

GESTALTUNGSKONZEPT ZUM FERIEN- UND WELLNESSPARK - TEXAS MV

Bachelorthesis

VON

SEBASTIAN GONDEK

URN: nbn:de:gbv:519-thesis 2012-0167-2

BETREUER:

PROF. DIPL.- ING. THOMAS OYEN

DIPL.- ING. (FH) MATTHIAS PROSKE



Hochschule Neubrandenburg
University of Applied Sciences

- LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UND UMWELTPLANUNG -

Eidesstattliche Erklärung

Bachelorarbeit zur Erlangung des akademischen Grades
Bachelor of Science (B. Sc.)

Fachbereich Landschaftsarchitektur, Geoinformatik, Geodäsie
und Bauingenieurwesen

Studiengang Landschaftsarchitektur und Umweltplanung, der
Hochschule Neubrandenburg

Hiermit versichere ich, dass ich die Bachelorarbeit selbstständig verfasst und keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt habe, alle Ausführungen, die anderen Schriften wörtlich oder sinngemäß entnommen wurden, kenntlich gemacht sind und die Arbeit in gleicher oder ähnlicher Fassung noch nicht Bestandteil einer Studien- oder Prüfungsleistung war.

Neubrandenburg, den

Unterschrift Verfasser



INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis.....	1	Anhang.....	22
Einleitung.....	01	Anhang 1	
1. Planungsprozess	02	Fotodokumentation - Frühjahr 2012	
1.1 Planungsbeteiligte.....	02	Anhang 2	
1.2 Die Projektidee.....	02	Fotodokumentation - Sommer 2012	
1.3 Bauleitplanung / Planungsschritte	04	Anhang 3	
1.3.1 Der Flächennutzungsplan.....	04	Bestandsplan	
1.3.2 Der Bebauungsplan	06	Anhang 4	
1.4 Planungsfortschritt.....	10	Gestaltungsplan	
1.4.1 Rechtliche Voraussetzungen	10	Anhang 5	
2. Das Gestaltungskonzept.....	11	Gebäudeplan	
2.1 Bestandserfassung	11	Anhang 6	
2.2 Entwurfsplanung	14	Entwurfsplan	
2.2.1 Bedarfsanalyse	14	Anhang 7	
2.2.2 Gestaltungskonzept.....	15	Detailplan	
2.2.3 Gebäudekonzept	17	Anhang 8	
2.2.4 Entwurfsgestaltung	17	1. Änderung und Ergänzung Flächennutzungsplan	
3. Fazit.....	20	Anhang 9	
Quellenverzeichnis	21	Bebauungsplan Nr. 3 „Heidehof am Swatbäck“	



EINLEITUNG

Mit zunehmender Individualisierung der Menschen, steigt auch der Anspruch, die Entwicklung der eigenen Umwelt zu lenken und mit zu gestalten. Dieser Anspruch wird durch die eigenen Vorstellungen und Anforderungen dem Neuen gegenüber sowie durch die eigenen Persönlichkeitsentwicklungen begründet. Die Schwierigkeit liegt darin, diese vielen verschiedenen Vorstellungen, zu bündeln und einen Kompromiss zu finden.

Aus diesem Grund gestalten, bauen und entwickeln Landschaftsarchitekten Freiräume, die die verschiedenen Anforderungen der späteren Nutzer zufriedenstellen und sie in Ihrer Entwicklung fördern. Gemessen an der Frequentierung durch Personen zeigt sich, ob sie den Anforderungen gerecht wird. Um einen Einfluss auf die Wertung des Freiraums zu nehmen, ist es notwendig, frühzeitig alle Belange zu prüfen und gegebenenfalls einzuarbeiten. Sind alle technischen, rechtlichen und moralischen Einwände angehört, so liegt es am Geschick eines Landschaftsarchitekten, diese zu einem funktionierenden Freiraum zu formen. Für diese Aufgabe sind viele technische und rechtliche Voraussetzungen nötig, aber auch Berufserfahrung zählt zum notwendigen Handwerkszeug.

Mein Berufspraktikum habe ich in zwei Bereiche eingeteilt, um ein möglichst breites Spektrum an Berufserfahrung zu sammeln. Den ersten Teil habe ich bei GaLaBau Bone-Winkel GmbH absolviert, bei dem ich erste Informationen zum Ferien- und Wellnesspark - Texas MV bekommen habe. Den zweiten Teil meines Praktikums habe ich im Planungsbüro Proske & Steinhausen Landschaftsarchitekten GmbH in Schwerin abgeleistet. Dabei entwickelten sich bereits erste Ideen zur Bachelor-Arbeit, die ich unter Betreuung von Herrn Proske bearbeiten wollte.

