

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

“Sondergebiet Erholung I - Raatschweg”

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Märkische Heide
OT Alt Schadow

Bearbeitung:

DUBROW GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Stand: 11.04.2017

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Lage des Plangebietes und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2	Erfordernis und Ziele der Planung	4
2.1	Planerfordernis	4
2.2	Gebäudemodernisierung, Abbruch	5
2.3	Rekonstruktion von bisher vier ungenutzten Gebäuden	5
2.4	Bau eines Mehrzweckgebäudes durch Änderung eines Bestandsgebäudes	5
2.5	Bau eines Empfangsgebäudes durch Änderung von Bestandsgebäuden	5
2.6	Einrichtung des Kinderspielplatzes	6
2.7	Bereitstellung eines kleinen Wohnmobilplatzes für Kurzaufenthalte, Grillplatz.....	6
2.8	Ausbau von Erschließungsanlagen, Brandschutz.....	6
2.9	Versorgungsflächen, Medienschließung	7
2.10	Grünflächen, Grundstücksfreiflächen.....	7
3	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.....	7
4	Arten und Maße der baulichen Nutzung	8
4.1	Bindung der zulässigen Nutzungen an den Durchführungsvertrag	8
4.2	Ferienhausgebiete SO 1 FERIEN	8
4.3	Ferienhausgebiete SO 2 FERIEN	9
4.4	Campingplatzgebiet.....	10
4.5	Wochenendhausgebiet.....	10
5	Zweckbindungen und Nutzung der Grünflächen	10
6	Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich	11
7	Gliederung des Plangebietes und Maße der baulichen Nutzung	12

1 Lage des Plangebietes und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Planes liegt in der Gemeinde Märkische Heide, ca. 600 m südwestlich des Dorfkerns von Alt Schadow. Alt Schadow ist das nördlichste Dorf im Biosphärenreservat Spreewald.

Das Plangebiet befindet sich an der Südseite des Raatschweges, der den Ort mit der Halbinsel Raatsch am Neuendorfer See verbindet. Die Entfernung bis zum hier touristisch erschlossenen Seeufer beträgt ca. 300 m.

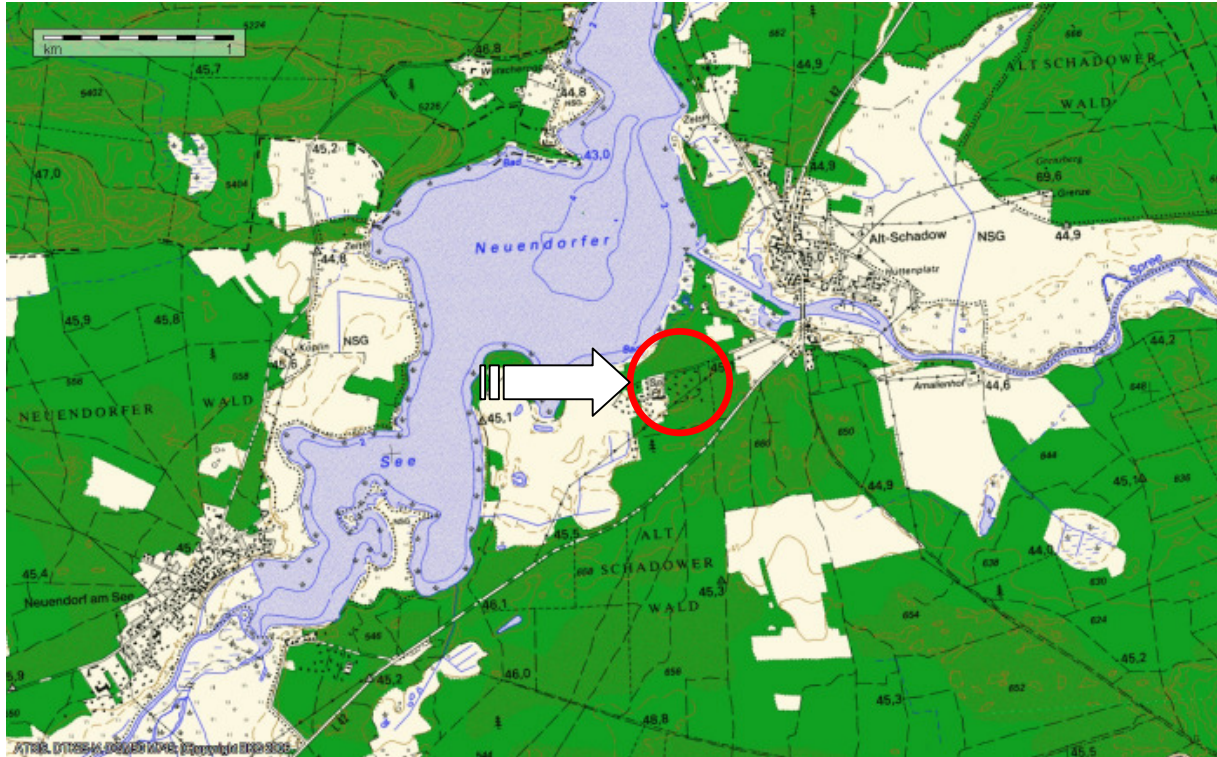


Abbildung: Räumliche Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Planes wird räumlich begrenzt:

