

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 / 99 „Ferienhausgebiet Strasen“ der Stadt Wesenberg östlich der Ortslage Strasen und südlich des Ellenbogensees**

## **1. Rechtsgrundlage, Planungsrecht und Planungserfordernis**

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB ist es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, einen Bauleitplan aufzustellen.

Zur Durchsetzung der Planziele der Stadt Wesenberg und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 /99 „Ferienhausgebiet Strasen“ wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung (seit 01.01.2000 Stadtvertretung Wesenberg) vom 07. Oktober 1999 erarbeitet.

Für die Aufstellung und den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468 ber. S. 612)
- Raumordnungsgesetz in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102)
- Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 31.03.1992 (GVOBl. M-V S. 242 ff.)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern in der Fassung vom März 1996

## **2. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 / 99 „Ferienhausgebiet Strasen“**

Die Gemeinde Strasen (seit 01.01.2000 Stadt Wesenberg) faßte am 07.10.1999 den Aufstellungsbeschluß für das Planungsgebiet östlich der Ortslage Strasen und südlich des Ellenbogensees im Außenbereich durch Ortsanbindung über einen Waldweg Richtung Strasen. Die erforderliche städtebauliche Entwicklung soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 / 99 „Ferienhausgebiet Strasen“ gesichert werden.

Das Planungsgebiet liegt 2,4 km östlich der Ortslage Strasen und umfaßt die Flurstücke 1/1 und 1/3 der Flur 7 in der Gemarkung Strasen, Landkreis Mecklenburg-Strelitz, mit einer Gesamtfläche von 32.417 m<sup>2</sup>.

Die Planungsfläche ist wie folgt begrenzt:

im Norden, Süden und Westen: durch angrenzenden Wald  
im Osten: durch den Ellenbogensee

Die Zufahrt zum Planungsgebietes erfolgt über einen vorhandenen Waldweg an der westlichen Seite.

## **3. Veranlassung, Ziele und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Das Ziel des Vorhabens ist, auf der Grundlage des Bundesgesetzes zur besonderen Förderung der Wiederinbetriebnahme von DDR-Ferienalteinrichtungen, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt vom August 1997, im Planungsgebiet eine Ferien- und Freizeitanlage neu zu schaffen.

Dabei sollen Teile der vorhandenen Bausubstanz durch Sanierung und Modernisierung in die spätere Nutzung einbezogen werden.

Das Planungsgebiet ist eine DDR-Alteinrichtung, die als Ferien- und Schulungsobjekt des VEB Minol Schwerin genutzt wurde.

Das Planungsgebiet soll als Sondergebiet, das der Erholung dient, im Sinne des § 10 BauNVO festgesetzt und überplant werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung einer Ferien- und Freizeitanlage, die die Vermietung von Ferienwohneinheiten und Ferienbungalows vorsieht.

Neben den Ferienwohneinheiten und Bungalows sollen in der Anlage eine Einkaufsmöglichkeit für Waren des täglichen Bedarfs, ein Sport- und Fitneßgebäude mit Sauna sowie die Wiederherstellung der Badestelle entstehen.

Die Anlage soll sich wie folgt aufbauen:

Die vorhandene Bausubstanz soll in ihren bestehenden Grenzen und Größen entsprechend den heute geltenden Anforderungen saniert und umgebaut werden - das heißt im einzelnen:

### **1.1. Wohnhaus (Gebäude 1) (Baufläche 1)**

Das vorhandene Wohnhaus soll als Wohnung und Büro für den Betreiber dienen.

### **1.2. Scheunengebäude (Gebäude 2) (Baufläche 2)**

Der Gebäudebestand ist in seiner Bausubstanz sanierungsfähig.

Durch Umbau und Umnutzung sollen hier 4 Ferienwohnungen eingerichtet werden.

Die seitlichen Anbauten sollen als Wirtschaftstrakte sowie für eine Einkaufsmöglichkeit für Waren des täglichen Bedarfs genutzt werden.