Aufgrund des guten Verhältnisses zu der Familie Bone-Winkel habe ich mich entschieden ein Gestaltungskonzept zum Ferien- und Wellnesspark, zu bearbeiten.

In der hier vorliegenden Bachelorarbeit beschäftige ich mich mit dem Gestaltungskonzept des Ferien- und Wellnessparks - Texas MV. Hierbei möchte ich mich, unter Berücksichtigung der bestehenden Bauleitplanung, auf die Neustrukturierung des Geländes beziehen. Ziel der Arbeit soll es sein einen neuen Anlaufpunkt für die Naherholung in der Region zu schaffen. Unter Berücksichtigung der Vorstellungen des Investors und der Eingliederung in die Landschaft, soll eine funktionale und moderne Anlage geplant werden, die den Anforderungen an einen landschaftsbezogenen Freiraum erfüllt und gleichzeitig individuelle Freizeitgestaltung möglich macht.

1. PLANUNGSPROZESS

Der Abschnitt Planungsprozess nennt die Planungsbeteiligten und geht auf die Projektidee des Bauherrn und die baurechtlichen Verfahren ein. Des Weiteren werden die Planungsschritte erläutert und der aktuelle Planungsfortschritt aufgeführt. Aus diesen Grundlagen sollen die baurechtlichen Richtlinien abgeleitet und auf das Gestaltungskonzept übertragen werden.

1.1 PLANUNGSBETEILIGTE

Bauherr / Investor:	Josef Bone-Winkel Direktor Ferien- und Wellnesspark Texas MV Texas 1, 19230 Kirch Jesar
Fachplanung Naturschutz, Stadtentwicklung und Bauleitplanung:	
<u>Flächennutzungsplan:</u>	Gudrun Schwarz Architektin für Stadtplanung In der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung Ziegeleiweg 3, 19057 Schwerin
<u>Bebauungsplan:</u>	Dipl. -Ing. Rüdiger Zastrow Kuhlenweg 7, 19230 Granzin b. Hagenow
<u>Vermessung:</u>	Dipl. -Ing. Jürgen Gudat Obotritenweg 17, 19053 Schwerin

1.2 DIE PROJEKTIDEE

Der Hof Texas, an der östlichen Dorfgrenze Kirch Jesar's, liegt in direkter Nähe zu den Orten Hagenow und Schwerin (Abb. 1). Seit 1999 liegt die alte Bauernstelle im Besitz der Familie Bone-Winkel.



Abb. 1. Kartenausschnitt Westmecklenburg Maßstab 1 : 10.000, Foto: GAIA MV 2012

Seit dieser Zeit hat es sich der Besitzer J. Bone-Winkel zum Ziel gemacht, einen Ferienpark zu errichten. Zum Teil in Eigenleistung und auch durch fachplanerische Unterstützung soll ein Ferienresort für über 300 Gäste entstehen.

Die Nutzerstruktur gliedert sich in drei Teile. In den beiden ersten Bereichen werden die Ferienhauswohnungen und die Hotelanlage integriert. Im dritten Bereich sind die Campingplätze und Stellflächen für Wohnmobile angesiedelt. Im Hauptbereich, der Hotelanlage, werden die Gastronomie und

die Dienstleistungsbereiche integriert. Darüber hinaus sollen Wohnungen für das Personal zur Verfügung gestellt werden.

Der Ferien- und Wellnesspark konzentriert sich auf Urlauber, die ihren Lebensabend in Natur und Erholung suchen. Der Erholungswert des Ferienresorts, die Lage innerhalb der Viezer-Heide und ganz besonders das familiäre Umfeld schaffen einen besonderen Reiz für diese Zielgruppe. Im familiären Flair sollen sich die Gäste im Schwimmbad, der Sauna oder auch bei der Physiotherapie erholen und wohlfühlen. Die angrenzenden Wald- und Wiesenflächen laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Für Sport und Freizeit sollen Multifunktionsfelder, Tennisanlagen, Beachvolleyballfelder sowie ein Minigolfplatz integriert werden. Ein Reitareal und ein Streichelzoo sprechen sowohl die kleinen als auch die großen Besucher an. Durch die Anbindung an die mecklenburgischen Reit- und Wanderwege und die Nähe zum Landesgestüt Redefin, präsentiert sich das Gut Texas als ein neuer Anlaufpunkt für Tagesausflüge.