Im Norden:	durch die öffentliche Verkehrsfläche des Raatschweges
Im Osten:	durch ein Wochenendhausgebiet (Raatschweg 2b bis 2m)
Im Süden:	durch den Alt-Schadower Wald
Im Westen:	durch den Sportplatz des Kinderdorfs „Märkische Heide“, das sich an den Sportplatz anschließt.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst eine Fläche von ca. 2 ha und besteht aus folgenden vollständig oder teilweise in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücken:

Gemarkung	Flur	Flurstücke (vollständig einbezogen)	Flurstücke (teilweise einbezogen)
Alt Schadow	2	403, 404, 405	470 (Raatschweg)

Tabelle: Flurstücke im Geltungsbereich des Planes

2 Erfordernis und Ziele der Planung

2.1 Planerfordernis

Seit etwa 20 Jahren betreibt Frau Claudia Faber in Alt Schadow eine Ferienhaussiedlung. Die Bungalowsiedlung wurde in der DDR-Zeit von Betrieben als Erholungseinrichtung für ihre Beschäftigten errichtet. Mit Rückübertragung des Grundstücks nach der politischen Wende hat Frau Faber die sich darauf befindenden Ferienbungalows erworben.

Derzeitige Gebäudenutzung

Auf dem mit Kiefern bestandenen Erholungsgelände stehen derzeit 32 eingeschossige Häuser (Bungalows). Davon wird ein Gebäude als Wochenendhaus genutzt (Flurstück 403). Alle anderen Gebäude sind Bestandteil des Ferienhausgebietes, sind aber zum Teil noch ungenutzt.

Betriebskonzept

Die selbstverständliche Grundbetreuung der Feriengäste wird durch ein umfangreiches Serviceprogramm ergänzt. Dabei konzentriert sich die Betreiberin auf folgende Schwerpunkte:

- Badeurlaub und Wassersportmöglichkeiten der verschiedensten Formen. Für Radtouren steht eine ausreichende Zahl unterschiedlich ausgestatteter Fahrräder bereit, darunter auch Jugend- und Kinderfahrräder. Der noch auszubauende Unterstellraum soll ausreichenden Platz für die Verwahrung gästeigener Fahrräder bieten.
- Für Wasserwanderungen sowie Radtouren soll in einem künftigen Shop in der Ferienhaussiedlung ausgewähltes Karten- und Informationsmaterial vorgehalten werden.
- Ergänzend zur aktiven Urlaubsgestaltung haben Wellness - Angebote besondere Bedeutung und somit die Bäder und Thermen der Umgebung. Dazu zählen Tropical Islands, das Spree-weltenbad Lübbenau und die Therme Burg. Deren Nutzung hat als „Schlechtwettervariante“ ebenso Bedeutung wie zur Verlängerung der Saisonzeit.
- Die Betreiberin setzt auf Kooperation: Zu einem ausgewogenen Service gehören vielseitige Vernetzungen mit den unterschiedlichsten touristischen Leistungsträgern der Region.
- Im Zusammenwirken mit der örtlichen Tourismus-Information und der Tourismus-, Kultur- und Stadtmarketing Lübben GmbH (TKS) wird den Feriengästen das gesamte Angebots-Spektrum vermittelt. Dazu gehört neben ausführlichen Informationen über Sehenswürdigkeiten sowie Erlebnisbereiche am Neuendorfer See, im Unterspreewald, in Lübben sowie der weiteren Umgebung auch die umfangreiche Palette jährlicher Veranstaltungen in der Kreisstadt. Auf Wunsch erhalten die Gäste für die verschiedensten Events Eintrittskarten direkt in der Ferienanlage.

Die möglichst umfassende Vermittlung aller Offerten sowie die Nutzung der sich daraus ergebenden Möglichkeiten bestimmen ganz wesentlich die Qualität des Erholungsaufenthaltes und sind wirksame Faktoren für die von der Betreiberin angestrebte möglichst lange Aufenthaltsdauer und für möglichst regelmäßig wiederkehrende Besuche (Stammgäste).

Planerfordernis und bauliche Vorhaben

Eine räumliche Vergrößerung der Erholungsanlage und eine Bebauung bislang unbebauter Grundstücksfläche sind nicht beabsichtigt. Die weitere Attraktivitätssteigerung der Ferienunterkünfte und die Erweiterung der Dienstleistungspalette zur individuellen Gästebetreuung erfordern aber bauliche Investitionen zur Modernisierung der vorhandenen Gebäudesubstanz und zur Ergänzung um Gemeinschaftsräume und Versorgungseinrichtungen.