- 1.3. ehemaliges Sanitärgebäude (Gebäude 3) (Baufläche 3)  
Der Gebäudebestand soll entsprechend den heute geltenden Anforderungen zu einem Sport- und Fitneßgebäude mit Sauna umgebaut werden.
- 1.4. ehemaliges Wirtschaftsgebäude (Gebäude 4) (Baufläche 4)  
Das Gebäude bleibt erhalten und wird als Nebengelaß genutzt.
- 1.5. ehemaliges Lagerleitergebäude (Gebäude 5) (Baufläche 5)  
Das Gebäude bleibt erhalten und wird zu 1 Ferienhaus umgebaut.
- 1.6. Gerätehaus (Gebäude 6) (Baufläche 5)  
Das Gebäude bleibt erhalten und wird als Nebengelaß genutzt.
- 1.7. Die Gebäude Nr. 7 (Baufläche 7), 8 (Baufläche 8), 9 (Baufläche 9) und 10 (Baufläche 10) (Unterkunftsbaracken und Verpflegungsbaracke) sollen so saniert und umgebaut werden, so daß insgesamt 9 Ferieneinheiten für die Vermietung entstehen.  
Gebäude 7:               3 Ferieneinheiten  
Gebäude 8 + 9 + 10: je 2 Ferieneinheiten = 6 Einheiten

Geplant ist weiterhin eine Erweiterung der baulichen Anlagen durch Neubau von 3 Ferienhäusern. Diese sollen hinter dem Gebäude 5 in der Baufläche 5 unter Einhaltung des Gewässerschutzstreifens von 100 m und einem Waldabstand von 50 m entstehen.

Südwestlich hinter der vorhandenen Bebauung werden Parkflächen entstehen. Es ist gewollt, daß es einen zentralen Parkplatz gibt und somit ein Wildparken neben den Unterkünften verhindert wird. Der Parkplatz soll durch Bepflanzung in die Gesamtanlage so eingefügt werden, daß keine Belästigung bzw. Einschränkung für das Gesamtbild der Anlage entsteht.

Gemäß § 48 LBauO M-V und 48 VVLBauO M-V werden für Wochenend- und Ferienhäuser 1 Stellplatz je Einheit gefordert.

Der südöstliche Teil des Plangebietes umfaßt den privaten Nutzungsteil für die Betreiber mit Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie Grünanlage.

Die vorhandene Badestelle soll in ihrer vorhandenen Größe wiederhergestellt werden. Die Entscheidung über die Zulässigkeit solcher Anlagen aus strompolizeilicher Sicht liegt beim Wasser- und Schiffsamt (WSA) Eberswalde. Beim Wasser- und Schiffsamt Eberswalde wird soweit erforderlich, eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung zur Wiederherstellung der Badeanlage eingeholt.

Für die Wiederherstellung der Badestelle ist zusätzlich zur strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung auch eine wasser- und naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Das geplante Bauvorhaben umfaßt maximal 17 Ferieneinheiten.

Das bedeutet bei hundert Prozent Belegung eine Auslastung von ca. 51 Personen (gerechnet mit einer Auslastung von 2 Erwachsenen und 1 Kind).

Allgemein ist festzustellen, daß das zu errichtende Sondergebiet der Erholung dient und zahlreiche Möglichkeiten für die Wandersportler und Naturfreunde bietet.

Dem Feriengast sollen Ferien in und mit der Natur geboten werden.

Diese Ziele sind mit der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt.

#### 4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Strasen liegt gemäß Landesraumordnungsprogramm in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Das Regionale Raumordnungsprogramm weist den Raum um Strasen als Tourismusschwerpunkt aus. Auf Grund landschaftlicher Qualitäten bestehen für Strasen somit gute Voraussetzungen für die Entwicklung des Fremdenverkehrsgewerbes. Die naturräumliche Ausstattung um Strasen bedarf jedoch einer äußerst behutsamen Tourismusentwicklung, da hier der Schutzzweck „Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege“ laut „Regionalem Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte“ zu beachten ist. Die touristische Nutzung muß somit auf Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abgestimmt werden.

Bereits in der Vergangenheit war Strasen durch Einrichtungen des Fremdenverkehrs stark geprägt. Bedingt durch die hervorragende Lage an zwei Seen (südwestlich der Pälitzsee, südöstlich der Ellenbogensee) besteht die Bedeutung für den Fremdenverkehr weiterhin. Dementsprechend konzentrieren sich die planerischen Aktivitäten der Stadt Wesenberg verstärkt auf den Ausbau der Fremdenverkehrswirtschaft. Im Interesse eines landschaftsverträglichen Tourismus versucht die Stadt Wesenberg, die Entwicklungsplanungen im Bereich des Fremdenverkehrs und der Tourismuswirtschaft zunächst auf den Bestand durch geeignete Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen zu lenken.

Das Planungskonzept umfaßt die Wiedernutzung des ehemaligen Ferien- und Schulungsobjektes des VEB Minol Schwerin.