Mit verschiedenen Veranstaltungen, wie Weihnachtsmarkt und Osterfeuer, wurden bereits in der Vergangenheit viele interessierte Besucher auf den Hof aufmerksam. Für die Zukunft gilt, die vorhandenen Events auszubauen und mit neuen Ideen sportliche und auch kulturelle Höhepunkte in der Region zu setzen. Mit verschiedenen Reit- oder Angelveranstaltungen rund um den Ferien- und Wellnesspark sind viele Möglichkeiten gegeben.

Ein weiteres Ziel des Ferien- und Wellnessparks ist es, sich durch ein geplantes Restaurant in der regionalen Gastronomie zu etablieren. Mit kulinarischen Köstlichkeiten, unter anderem aus eigener Jagd, sollen nicht nur die Feriengäste begeistert, sondern auch die umliegenden Einwohner auf das Restaurant aufmerksam gemacht werden.

Als touristische Attraktionen werden mehrere Tages- und Kurztrips angeboten, die den Besuchern die Region näher bringen sollen. Zum Beispiel sollen Fahrten in die Residenzstadt Schwerin, die Elbtalaue oder aber auch an die Ostsee angeboten werden.



1.3 BAULEITPLANUNG / PLANUNGSSCHRITTE

Der Ausbau des ehemaligen Bauernhofes zu einem Ferien- und Wellnesspark bedarf einiger rechtlicher Genehmigungen. Diese werden im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Das in den §§ 1 - 135c geregelte allgemeine Städtebaurecht, beinhaltet die rechtlichen Grundlagen, die es bei der Planung des Ferien- und Wellnessparks - Texas MV, zu beachten gilt.

Die städtebauliche Ordnung der Gemeinde wird von der Gemeindevertretung bestimmt. Sie hat die Planungshoheit über das Gemeindeland und entscheidet somit über die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde. Mit dem Vorlegen eines konkreten Konzeptes für die Ferienanlage im Jahr 2001 bekam Herr Bone-Winkel die benötigte Zustimmung der Gemeindevertretung für sein Vorhaben.

Da die vorliegende Bausubstanz außerhalb der bebauten Ortslage liegt, tritt der § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich, in Kraft. Dieser Paragraf regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich und legt privilegierte Vorhaben fest. Diese sind Bauvorhaben, welche dem land- und forstwirtschaftlichen oder dem gartenbaulichen Betrieb dienen sowie Vorhaben des Fernmeldewesens, der Elektrizitäts-, Gas-, Wärme- und Wasserversorgung. Darüber hinaus zählen Vorhaben dazu, die im Zusammenhang mit der Kern-, Wind- oder Wasserenergie stehen. Aus diesen Paragraphen leitet sich kein Baurecht für den Ferien- und Wellnesspark ab. Aus diesem Grund muss über ein geeignetes Bebauungsplanverfahren, Baurecht geschaffen werden. Die Bauleitplanung ist in den §§ 1 - 13a (BauGB) festgeschrieben und regelt dieses Verfahren. Die Bauleitplanung hat die Aufgabe die städtebauliche Entwicklung und Ordnung herzustellen, eine sozial gerecht Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die

natürlichen Lebensgrundlagen, durch eine nachhaltige und städtebauliche und räumliche Entwicklung, zu schützen und zu entwickeln.¹ Des Weiteren sind unter dem Paragraphen 1 Abs. 6 des BauGB weitere Ziele ausformuliert.

Die im § 8 Abs. 2 BauGB festgeschriebene Regelung über die Aufstellung von Bauleitplänen sieht vor, dass Bebauungspläne (B-Plan) aus dem bestehenden Flächennutzungsplan (F-Plan) entwickelt werden müssen. Aufgrund der Aufstellung des B-Planes Nr. 3 Landestourismuszentrum „Heidehof am Swatbänk“, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig (§1 Abs. 3 BauGB). Diese 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde von der Architektin für Stadtplanung, Frau Gudrun Schwarz, in den Jahren 2007 - 2010 bearbeitet.