Das Erholungsobjekt am Raatschweg liegt außerhalb im Zusammenhang bebauter Gebiete und ist damit dem baurechtlichen Außenbereich zugeordnet. Vorhaben zur Bebauung mit Erholungsobjekten bzw. deren Modernisierung sind nicht i.S.d. § 35 BauGB privilegiert oder begünstigt.

Für baugenehmigungspflichtige Vorhaben auf dem Grundstück besteht deshalb Planerfordernis.

Die Betreiberin der Ferienanlage hat bei der Gemeinde Märkische Heide die planungsrechtliche Sicherung und städtebauliche Ordnung der Liegenschaft durch einen Bebauungsplan beantragt.

Die beabsichtigten Investitionen in das Ferienhausgebiet umfassen folgende Schwerpunkte:

2.2 Gebäudemodernisierung, Abbruch

Alle zum gegenwärtigen Zeitpunkt touristisch genutzten Ferienhäuser werden sukzessive modernisiert. Die einzelnen Vorhaben umfassen den Innenausbau, wirksame Dachdämmungen, neue, zum Teil „gehobene“ Bäderausstattungen, eine anspruchsvolle Möblierung sowie neue Terrassen bzw. Wintergärten (v.a. für Gästeaufenthalte in der Vor- und Nachsaison zur „Saisonverlängerung“). Damit soll auf zunehmend individuelle Gästeansprüche reagiert und zugleich auch ein neues Gästeklientel gewonnen werden.

Durch den Innenausbau wird die Raumaufteilung verändert. Aufgrund größerer Wohn- und Schlafräume reduziert sich zwar die Übernachtungskapazität der modernisierten Ferienwohnungen auf zwei Betten je Ferienwohnung, was aber durch die geplante Innutzungnahme noch leerstehender Ferienhäuser kompensiert werden soll.

Drei Bungalows und ein Schuppen sollen abgebrochen und deren Grundflächen entsiegelt und für Freianlagen (Grillplatz, Wohnmobilstellflächen) nachgenutzt werden.

2.3 Rekonstruktion von bisher vier ungenutzten Gebäuden

Vier Ferienhäuser sind bisher noch ungenutzt, da ihr Bauzustand sowie die Ausstattung eine Vermietung nicht erlauben. Die bisher leer stehenden Häuser sind für einen grundlegenden Umbau vorgesehen, um sie touristisch nutzen zu können.

2.4 Bau eines Mehrzweckgebäudes durch Änderung eines Bestandsgebäudes

Es ist geplant, ein derzeit ungenutztes Gebäude zu einem Gemeinschaftshaus auszubauen und zu erweitern. Vorgesehen ist ein großer Aufenthaltsraum, der auch als Frühstücksraum oder für kleine Feiern (wie z.B. Geburtstagsfeiern) dient. Das Gemeinschaftshaus wird mit seinem Sanitärtrakt insbesondere auch den Gästen auf dem geplanten Wohnmobilstellplatz zur Verfügung stehen. Es soll im Gebäude auch eine kleine Schankwirtschaft eingerichtet werden, da die Gaststätten von Alt Shadow relativ weit von der Feriensiedlung entfernt sind. Damit wird den Gästen die Möglichkeit eingeräumt, nach Wunsch kleinere Mahlzeiten auch gemeinschaftlich auf dem Gelände einzunehmen.

2.5 Bau eines Empfangsgebäudes durch Änderung von Bestandsgebäuden

Zwei „über Eck“ stehende Bungalows neben dem Spielplatz sollen zu Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäuden umgenutzt werden. Eine Verbindung beider Gebäude, z.B. mit einem wintergartenähnlichen Verbindungsbau als Eingangsbereich für beide Häuser und Durchgang zum Spielplatz, wird angestrebt. In den Gebäuden sollen die Anmeldung, ein Shop, ein Platzwartbüro mit Unterkunft für erforderliche Übernachtungen, ein Kleinkinder - Spielzimmer sowie Lager- und Abstellräume eingerichtet werden.

In einem kleinen Shop werden für die sich in der Regel autark versorgende Gäste täglich frische Backwaren sowie ein begrenztes Lebensmittelsortiment, Bade- und Freizeitartikel, Souvenirs sowie Zeitungen / Zeitschriften und touristisches Informationsmaterial bereitgehalten. Eine derartig kombinierte Versorgungseinrichtung - in vielen Feriensiedlungen wie auch auf Campinganlagen üblich - erhält einen herausragenden Status zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit.