Grundsätzlich besteht für die Umnutzung des Geländes des ehemaligen Ferien- und Schulungsobjektes des VEB Minol Schwerin nur ein sehr geringer Mehrbedarf an Flächen. Der Flächenmehrbedarf resultiert aus der Schaffung von notwendigen Pkw-Stellflächen und der Erweiterung der Anlage um 3 Doppelbungalows. Die Erweiterung der bebauten Fläche ist im Verhältnis zur Gesamtfläche sehr gering.

Der Standort der ehemaligen Ferien- und Schulungsanlage bedarf einer qualitativen Aufwertung, um sich als touristisch attraktive Einrichtung zu etablieren.

Der gesamte Bereich des Planungsgebietes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Eine Abstimmung der Planungsabsichten erfolgte im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz.

Gemäß § 23 Abs. 2 LNatG M-V sind in einem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn sie den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten können. Gemäß Ziffer 1 des Beschlusses Nr. X-5-/10/62 über die Erklärung eines Landschaftsteiles zum Landschaftsschutzgebiet „Neustrelitzer Kleinseeplatte“ vom Juni 1962 ist es unzulässig, den Charakter der Landschaft zu verändern. Hoch- und Tiefbauten jeder Art dürfen nur im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde geplant und ausgeführt werden.

In der Grundkarte der räumlichen Ordnung zum Entwurf des RROP VP ist der Planungsraum als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege sowie als Tourismusschwerpunktraum (siehe Pkt. 7.2.1. RROP) gekennzeichnet.

Diese Räume sind durch Maßnahmen und Planungen nicht in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege und den landschaftsbezogenen Erholungswert zu beeinträchtigen (RROP Pkt. 4.3.).

Gemäß Pkt. 10.5. RROP ist die Luftbelastung entsprechend dem Stand der Technik möglichst zu verringern.

#### Flächennutzungsplan:

Bebauungspläne sind aus den Flächennutzungsplänen der Städte und Gemeinden zu entwickeln. Sie können aber auch vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden, wenn der Bebauungsplan für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

Die Stadt Wesenberg stellt den Bebauungsplan Nr. 1 / 99 „Ferienhausgebiet Strasen“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesenberg liegt mit dem Stand Januar 1998 vor. Darin ist die B-Planfläche als Naturraum mit touristischem Schwerpunkt ausgewiesen. Damit wird der Bebauungsplan der beabsichtigten Entwicklung der Stadt Wesenberg nicht entgegenstehen.

### **5. Naturräumliche Gegebenheiten und Ausgleichsmaßnahmen**

#### Naturräumliche Gegebenheiten:

Im Plangebiet stehen überwiegend nichtbindige Böden des Pleistozäns (Hochflächen- und Talsand) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar. Einige Archivsondierungen des Geologischen Dienstes Neubrandenburg haben bis zur Endstufe von 4 bzw. 5 m Fein- und Mittelsande mit gelegentlichen Schluffeinlagen nachgewiesen.

Der Flurabstand des ungespannten Grundwassers beträgt nach der Hydrogeologischen Karte überwiegend > 5 m. Nur im Bereich eines seenahen Geländestreifens ist mit Grundwasser in geringerer Tiefe zu rechnen. Oberflächennah kann über den Schluffeinlagerungen saisonbedingt Stauwasser auftreten.

#### Ausgleichsmaßnahmen:

Entsprechend geltendem Recht handelt es sich bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um einen Eingriff in Natur und Landschaft. Daher wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung notwendig. Der Ausgleich wird mittels grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt.

### **6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Plangebietes**

Das Gesamtbild des geplanten Ferienhausgebietes soll sich in die Natur einpassen und mit ökologischen und regionaltypischen Baustoffen entstehen.

Ziel der Bauweise ist der Einsatz nachwachsender Rohstoffe.

### **7. Festsetzungen der Planung**

#### **7.1. Art der Nutzung**

Die zu erschließenden Flächen des Plangebietes werden als Sondergebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Sondergebiete, die der Erholung dienen sowie Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes - Wohneinrichtungen für den Verwalter bzw. Betreiber, Schank- und Speisewirtschaften und Einrichtungen für Spiel- und Sportzwecke.

Die Anordnung der Baugrundstücke im Plangebiet bestimmt sich einerseits aus der vorhandenen Bebauung, die durch Sanierung und Umbau die Wiedernutzung sichert und aus der geplanten Neubebauung, die durch den 100-m-Gewässerschutzstreifen und den 50-m-Waldabstandstreifen bestimmt wird.