Im Weiteren Verlauf dieses Abschnittes soll genauer auf die gesetzlichen Richtlinien des Flächennutzungs- sowie Bebauungsplanes eingegangen und die jeweils neuen Fassungen beschrieben werden. Diesbezüglich sollen die verbindlichen Regelungen des B-Planes mit den Planungen des Ferien- und Wellnessparks - Texas MV in Verbindung gebracht und deren Auswirkung auf das Gestaltungskonzept beschrieben werden.

1.3.1 DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan und wird für ca. 10 - 15 Jahre festgeschrieben. Die in ihm enthaltenen Aussagen dürfen den überregionalen Planungen nicht widersprechen und müssen dem Landesraumentwicklungsprogramm (LREP) und dem regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) angepasst werden.

¹

VGL. KORDA, 2005, S. 173

Im § 5 BauGB wird der F-Plan wie folgt beschrieben: „Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“

Die Gemeinde Kirch Jesar hat seit dem 24.06.2006 einen teilgenehmigten Flächennutzungsplan. Ausgenommen aus diesem sind die Sport- und Spielflächen westlich der Ortslage. Für das Bauvorhaben der Familie Bone-Winkel wurde am 13.12.2007 der Beschluss gefasst, die „1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes“ aufzustellen. Die Ergänzung beinhaltet die Aktualisierung der naturschutzfachlichen Darstellungen, die Festlegungen der Bodennutzung für die Sport- und Spielflächen und die geplanten Nutzungen des neuen Siedlungsbereiches Texas.

Für den weiteren Verlauf der Planungen sind lediglich die Aussagen des Flächennutzungsplans zu dem Teilgebiet westlich der Bahntrasse Schwerin - Hagenow Land, dem Planungsgebiet des Ferien- und Wellnessparks, von Belang. Aus diesem Grund beschränken sich die weiteren Punkte auf diesen Teil.

Im Allgemeinen können Flächennutzungspläne Aussagen zu den Bauflächen, Erschließungsanlagen, Gemeindebedarfsflächen, Grün- und Freiflächen etc. treffen. Im § 5 Abs. 2 - 5 BauGB sind mögliche Inhalte eines F-Planes festgeschrieben, jedoch ist die Liste nicht konkret ausformuliert, sodass noch weitere Möglichkeiten der Kennzeichnung bestehen.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan (Abb. 2 und Anhang Nr. 8) wurden folgende Aussagen zum Plangebiet getroffen:

Die rund 9,6 ha große Fläche des Privatinvestors Herrn Josef Bone-Winkel teilt sich in 4,8 ha Sondergebiet, das der Erholung dient (§10 BauNVO), 1,3 ha für sonstige Sondergebiete