2.6 Einrichtung des Kinderspielplatzes

Die Ferienhaussiedlung wird vornehmlich von Familien frequentiert. Notwendig ist deshalb die Gestaltung des Spielplatzes. Dieser schließt östlich an das/die Empfangs- und Wirtschaftsgebäude an und wird mit vielseitigen, auf unterschiedliche Altersklassen abgestimmte Spielgeräten ausgestattet. Ergänzend erhält der Spielbereich durch zwei wetterbeständige Tischtennisplatten. Zusätzlich entsteht für die kleinen Gäste ein Kleinkinderspielbereich. Bei schlechterem Wetter können sich Kleinkinder zudem im Spielzimmer des Empfangsgebäudes beschäftigen.

2.7 Bereitstellung eines kleinen Wohnmobilplatzes für Kurzeintaufenthalte, Grillplatz

Touristen, die mit Wohnmobil unterwegs sind, kann in der Feriensiedlung derzeit kein Stellplatz zur Übernachtung angeboten werden. Nachgefragt sind Stellplätze für Kurzeintaufenthalte mit Strom- und Trinkwasseranschluß sowie Zugang zu einer Sanitäreinrichtung (WC, Duschen) und zu Räumen zum Wäschewaschen und –trocknen. Es ist beabsichtigt, zwei leerstehende Bungalows und einen Schuppen im Südosten des Plangebietes abzubauen und an ihrer Stelle vier Wohnmobilstellplätze einzurichten.

Auf der gegenüberliegenden Wegeseite der Zufahrt zum Wohnmobilplatz soll ein Bungalow abgebrochen werden. Die frei werdende Fläche soll mit Bänken und mit einem Grillplatz bzw. einer Feuerstelle unter Berücksichtigung erforderlicher Brandschutzanforderungen ausgestattet werden. Im übrigen Ferienhausgebiet sollen dafür mit Rücksicht auf den brandempfindlichen Kiefernbestand in der Ferienanlage offene Feuerstellen vermieden werden.

2.8 Ausbau von Erschließungsanlagen, Brandschutz

Grundsätzlich werden die vorhandenen Zufahrten vom Raatschweg und die bestehenden Fahrwege in der Erholungsanlage weitergenutzt. Der Fahrzeugverkehr innerhalb des Erholungsgeländes soll weitgehend auf die An- und Abreisen beschränkt bleiben. Eine Versiegelung der Fahrwege mit wasser- und luftdichten Baustoffen ist damit nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Die Kies- bzw. Splittbefestigung der Fahrspuren genügt den Anforderungen (Tragfähigkeit auch für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge) und soll beibehalten werden.

Die Verkehrsfläche der (östlichen) Zufahrt bis zum geplanten Gemeinschaftshaus und die Abzweigungen vor dem Gemeinschaftshaus zum Wohnmobilstellplatz bzw. zum Pkw-Stellplatz mit benachbarter Feuerwehraufstellfläche sind mit einer Breite von 4,50 m im Plan ausgewiesen, die übrigen, für Richtungsverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen mit einer Breite von 3,50 m. Die östliche Zufahrt wird mit einer Schranke und zwei Anreisestellplätzen davor ausgestattet. Die westliche Fahrweganbindung an den Raatschweg ist (im alltäglichen Betrieb) nur als Ausfahrt geplant und bleibt im übrigen mit einem Tor gesichert. Sie steht aber als Feuerwehrezufahrt zur Verfügung.

Die Zuwegung zum Spielplatz im Nordosten des Gebietes dient lediglich der Bewirtschaftung des Spielplatzbereichs (einschl. der Lieferung, Montage und Wartung von Spielgeräten). Die separate Zuwegung zum Wochenendhausgrundstück an der Westgrenze des Planes ist nur als Fußweg und ggf. als Trasse für eine separate Medienzuführung erforderlich, da das Wochenendgrundstück (Flurstück 403) bereits an einem befahrbaren Weg anliegt.

Ein Abstellen von Fahrzeugen auf den Ferienhausparzellen und ein damit verbundener Fahrzeugverkehr „quer“ durch die Erholungsanlage soll vermieden werden. Dies dient auch der Erhaltung des Großbaumbestandes (der durchwurzelten Bodenflächen) auf den Ferienhausparzellen. Es werden deshalb Pkw-Stellplatzbereiche an den Fahrwegen ausgewiesen und – je nach Bedarf – den Ferienwohnungen zugewiesen.

Durch die als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ im Plan festgesetzten Anliegerwege, die von Hindernissen und brennbaren Stoffen freizuhalten sind, wird die Erholungsanlage gleichzeitig in einzelne Brandabschnitte gegliedert. An der im Plan markierten Stelle an der nördlichen Grundstücksgrenze wurde neben der westlichen Wegeanbindung (Ausfahrt) ein Feuerlöschbrunnen

neu hergestellt. Im Süden des Gebietes wird eine Feuerwehraufstellfläche von anderen Nutzungen freigehalten.