## **7.2. Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die Lage der Bebauung wird durch die Baugrenzen bestimmt.

Für das Bebauungsgebiet werden für jede Baufläche Nutzungsschablonen festgesetzt.

In den Nutzungsschablonen werden die Art der baulichen Nutzung, die maximal mögliche Anzahl der Nutzungseinheiten, die Bauweise, die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die maximale Grundfläche der einzelnen Einheiten, die Dachform mit maximaler Dachneigung sowie die maximalen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

## **7.3. Verkehr und Zufahrt**

Das Plangebiet wird über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich erschlossen. Für die bauliche Gestaltung heißt das, daß Fahrbahn und Gehweg höhengleich bzw. mit Überfahrbord auszubauen sind.

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Ortsverbindungsstraße –Waldweg nach Strasen.

Bei der Errichtung der Grundstückszufahrt über den Waldweg ist die Zustimmung bzw. Sondernutzung des Baulastträgers (Forstbehörde) einzuholen.

Ein Beschilderungsplan für das Erschließungsgebiet ist vor Baubeginn der Verkehrsbehörde zur Bestätigung vorzulegen.

Bei Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum ist durch den bauausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 der StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Verkehrsbehörde des Landratsamtes Mecklenburg-Strelitz einzuholen. Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.

Die Erschließungszuwegung ist wie folgt geplant:

- in der südwestlichen Einfahrt in das Plangebiet wird eine zweispurige Straße von 5-6 m Breite erschlossen, die sich als einspuriger Ring zu den Stellflächen fortsetzt, der Hauptring wird entsprechend den geltenden Richtlinien für die Benutzung durch Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge ausgebaut.

Die Flächen für das Parken von Fahrzeugen werden als Gemeinschaftsstellfläche zugunsten der Ferienhaus-Nutzer ausgewiesen. Es wird 1 Stellplatz je Ferienhaus-Nutzungseinheit (17 Stellplätze) gemäß § 48 LBauO M-V festgesetzt. 4 Stellplätze werden als öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr angelegt.

Die Fahrflächen, Fußwege, Stellflächen und Zufahrten werden wasserdurchlässig ausgeführt, um eine aufwendige Regenentwässerung zu vermeiden. Im Fahrbahnbereich sollen die Grünstreifen so ausgebildet werden, daß eine kurzfristige Wasseraufnahme von der Fahrbahn ermöglicht wird. Die anstehenden Bodenverhältnisse begünstigen eine schnelle Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

#### **7.4. Wasserversorgung und Löschwasserbedarf**

Die öffentliche Wasserversorgungsanlage verläuft bis an die Grundstücksgrenze.

Das Objekt verfügt über einen Anschluß der zentralen Wasserversorgung Strasen. Da das Rohrnetz jedoch über mehrere Jahre nicht genutzt wurde, ist vor Inbetriebnahme eine Rohrnetzspülung mit anschließender Prüfung der Trinkwasserqualität gemäß Trinkwasserversorgung zu veranlassen. Der erforderliche Trinkwasserhausanschluß ist rechtzeitig beim Wasserzweckverband Strelitz zu beantragen.

Der genaue Anschlußpunkt an die zentrale Wasserversorgung wird durch den Investor mit dem Wasserzweckverband Strelitz abgestimmt. Alle Forderungen des Betreibers der Wasserversorgungsanlage werden erfüllt.

Eine Löschwasserversorgung kann über die öffentliche Wasserversorgung nicht gewährleistet werden.

#### **7.5. Abwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine biologische Kleinkläranlage gereinigt.

Das Plangebiet wird über Gefälleleitungen erschlossen, die das Abwasser in die zentrale Kleinkläranlage einleiten. Das gereinigte Abwasser soll unterirdisch verrieselt werden.

Die Anlagengenehmigung nach § 38 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) für den Bau der Abwasseranlage ist bei der Wasserbehörde (WB) des StAUN Neubrandenburg zu beantragen.

Für die Einleitung des gereinigten Abwassers aus der Kläranlage in den Untergrund (Untergrundverrieselung) ist bei der Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

#### **7.6. Regenwasser**

Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.

Soweit die gemeindliche Abwassersatzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist dafür gemäß § 32 LwaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

#### **7.7. Energieversorgung**

Die Energieversorgung wird über unterirdische Leitungen gewährleistet. Der benötigte Strombedarf wird durch einen Elektroinstallationsbetrieb durch die „Anmeldung zum Anschluß an das Niederspannungsnetz bei der e.dis Energie Nord AG beantragt.

