

Begründung zum VE-Plan Nr. 8

ZIELE

Der Planbereich, Flurstück 30/3, Flur 1, Gemarkung Lütow wird als Kinderferiencamp genutzt. Vorhandene Nutzungen dürfen gem. Art. 14 GG weiter ausgeübt werden. Die vorhandene Nutzung soll jedoch qualitativ aufgewertet werden. Dafür sollen anstelle der bisherigen Unterbringung der Kinder in Zelten die Unterbringung in 20 ortsfesten Ferienhütten erfolgen. Dies stellt eine den Bestandsschutz verletzende Umnutzung mit planungsrechtlicher Auswirkung dar. Diese leichten Ferienunterkünfte im Bungalowstil sollen nicht der Qualität von Ferien- oder Wochenendhäusern mit Trink-, Abwasseranschluß erreichen. Dies wurde ausdrücklich für die bauliche Nutzung festgesetzt.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB) und besitzt keine Privilegierungsvoraussetzungen. Es ist nur über einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) genehmigungsfähig. Das Grundstück ist im Entwurf zum Flächennutzungsplan als Sondergebiet Campingplatz ausgewiesen, deshalb mußte eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung dahingehend erfolgen, daß Ferienhütten gestattet werden.

Durch die Aufstellung von 20 leichten Ferienunterkünften mit je max. 8 Betten soll die Kapazität des Kindercamps von 160 Kindern/Belegung nicht gesteigert werden. Es soll keine weitere Ausnutzung des Grundstücks und der Umgebung einschl. der Erschließungs- und Versorgungsanlagen erfolgen, da nur die Hütten anstelle der Zelte treten. Nicht mehr benötigte Betonplattformen werden beseitigt.

Bei einer Grundstücksgröße von 10.572 m² soll die bebaute Fläche nicht erhöht werden. Deshalb wurde die Grundflächenzahl des Bestandes von 0,10 als Höchstgrenze festgesetzt. Die Ferienhütten sollen auf die vorhandenen Zeltbodenplatten aus Beton aufgestellt werden, so daß unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und des Einfügebots Einzelhäuser mit maximal einem Vollgeschoß in offener Bebauung festgesetzt wurden.

Zielstellung ist die weitere Nutzung der Zeltbodenplatten für die Ferienhütten. Deshalb wurden entsprechend die Baugrenzen festgesetzt. Diese weichen jedoch von den Forderungen des § 3 Richtlinie über Camping- und Wochenendplätze (CWR) ab. Bei Einhaltung dieser Forderung müßten allerdings neue Bodenplatten errichtet werden, der bebaute Bereich erweitert werden. Die Festsetzung gem. § 6 Abs. 15 LBauO M-V gilt jedoch nur für die Ferienhütten.

Ein Gemeinschaftsstellplatz für Besucher und Angestellte ist ausgewiesen. Die weiteren Forderungen der CWR sind wie folgt berücksichtigt.

§ 4 - Brandschutz: 5 m breite Brandschutzstreifen sind zwischen den Bodenplattengruppen vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist durch den Oberflurhydranten in 30 m Entfernung gesichert.

§ 7 - Trinkwasserversorgung, § 7 - Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen: Die Anlage ist mit einer zentralen Trinkwasserversorgung erschlossen. Trinkwasser ist in allen sanitären Objekten vorhanden. Die Speiseversorgung einschl. der Geschirrspülung erfolgt zentral durch den Betreiber. Gesonderte Einrichtungen sind nicht erforderlich.

§ 6 - Wascheinrichtungen, § 8 - Abortanlagen:
Wascheinrichtungen und Toiletten sind ausreichend vorhanden.

§ 10 - Anlagen für Abwasser und feste Abfallstoffe:
Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen Sammelgruben. Abfallbehälter stehen im Maße der Abfallsatzung des Kreises zur Verfügung.

§ 11 - Sonstige Einrichtungen, § 12 - Betriebsvorschriften:
Telefonanschluß ist vorhanden.

Für Werbeanlagen, Hinweisschilder, Warenautomaten, Antenne und Masten gilt die LBauO M-V.

Außer der inneren Erschließung der Ferienunterkünfte mit Elektroenergie sind mit dem Vorhaben keine Erschließungsmaßnahmen geplant, da die vorhandene Erschließung weitergenutzt werden kann.

ZWECK

Der Vorhabenträger erwarb 1993 das Grundstück und nutzt es seitdem als Kinderferiencamp. Schon in den zurückliegenden Jahren wurde dieses Gelände durch einen Großbetrieb als Kinderferienlager genutzt. Die vorhandenen Sanitär- und Wirtschaftsgebäude werden nach umfangreicher Rekonstruktion weiterverwendet. Die Unterbringung der Kinder erfolgt bisher in Acht- bis Zehnmannzelten, die im Frühjahr auf betonierten Plattformen gestellt und nach Saisonende abgebaut werden.