2.9 Versorgungsflächen, Medienschließung

Neben der Hauptzufahrt wird ein Versorgungsbereich eingerichtet, der v.a. der Bereitstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern zur Abholung durch Entsorgungsfahrzeuge dient. Kleine Behälterstandplätze werden am Wohnmobilstellplatz und an der Pkw-Stellplatzanlage im Südwesten vorgehalten. Eine Befahrung des Gebietes mit Entsorgungsfahrzeugen ist damit nicht erforderlich.

Medienseitig (Trink- und Schmutzwasserleitungen, sonstige Versorgungsnetze) ist die Ferienanlage zentral erschlossen. Die im Lageplan verzeichneten ehem. Sammelgruben sind nicht mehr in Betrieb und z.T. bereits zurückgebaut.

2.10 Grünflächen, Grundstücksfreiflächen

Der Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist **kein** Wald i.S.d. LWaldG. Der vorhandene Kiefernbaumbestand soll sowohl auf den als „Parkanlagen“ zweckgebundenen Grünflächen als auch auf den nicht überbauten Flächen der Baugebiete erhalten bleiben, so dass der Waldcharakter der Erholungsanlage erhalten bleibt. Die weitgehend geschlossene Kronentraufe der Bäume soll erhalten bleiben, um die Gefahr von Sturmschäden (Windbruch) zu minimieren. Nist- und Brutstätten baumbrütender Vögel und von Fledermäusen werden dadurch erhalten.

3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

In dem am 14.12.2010 beschlossenen und im Amtsblatt Nr.10/2011 bekannt gemachten Flächennutzungsplan der Gemeinde Märkische Heide ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Erholung“ dargestellt.

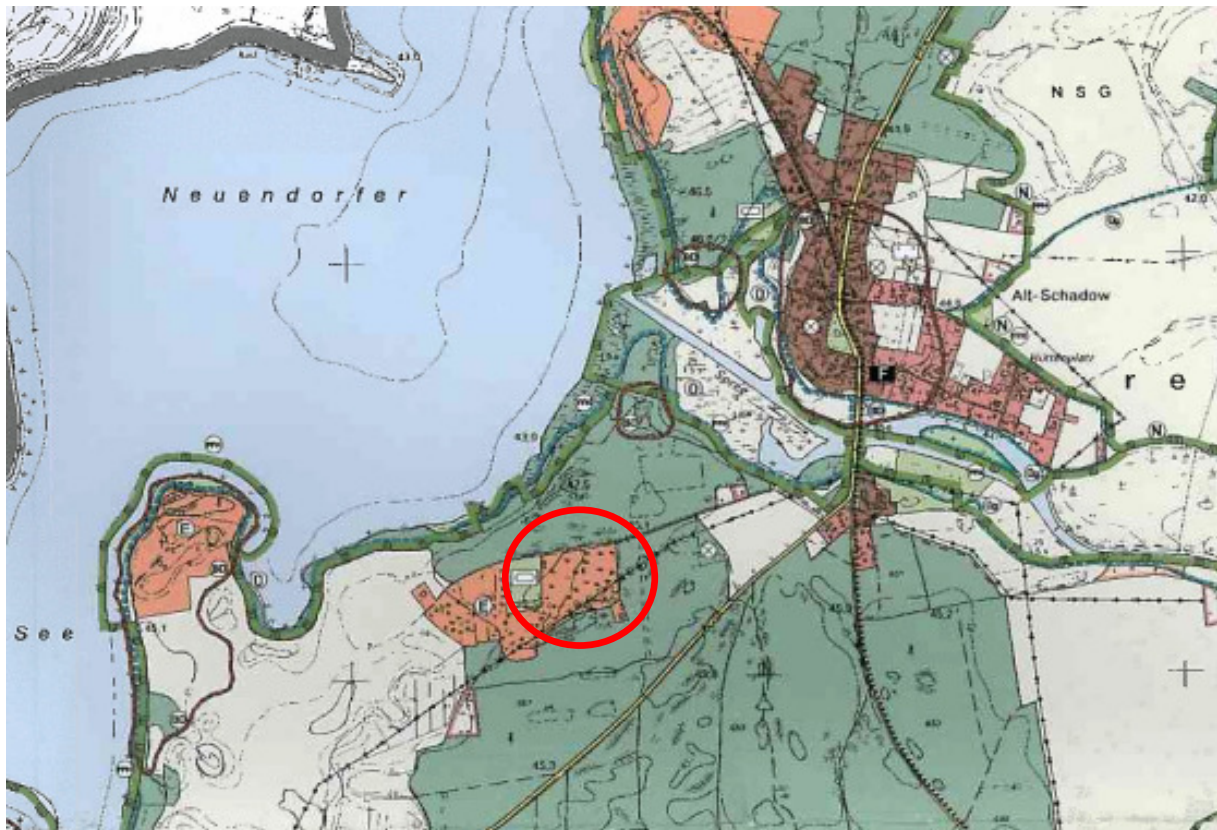


Abbildung: Darstellung des Plangebietes im FNP Märkische Heide

4 Arten und Maße der baulichen Nutzung

4.1 Bindung der zulässigen Nutzungen an den Durchführungsvertrag

Textfestsetzung

- 1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.*

Erläuterung

Die Festsetzung stellt den Vorhabenbezug des Bebauungsplanes her und sichert, dass die Einzelvorhaben im Plangebiet mit den gemeindlichen Zielen der touristischen Entwicklung im Einklang stehen.

