow aus bis zum Klensee (Seewalde) gestattet.

Die Einsatzstelle in den Ballinken-See ist vom Grundstückseingang landseits (Fußgängereingang) ca. 50 m entfernt und gehört zum Flurstück der Gemeinde (Flurstück 229/2). Sie ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die vorhandene Einsatzstelle stellt die einzige akzeptable Möglichkeit zum Bootseinsatz dar, um den Uferstreifen als Biotop so wenig wie möglich zu beschädigen. Durch die räumliche Trennung von Wasserwanderrastplatz und Umtragestelle kann auf Grund der hohen Frequentierung der Bootsumtragen vermieden werden, dass die Gäste auf dem Wasserwanderrastplatz in ihrer Erholung gestört werden.

4.4 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes erfolgt über das Ortsnetz der Gemeinde Wustrow. Der erforderliche Wasserbedarf beträgt etwa 10,0 m³/d. Die anfallenden Schmutzwässer werden an die bereits vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Wustrow angeschlossen. Der Schmutzwasseranfall beträgt ca. 10,0 m³/d. Die beiden Werte beziehen sich auf eine 100 % Auslastung. Der Durchschnittswert bei einer 50 % Auslastung von Mai – September beträgt über das Jahr 2,0 m³/d.

Die Stromversorgung wird bereits über das örtliche Versorgungsnetz (zuständiges Unternehmen: edis) bereitgestellt.

Die Fernmeldeversorgung ist bereits über die Deutsche Telekom erfolgt.

Die anfallenden festen Abfallstoffe werden durch ein von der Gemeinde beauftragtes Entsorgungsunternehmen (SDL Neustrelitz) gesammelt und entsorgt. Entsorgungsbehälter für „Grüner Punkt“, Papier und Restmüll werden bereits gestellt und befinden sich außerhalb des Plangebietes, im Innenbereich des Flurstücks 26.

4.5 Grünordnung

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde ist kein Grünordnungsplan gefordert worden.

Eingriffs-Ausgleichsbilanz				
	Teilflächen vor der Nutzung		Flächen nach vorhabenbezogenen B-Plan	
Bebauungsfläche	100,0 m ²	1,6%	150,0 m ²	2,4%
Nebenanlagen	0 m ²		200,0 m ²	3,2%
Grünfläche	6.000,0 m ²	98,4%	4.250,0 m ²	69,7%
Verkehrsfläche	0 m ²		1.000,0 m ²	16,4%
Stellplatzfläche	0 m ²	0%	500 m ²	8,2%
Gesamt	6.100,0 m²	100,0%	6100,0 m²	100,0%

Art des Eingriffs	Eingriff	Ausgleich
Flächen	1000 m ² Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fahrweg und Gehwegen; 500 m ² Stellfläche für PKW	
	200 m ² Nebenanlagen zur Lagerung von Paddelbooten	
Bäume, Sträucher, sonstige Bepflanzung	kein Eingriff	<ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzung von 80 lfd. m Benjes-Hecke 1,50 m hoch (bereits ausgeführt) - Sicherung der Obstbäume mit sehr sporadischem Pflegeschnitt, Neupflanzung von alten Lokalsorten (z.B. Pflaume - Prunus domestica, Kirsche - Prunus avium plena, Birne - Alexander Lucas, Apfel - Weißer Klarapfel) - Hecke aus einheimischen Sträuchern (z.B. Hainbuchenhecke -Carpinus betulus, 85 lfd. m, 0,60 m breit) entlang der Grundstücksgrenze zur Straße

Von planerischer Seite ist bereits eine Ausgleichsmaßnahme durch Pflanzung einer 80m langen Benjes-Hecke auf dem Grundstück erfolgt, die als Maßnahme zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu versehen ist. Nach § 21 Abs. 3 BNatSchG wurde sich mit den zuständigen Behörden für Landschaftspflege und Naturschutz in Benehmen gesetzt.

5. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 6.100 m² und gliedert sich in folgende Einzelflächen:

Bebauungsfläche	150,00 m ²	2,4 %
Nebenanlagen	200,00 m ²	3,3 %
Grünfläche / Zeltfläche	4.250,00 m ²	69,7 %
Verkehrsfläche	1.000,00 m ²	16,4 %
Stellplatzfläche	500,00 m ²	8,2 %
Gesamtfläche	6.000,00 m²	100,0 %

6. Bodenordnung

Belange der Bodenordnung nach § 45 Abs. 1 BauGB sind für dieses Planverfahren nicht erforderlich.

7. Grundordnung für soziale Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplans ist kein Sozialplan erforderlich.

8. Hinweise der Träger öffentlicher Belange

Keine Angaben!