In beiden Betreiberjahren mußten zahlreiche Diebstähle verbucht werden und die Sicherheit der Kinder zu Sorge Anlaß geben, bedingt durch den angrenzenden Campingplatz und der darauf befindlichen Gaststätte. In vergleichbaren Camps erfolgt die Unterbringung der Gäste nicht zuletzt aus Sicherheitsgründen in festen Gebäuden.

Um mit seiner Einrichtung auch konkurrenzfähig zu bleiben, beabsichtigt der Investor, 20 Blockbohlenhäuser auf den vorhandenen Plattformen zu errichten. Sie sollen 8 Personen Platz bieten und kindgerecht ausgestattet sein. Mit dem Vorhaben soll das Gewerbe des Investors und die Arbeitsplätze gesichert werden.

Auf Wasser- und Abwasseranschluß kann verzichtet werden, da hierfür die renovierten Anlagen genutzt werden.

AUSWIRKUNGEN

Das Plangebiet ist als Wald zu betrachten. Zur Umsetzung des Planungszieles bedarf es einer Genehmigung zur Umnutzung von Wald in ein Baugebiet (§ 15 Abs. 1 LWaldG M-V). Gleichzeitig ist eine Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des 50-m-Abstand baulicher Anlagen vom Wald (§ 20 LWaldG M-V) zu erwirken.

Dieser Eingriff in die Nutzungsart stellt jedoch keinen tatsächlichen Eingriff in den Waldbestand dar; dieser soll festsetzungsgemäß erhalten bleiben.

Gemäß § 8 a BNatSchG wird die weitere Beurteilung des Eingriffs nach § 8 BNatSchG in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anlage) durchgeführt.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandsgürtel". Für die Ausnahme von den Verboten wird ein Antrag gestellt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gefordert, weil das Vorhaben nicht unter den im Anhang zu § 3 Abs. 1 Nr.1 UVPG genannten fällt.

Die Fläche ist von Altlasten frei.

Anlage



Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Durch die Umwandlung von Wald in eine Baufläche handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß § 8 a BNatSchG ist dieser Eingriff zu prüfen und zu entscheiden.

1. Bestandsaufnahme

Siehe Seiten 2 und 3!

2. Analyse

Die vorhandene Nutzung als Kinderferiencamp genießt Bestandsschutz. Die dafür in für bauliche Anlagen auf dem Grundstück in Anspruch genommene Fläche setzt sich wie folgt zusammen:

Geb. Nr.	Bezeichnung	Länge m	Breite m	Fläche m ²	Anzahl	Ges.-fläche m ²
1	Wirtschaftsgebäude	16,00	7,60	121,60	1,00	121,60
1.1	Anbau	6,00	1,50	9,00	1,00	9,00
1.2	Terrasse	14,00	4,00	56,00	1,00	56,00
2	Sanitärräume	7,00	4,00	28,00	1,00	28,00
3	Keller	3,00	2,80	8,40	1,00	8,40
4.1	Bungalow	6,00	3,60	21,60	1,00	21,60
4.2	Bungalow	4,20	2,50	10,50	2,00	21,00
5.1	Wohnwagen	8,00	2,40	19,20	2,00	38,40
5.2	Wohnwagen	5,00	4,50	22,50	2,00	45,00
6.1	Tischtennisplatten	8,00	5,80	46,40	1,00	46,40
6.2	Tischtennisplatten	5,00	3,00	15,00	3,00	45,00
7	Schuppen	4,00	3,10	12,40	1,00	12,40
8	Kegelbahn	22,50	1,40	31,50	1,00	31,50
9.1	Betonplatten f. Zelte	5,00	5,00	25,00	19,00	475,00
9.2	Betonplatten f. Zelte	4,00	4,00	16,00	5,00	80,00
9.3	Betonplatten f. Zelte	6,00	4,00	24,00	1,00	24,00
Summe bebaute Fläche						1063,30

Bei einer maßgebenden Grundstücksfläche (MGF) von 10.572 m² ergibt sich eine vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,10.

Mit der Festsetzung des Abbruchs nicht benötigter 5 Betonplatten zu je 5 x 5 m (= 125 m²) verringert sich die in Anspruch genommene Fläche auf 938 m², was einer GRZ = 0,089 entspricht.

Die Festsetzung der GRZ 0,10 berücksichtigt allein nur mögliche Forderungen, die mit der Gesamtplanung des Bereiches entstehen könnten.