4.2 Ferienhausgebiete SO 1 FERIEN

Die Ferienhausgebiete im Plangebiet werden nach Nutzungsmaßen in die Gebiete SO 1 FERIEN und SO 2 FERIEN gegliedert. Diese Gliederung orientiert sich am Bestand der Ferienhäuser.

Textfestsetzungen

2 Ferienhausgebiete SO 1 FERIEN

- 2.1 In den Sondergebieten SO 1 FERIEN sind 5 eingeschossige Ferienhäuser als Einzelhäuser mit einer Grundfläche GR von jeweils 140 m² zulässig. In den Ferienhäusern des SO 1 FERIEN sind jeweils zwei Ferienwohnungen zulässig. Terrassen und Freisitze werden auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Fahrzeugstellplätze und Garagen sind nicht zulässig.*

Der Baumbestand auf den nicht-überbauten Grundstücksflächen ist zu erhalten.

- 2.2 In der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Empfang und Wirtschaftsgebäude" sind ein eingeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche GR von 240 m² oder zwei eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche GR von jeweils 120 m² zulässig mit Räumen für:*

- den Gästeempfang, einen Laden und die Platzverwaltung*
- eine Unterkunft von Aufsichtspersonen (Platzwart)*
- den Tagesaufenthalt von Gästen (z.B. Kinderspielzimmer)*
- Reinigungsservice (z.B. für Waschmaschinen)*
- Lager, Haustechnik, Gartengeräte.*

- 2.3 In der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Gemeinschaftshaus" ist ein ein- oder zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche GR von 240 m² zulässig mit Räumen für*

- die Frühstückservorgung von Feriengästen (Kantine)*
- den Tagesaufenthalt von Gästen (z.B. zu Geburtstagsfeiern) und für Versammlungen*
- eine Schankwirtschaft zur Versorgung der Gäste im Plangebiet*
- die Sanitärversorgung der Gäste des Sondergebietes SO CAMPING (Wohnmobilstellplatz)*
- Lager und Haustechnik.*

Bei zweigeschossiger Bauweise ist das oberste Geschoß als Dachgeschoß auszubilden, dessen Geschoßfläche höchstens zwei Drittel der Grundfläche betragen darf.

Der Baumbestand auf den nicht-überbauten Grundstücksflächen ist zu erhalten.

Erläuterungen

Die Ferienhausgebiete SO 1 FERIEN befinden sich in der Ostseite des Plangebietes am Haupterschließungsweg. Im Gebiet befinden sich bereits 4 „Doppelbungalows“ - Ferienhäuser mit zwei Ferienwohnungen mit Grundflächen (einschl. Terrasse) zwischen 128 m² und 138 m². Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche GR 140 m² dient der Bestandssicherung.

Einer der „Doppelbungalows“ soll zukünftig als Empfangs- und Verwaltungsgebäude umgenutzt werden. Nach Planfestsetzung können dafür zukünftig zwei Bungalows im Gebiet SO 1 FERIEN, die nur eine Ferienwohnung beinhalten, um jeweils eine weitere Ferienwohnung erweitert werden, um die zu Empfangs- und Verwaltungsräumen umgenutzten Ferienwohnungen zu ersetzen.

Für die in den Sondergebieten SO 1 FERIEN ausgewiesenen Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs.1 Nr.9 BauGB) als „Empfang und Verwaltungsgebäude“ bzw. „Gemeinschaftshaus“ werden individuelle Festsetzungen zu Art und Maß der zukünftigen Nutzungen getroffen, die auf die geplanten Funktionen der Gebäude zugeschnitten sind. Die geringfügig größer zulässigen Grundflächen (jeweils 240 m²) im Vergleich zur Bestandsbebauung in diesen beiden zweckgebundenen Flächen werden durch die im Plan gekennzeichneten Entsiegelungsflächen (geplanter Gebäudeabbruch) kompensiert, so daß die zulässige Bodenversiegelung (als Eingriff) im Plangebiet annähernd unverändert bleibt.