#### **7.8. Abfallwirtschaft**

Die jeweils gültige Form der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Mecklenburg-Strelitz ist einzuhalten.

Unbelasteter Erdaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, ist der anfallende unbelastete Erdaushub nur mit Genehmigung des Landkreises Mecklenburg-Strelitz zu verbringen.

Während der Baumaßnahme festgestellte Ablagerungen (illegale Abfallbeseitigungen, vererdete Müllkörper usw.) sind der unteren Abfallbehörde sofort anzuzeigen. Die Arbeiten werden gegebenenfalls unterbrochen.

Die Standplätze für Müll- und Wertstoffentsorgung befinden sich auf dem Grundstück. Die Zufahrt für die Fahrzeuge des regionalen Entsorgungsunternehmens sind so gegeben, daß ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich wird ( § 16 Unfallverhütungsvorschrift VGB 126).

Für die Entsorgung von Altglas wird ein Standort der Altglasbehälter auf dem Grundstück genutzt. Weitere erforderliche Anlagen für die Versorgung des Gebietes im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind an der Erschließungsstraße bzw. auf ausgewiesenen Flächen zu errichten.

### **7.9. Fernmeldetechnische Versorgung**

Im Planungsbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, daß die Bauausführenden vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung, BBN 81, Tannenkrug, 17033 Neubrandenburg eine Aufgrabeanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen lassen. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig.

Die fernmeldetechnische Versorgung wird über unterirdische Leitungen gewährleistet. Der Investor beantragt vor Errichtung der Bebauung bei der Deutschen Telekom AG Neubrandenburg den benötigten Bedarf.

### **7.10. Grundwasserabsenkung**

Sofern sich eine Grundwasserabsenkung für die Durchführung des Bauvorhabens erforderlich macht, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für Schäden am Gewässer (hier: Grundwasser), die bei oder infolge der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, haftet der Bauherr.

### **7.11. Brandschutz**

Zur Sicherung der Löschwasserbedarfes wird ein Löschwasserteich im Plangebiet gemäß Eintrag in die Planzeichnung Teil A angelegt.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wird der Löschwasserteich mit einer Mindestwassermenge von 150 m<sup>3</sup> ausgelegt, um den Anforderungen des Brandschutzes, der eine Wassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über mind. 2 Stunden fordert, zu entsprechen.

Die Kurven in den Zu- und Durchfahrten sowie deren Breite sind entsprechend der Richtlinie über Flächen der Feuerwehr auf Grundstücken (Fassung August 1997) auszubilden.

Auf dem Gelände sind mindestens 4 Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge von mind. 7 x 12 m erforderlich. Die Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein.

Diese werden in der Planzeichnung Teil A und den Textlichen Festsetzungen Teil B festgesetzt.

Die Zu- und Durchfahrten sowie die Bewegungsflächen sind so zu befestigen, daß sie für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast bis zu 10 Tonnen und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 12 Tonnen befahren werden können. Die Bewegungsflächen sind mit den inneren Fahrwegen verbunden.

Der angrenzende Wald kann das Ferienhausgebiet gefährden, es wird ein Brandschutzstreifen analog CWVO von 5 m Breite zur angrenzenden Waldfläche gefordert und festgesetzt. Der Brandschutzstreifen kann mit Rasen und einzeln stehenden Bäumen, jedoch nicht mit Sträuchern und Büschen bewachsen sein.

#### **7.12. Wärmeversorgung - Hinweis**

Sofern für eine Wärmeversorgung eine Flüssiggasanlage mit einer Lagerkapazität der Behälter ab 3 Tonnen zum Einsatz kommt, ist gemäß der „Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ eine Genehmigung nach dem BimSchG notwendig. Das Genehmigungsverfahren wird durch das StAUN Neubrandenburg als Genehmigungsbehörde durchgeführt.

#### **7.13. Altlasten**

Es befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lt. Altlastenkataster des Landkreises Mecklenburg-Strelitz keine Altlasten und / oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des § 22 AbfAlG M-V.

Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfAlG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Umweltamt, zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

### **8. Grünordnung - Erhaltung und Schutz von Umwelt und Natur**

Zielstellungen sind die standortgerechte Landschaftsplanung, die Schaffung und Erhaltung einheimischer Flora als Nahrung und Schutz für einheimische Fauna, Natur vor der Haustür und der Ausgleich versiegelter Flächen innerhalb des Plangebietes.

Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen, ihre Gestalt oder ihr charakteristisches Aussehen wesentlich zu verändern oder ihr weiteres Wachstum zu beeinträchtigen. Alleen und einseitige Baumreihen sind nach § 4 I. LNatSchG vom 10. Januar 1992 geschützt.

Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens ist die DIN 18920 bzw. die RAS-LG 4 entsprechend angewandt worden.

Der Eingriff in die Natur und Landschaft ist wie folgt auszugleichen (gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG):

Die Ausgleichsmaßnahmen beinhalten Pflanzungen von 1- bis 3-reihigen Strauchpflanzungen, Pflanzungen von mindestens 5 Baumgruppen mit 3 großkronigen Bäumen, Pflanzungen von Solitäräumen innerhalb der Gehölzpflanzungen und straßenbegleitenden Pflanzungen von Solitäräumen sowie sonstiger Bepflanzung auf den übrigen Begrünungsflächen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Der Umfang der befestigten Flächen auf dem Grundstück wird auf das notwendige Maß beschränkt. Als Oberflächenbefestigung ist eine wasserdurchlässige Schicht zulässig.

## 8.1. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

### 8.1.1. Eingriffsfläche

– Straße und Parkplätze	ca. 1.800 m <sup>2</sup>
– Neubau von 3 Ferienhäusern	ca. 200 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Summe der Eingriffsfläche	ca. 2.000 m <sup>2</sup>

### 8.1.2. Ausgleichsfläche

Festlegungen: großkronige Solitärbäume	⇒ 15,0 m <sup>2</sup> / Stck.
mittelgroße Solitärbäume	⇒ 10,0 m <sup>2</sup> / Stck.
Obstbäume	⇒ 10,0 m <sup>2</sup> / Stck.
Gehölzpflanzungen	
1-reihig	⇒ 1,5 m <sup>2</sup> / lfdm
2-reihig	⇒ 3,0 m <sup>2</sup> / lfdm
3-reihig	⇒ 4,5 m <sup>2</sup> / lfdm

– 3-reihige Strauchpflanzung Länge ca. 50 m x 4,50	ca. 225 m <sup>2</sup>
– 2-reihige Strauchpflanzung Länge ca. 150 m x 3,00	ca. 450 m <sup>2</sup>
– 1-reihige Strauchpflanzung Länge ca. 100 m x 1,50	ca. 150 m <sup>2</sup>
– Solitärbäume, großkronig ca. 15 Stck. x 15,0	ca. 225 m <sup>2</sup>
– Solitärbäume, mittelkronig ca. 35 Stck. x 10,0	ca. 350 m <sup>2</sup>
– Obstbäume ca. 5 Stck. x 10,0	ca. 50 m <sup>2</sup>
– Grünflächen mit sonstigen Pflanzungen ca. 4.000 m <sup>2</sup> x 0,4	ca. 1.600 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Summe der Ausgleichsfläche	ca. 3.050 m <sup>2</sup>

Ausgleichsfläche = ca. 3.050 m <sup>2</sup>	>	Eingriffsfläche = ca. 2.000 m <sup>2</sup>
---	---	--

## 9. Heizungsanlagen

Die Überwachung der Heizungsanlagen ist gemäß 1. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Kleinf Feueranlagen) durch den zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister zu gewährleisten.

Gemäß § 14 der o.g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach Inbetriebnahme eine Messung durch den Bezirksschornsteinfegermeister durchführen zu lassen.

Zuständige Behörde ist gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1a der Verordnung über die Zuständigkeit der Immissionsschutzbehörden (Immissionsschutz-Zuständigkeitsverordnung - IMSchZustV) vom 10.10.1995 (GS M-V Gl. Nr. 200-4-4) der Landrat des Landkreises Mecklenburg-Strelitz.

In dem Plangebiet ist die Versorgung mit Flüssiggas als Brennstoff geplant. Jedoch ist die Versorgung mit Heizöl oder anderen Heizmedien nicht auszuschließen.

Sind Ölheizungsanlagen vorgesehen, so sind die Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 20 LWaG der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz – Umweltamt – förmlich anzuzeigen.

Aus Gewässerschutzgründen sollte jedoch alternativen Heizmedien der Vorzug gegeben werden.

## 10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt:

Gesamtfläche	32.417 m <sup>2</sup>	100,00 %
davon Bauflächen	ca. 3.000 m <sup>2</sup>	9,25 %
davon Grünflächen einschl. Spiel- und Sportflächen	ca. 27.617 m <sup>2</sup>	85,20 %
davon Erschließungsstraße, Wege, Stellflächen	ca. 1.800 m <sup>2</sup>	5,55 %