Bestandserfassung, Naturhaushalt und Landschaftsbild

1. Objekt:

Feriencamp Gnitz, Gemarkung Lütow, Flur 1, Flurstück 30/3

2. Lage, Größe

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Nordrand des Campingplatzes Gnitz in einer Waldfläche. Es ist durch geringe Bebauung gekennzeichnet.

Die Gesamtfläche beträgt 10.572 m².

3. Landschaftsbild / Erholungspotential

Das Plangebiet befindet sich im Erholungsgebiet Gnitz. Es handelt sich um zu schützende Landschaft.

4. Boden / Wasserhaushalt

Baugrunduntersuchungen lagen während der Bearbeitung nicht vor. Nach örtlichem Augenschein steht unter einer geringen, nährstoffarmen Oberbodenschicht mit niedrigem pH-Wert sandiger Boden an. Grundwasser liegt auf Grund der Geländehöhe erst in über 5m Tiefe an.

5. Flora / Fauna

Das Gelände ist zu ca. 75 % der Gesamtfläche durch dichten Baumbestand gekennzeichnet. Es handelt sich fast ausschließlich um *Pinus sylvestris*, Stammdurchmesser 20-60cm.

Die Dichte der Bäume beträgt ca. 5 Stück je 100m².

Im Südwesten des Grundstückes befindet sich eine Wiesenfläche mit einer Größe von ca. 3000 m².

Ein Großteil des Waldbodens ist mit *Rubus fruticosus* (Gewöhnliche Brombeere) bewachsen. Im Bereich des Wirtschaftsgebäudes stehen 4 größere *Picea abies* (Fichten) sowie kleinere *Juniperus communis* (gewöhnliche Wacholder).

sonstiger Strauchbewuchs:

Cornus sanguinea

Sambucus nigra

Quercus robur

6. Eingriffsauswirkungen

Die beabsichtigten Baumaßnahmen werden den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht nachhaltig verändern. Die zur Zeit vorhandene Versiegelung der Flächen wird verringert.

Bei den Bauarbeiten müssen Verfestigungen im Wurzelbereich der Bäume vermieden bzw. auf ein Minimum eingeschränkt werden. Eventuelle Schutzvorkehrungen sollten getroffen werden.

Die Versiegelung von Wegeflächen sollte unbedingt vermieden werden, falls Wege befestigt

werden, sollte dies mittels Schotter- bzw. Grand erfolgen.

Die vorhandenen Plattenbeläge sollten bei Erneuerung ebenfalls in obriger Bauart ausgeführt werden.

Der vorhandene Strauchbewuchs ist ebenfalls zu schützen.


GARTENPROFI WUTTIG
Landschaftsbau GbR
Glienberweg 25 • 17454 Zinnowitz
Telefon: 038377/4 10 68 • Telefax: 038377/4 10 69

Zinnowitz, den 21.03.1996

3. Bewertung

Durch die Dauerhaftigkeit des Vorhaben bzw. durch die Umwandlung von Wald in Baufläche ist der Tatbestand des Eingriffs in Natur und Landschaft erfüllt.

Vermeidungsgebot

Der VE-Plan ist aus dem Entwurf des F-Planes entwickelt worden. Eine Vermeidung der Beeinträchtigung würde die Existenz des Camps für Kindererholung aus den aufgeführten Gründen gefährden und der Entwicklungsabsicht der Gemeinde widersprechen. Die verbleibende unvermeidliche Beeinträchtigung durch die Errichtung von Ferienhütten als Blockbohlenhäuser wird durch Maßnahmen ausgeglichen.

Ausgleichsmaßnahmen

Das Vorhaben zielt mit seinen Festsetzungen jedoch nicht auf die Erweiterung versiegelter Flächen, sondern auf die Erhaltung des Zustandes über die GRZ sowie der Nutzung über die Planung von Unterakunftsgebäuden statt Zelte. Der für die Attraktivität der Nutzung vorhanden Baumbestand einschl. sonstiger Begrünung soll erhalten bleiben. Die ungenutzten versiegelten Bodenflächen (Betonplatten) sind zu entfernen. Für Stellplätze darf keine Bodenversiegelung erfolgen. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen werden wegen der Orientierung des Vorhabens am Bestand nicht vorgesehen.

Ersatzmaßnahme

Für die Umwandlung von Wald in Baufläche kann auf dem Grundstück kein Ausgleich geschaffen werden, da das Grundstück bereits bewaldet bzw. begrünt ist und bleiben soll, die restliche Fläche aber für den Nutzungszweck erforderlich ist. Diese Umwandlung wird gem. § 15 Abs. 6 LWaldG M-V durch eine Walderhaltungsabgabe mit der zuständigen Forstbehörde in einem Durchführungsvertrag geregelt.