Die beiden „über Eck“ stehenden Bestandsgebäude in der als „Empfang und Wirtschaftsgebäude“ zweckgebundenen Fläche, deren Abstandsflächen sich z.T. überdecken, sollen zu einem Gebäude verbunden werden dürfen, wobei der Verbindungsbau dann den zukünftigen Eingangsbereich für die Gästeanmeldung, Information und ggf. auch den kleinen Verkaufsladen (Brötchenservice, Andenken u.dgl.) aufnehmen kann.

Mit Ausnahme des Gemeinschaftshauses bleiben alle Gebäude im Plangebiet nur als eingeschossige Gebäude zulässig, um den Charakter (das Ambiente) der Feriensiedlung zu erhalten. Für das Gemeinschaftshaus am Südrand des Plangebietes soll zur Gewährleistung der baugestalterischen Proportionalität des Gebäudes ein Obergeschoß (z.B. als Stuhllager oder Winterlager von Gartenmöbeln) zugelassen werden, dass dann jedoch nur als „2/3- Geschoß“ im Dachraum des Gebäudes hergestellt werden darf.

4.3 Ferienhausgebiete SO 2 FERIEN

Textfestsetzungen

3 Ferienhausgebiete SO 2 FERIEN

In den Sondergebieten SO 2 FERIEN sind 21 eingeschossige Ferienhäuser als Einzelhäuser mit einer Grundfläche GR von jeweils 70 m² zulässig. In den Ferienhäusern des SO 2 FERIEN sind jeweils eine Ferienwohnung zulässig. Terrassen und Freisitze werden auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Fahrzeugstellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

Der Baumbestand auf den nicht-überbauten Grundstücksflächen ist zu erhalten.

Erläuterung

Die Ferienhausgebiete SO FERIEN umfassen über 60% aller im Plangebiet festgesetzten Baugebietsflächen und prägen mit den „Einzelbungalows“ (mit einer Ferienwohnung je Kleinhaus) den Charakter des Gebietes. Ihre zulässige Grundfläche beträgt dementsprechend die Hälfte der Grundfläche der „Doppelbungalows“ im Gebiet SO FERIEN 1. Die Festsetzung der Grundfläche von 70 m² entspricht unter Hinzurechnung der bestehenden Terrassen und Anbauten dem Bestand. Bei zwei Gebäuden gibt es jedoch Überschreitungen dieses Maßes um 3 bzw. 9 m², die jedoch nicht „maßstabbildend“ werden sollen. Ein bestehender Carport neben einem Ferienhaus wird durch die Planfestsetzung (Ausschluß von Fahrzeugstellplätzen und Garagen auf den Ferienhausparzellen) nicht gedeckt.

4.4 Campingplatzgebiet

Textfestsetzung

4 Campingplatzgebiet SO CAMPING

Im Sondergebiet SO CAMPING sind 4 Wohnmobilstellplätze zulässig. Gebäude sind nicht zulässig. Der Baumbestand auf der Grundstücksfläche südlich der zeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen ist zu erhalten.

Erläuterung

Es ist nicht vermeidbar, dass Feriengäste auch mit Wohnmobilen und Campingfahrzeugen anreisen, die auch eine Ferienwohnung gebucht haben oder – bei Familien mit Kindern – sowohl die „feste Unterkunft“ als auch das Wohnmobil zum Ferienaufenthalt nutzen wollen. Außerdem gibt es eine Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen für Kurzaufenthalte von „Wanderreisenden“, die während Ihrer Ferien eine größere Region bereisen. Hierfür wird der kleine Wohnmobilstellplatz im Südosten des Plangebietes neben dem Gemeinschaftshaus nach dem Abbruch der hier noch vorhandenen Gebäude bereitgestellt. Die Sanitärversorgung und das Angebot eines Aufenthaltsraumes bei schlechtem Wetter wird über das benachbarte Gemeinschaftshaus gewährleistet. Das bei „Wohnmobilitäten“ beliebte Zubereiten von Mahlzeiten im Freien soll auf dem direkt benachbarten, brand-schutztechnisch gesicherten Grillplatz (nach Abbruch des dort noch stehenden Bungalows) möglich sein.

4.5 Wochenendhausgebiet

Textfestsetzung

5 Im Wochenendhausgebiet SO WOCH ist ein eingeschossiges Wochenendhaus mit einer Grundfläche von 70 m² zulässig.

Terrassen und Freisitze werden auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

Es sind ein Schuppen bis 6 m² und eine Garage (Carport) zulässig.

Erläuterung

Die Textfestsetzung entspricht der vorhandenen Nutzung des Flurstücks 403. Abweichend von den anderen Baugebieten soll der Pkw-Stellplatz auf dem Wochenendgrundstück zulässig bleiben. Das Wochenendgrundstück steht nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin und insoweit nicht Bestandteil des Durchführungsvertrages, ist jedoch vollständig vom Grundstück der Verhabenträgerin umschlossen. Dieses Grundstück wird deshalb nach § 12 Abs.4 BauGB in den Bebauungsplan einbezogen, um dessen verkehrliche und sonstige stadttechnische Erschließung (Versorgungsmedien) zu sichern.

5 Zweckbindungen und Nutzung der Grünflächen

Textfestsetzungen

6 Grünflächen

6.1 In den Grünflächen mit der Zweckbindung "Parkanlage" sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Der Großbaumbestand ist zu erhalten.

6.2 In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind ein Spielhaus mit einer Grundfläche von höchstens 6 m², Spielgeräte für Kleinkinder, Fitnessgeräte und Sitzbänke zulässig.

6.3 Der zeichnerisch festgesetzte Fußweg vom Raatschweg zum Wochenendgrundstück ist nicht zu befestigen.

6.4 In der Grünfläche mit der Zweckbindung "Grillplatz" sind ein Gemeinschaftsgrillplatz und Sitzbänke zulässig.

Erläuterung

Die Zweckbindungen als Parkanlage sichern im Zusammenhang mit der Erhaltungsbindung den Großbaumbestand in den Randbereichen des Plangebietes.

Die zulässigen baulichen Nutzungen auf der als Spielplatz zweckgebundenen Grünfläche sollen eine attraktive Spielplatzgestaltung für Kinder, aber auch eine Fitnessanlage für Senioren ermöglichen.

Der geplante Grillplatz dient allen Gästen der Ferienanlage für ein geselliges Zusammensein und soll mit einer guten Ausstattung dazu beitragen, dass auf das Grillen oder auf offene Feuerstellen auf den baumbestandenen Freiflächen der Ferienhausparzellen möglichst freiwillig verzichtet wird.

6 Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich

Textfestsetzungen

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

7.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für "Gebäudeabbruch und

Bodenentsiegelung" sind zu entsiegeln.

7.2 Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Freianlagen ist auf den jeweiligen

Baugrundstücken in Sickermulden zu versickern.

7.3 Die privaten Verkehrsflächen (Erschließungswege, Kfz.-Stellplätze) und die Versorgungsflächen

sind mit luft- und wasserdurchlässigen Baustoffen (z.B. Kies, Splitt) zu befestigen.

Bodenversiegelnde Oberflächenbefestigungen sind nicht zulässig.

Erläuterung

Die Festsetzungen beinhalten grundsätzliche Vorgaben zur Beseitigung nicht mehr erforderlicher Bodenversiegelungen und weiterer Maßnahmen zum Schutz von Boden und Grundwasser. Sie sind nicht abschließend, sondern werden bei der Ausarbeitung des Planentwurfs auf Grundlage des Umweltberichtes und der Regelung des Eingriffsausgleichs konkretisiert und ergänzt.

Der gegenwärtige Arbeitsstand des Umweltberichtes zum Planvorentwurf ist im Teil 2 der Planbegründung dargelegt, worauf hier verwiesen wird.

7 Gliederung des Plangebietes und Maße der baulichen Nutzung

Geltungsbereich des B-Planes **20.620 m²**

Ferienhausgebiete **12.760 m²**

Zulässige Grundflächen 2.650 m²
 Zulässige Flächen für Nebenanlagen 50% 1.325 m²

darin:

- **Ferienhausgebiete SO 1 Ferien** **4.160 m²**

Zulässige Grundflächen 1.180 m²
 Zulässige Flächen für Nebenanlagen 50% 590 m²

darin:

Flächen für Ferienhäuser *2.693 m²*

Zulässige Grundflächen 5 x 140 m² 700 m²
Zulässige Flächen für Nebenanlagen 50% 350 m²

Fläche für Empfang und Wirtschaftsgebäude *677 m²*

Zulässige Grundfläche 2 x 120 m² 240 m²
Zulässige Flächen für Nebenanlagen 50% 120 m²

Fläche für Gemeinschaftshaus *790 m²*

Zulässige Grundfläche 1 x 240 m² 240 m²
Zulässige Flächen für Nebenanlagen 50% 120 m²

- **Ferienhausgebiete SO 2 Ferien** **8.600 m²**

Zulässige Grundflächen 21 x 70 m² 1.470 m²
 Zulässige Flächen für Nebenanlagen 50% 735 m²

Campingplatzgebiet SO CAMPING **840 m²**

Stellflächen für Wohnmobile 4 x 50 m² 200 m²

Wochenendhausgebiet SO WOCH **462 m²**

Zulässige Grundfläche 70 m²
 Zulässige Flächen für Nebenanlagen 50% 35 m²

öffentliche Verkehrsfläche (Raatschweg) **433 m²**

private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung **2.780 m²**

Flächen für Versorgungsanlagen **190 m²**

Grünflächen **3.155 m²**

darin:

- Parkanlagen 2.014 m²
- Spielplatz 615 m²
- Grillplatz 280 m²
- Fußweg 246 m²