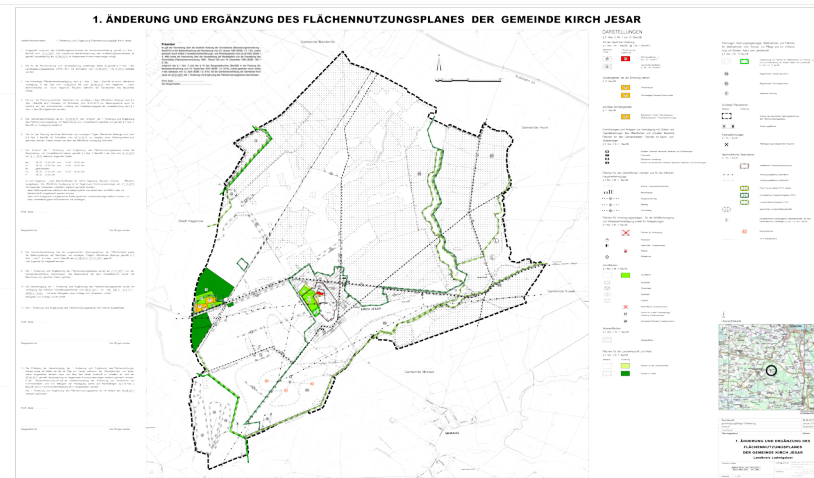


Abb. 2. „1. Änderung und Ergänzung Flächennutzungsplan“, Quelle: ,2012

(§11 BauNVO) und 3,47 ha für Grünflächen. Im Bereich der Sondergebiete mit Erholungsziel wurden zwei verschiedene Arten ausgewiesen. Das Sondergebiet 1 „Ferienhäuser“ dient dem Bau von maximal 60 Ferienhäuser mit 280 Betten. Im Sondergebiet 2 „Wohnwagen / Caravan, Wohnmobile“ sind 10 Stellplätze sowie ein Sanitärgebäude geplant. Im Bereich des Sondergebietes 3 „Beherbergungsbetrieb, Betriebshof, Personalwohnungen und medizinisch Einrichtungen“ sind Dienstleistungseinheiten, wie zum Beispiel die Physiotherapie angesiedelt. Des Weiteren ist die Fläche dem bestehenden Betriebshof, Personalwohnungen und einem Hotel mit maximal 74 Betten vorbehalten. Die Erschließung der Sondergebiete erfolgt im Bereich des Gas- und Abwasseranschlusses über die Druckleitungen, die entlang der K22 Hagenow - Picher geführt wird. Die Zufahrt des Geländes wird über die K22, wo sich auch zwei angrenzende Parkflächen mit ca. 170 Stellflächen für Gäste und Tagestouristen befinden, erschlossen.²

Darüber hinaus sind im Plangebiet mehrere Grünflächen ausgewiesen. Mit ca. 3,47 ha schließt sich die größte Grünfläche an die Sondergebiete im Norden an. Auf dieser Fläche soll die Haltung von Haustieren, einschließlich der Versorgung und Einzäunung, ermöglicht werden. In der Plandarstellung wurde diese Fläche mit dem Zusatzzeichen (FT) für mobile Freizeitnutzung und Tierhaltung versehen, damit hier bauliche Anlagen, wie Futterraufen, Tierunterstände sowie Versorgungseinrichtungen gebaut werden können. Die Errichtung von Spiel- und Sportflächen wird laut Planzeichnung auf die südöstlichen Teile beschränkt. Hier sollen mehrere Kleinsportflächen ausgewiesen werden.³

Darüber hinaus weist die „1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes“ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für die Landwirtschaft aus. Insbesondere werden durch spezielle Signaturen auf die Schutzgebiete der FFH- Richtlinie (Flora- Fauna- Habitat Richtlinie) und der SPA-Gebiete (SPA = Special Protection Area's) hingewiesen.⁴

Für die ordnungsgemäße Abwicklung der Planung des Flächennutzungsplanes ist eine Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung nach § 3 und 4 BauGB unabdingbar. Diese Regelung besagt, dass die Bürger und Träger öffentlicher Belange in einem zweistufigen System die Möglichkeit besitzen, zu den Planungsinhalten Stellung zu nehmen. „Bürger“ sind im Sinne des Baugesetzbuches sowohl natürliche als auch juristische Personen. Träger öffentlicher Belange sind Behörden, die durch die Festsetzungen des F-Planes berührt werden, z.B. Untere Naturschutzbehörde. In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sollen die Planungsumstände öffentlich bekannt

gegeben und erläutert werden. Sie dient dazu, Konflikte frühzeitig zu erkennen und Anregungen der Bürger möglichst umfassend zu berücksichtigen.⁵

In der zweiten Stufe, der formellen Beteiligung, wird ein auslegungsreifer Entwurf des F-Planes für eine Frist von vier Wochen veröffentlicht. Innerhalb dieser Frist können sich interessierte Bürger, Planungsbetroffene und Träger öffentlicher Belange durch eine schriftliche oder mündliche Stellungnahme zu den Planungen äußern. Diese vorgebrachten Einwände müssen bei der weiteren Bearbeitung, durch sorgfältiges Abwägen, berücksichtigt werden. Über die Entscheidung des Abwägungsprozesses muss den Bürgern durch einen gesonderten Beschluss mitgeteilt werden, ob und in welchem Maße die vorgebrachten Stellungnahmen berücksichtigt worden sind.⁶

Muss der Flächennutzungsplan nach dem Anhören der Stellungnahmen geändert werden, so ist er nach § 4a BauGB erneut auszulegen. Gibt es keine relevanten Einwände wird der abschließende Beschluss über den Flächennutzungsplan gefasst. Als abschließende Genehmigung bedarf der Flächennutzungsplan der Billigung der Verwaltungsbehörde. Durch die Erteilung der Genehmigung und durch die Bekanntgabe des Flächennutzungsplanes wird er wirksam.⁷

1.3.2 DER BEBAUUNGSPLAN

Eine zweite Voraussetzung zum Bau des Ferien- und Wellnessparks - Texas MV ist die verbindliche Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Ein Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan,

³ VGL. 1. ÄNDERUNG, 2011, S. 8

⁴ VGL. 1. ÄNDERUNG, 2011, S. 9

⁵ VGL. KOPPITZ, 2000 S. 189

⁶ VGL. KOPPITZ, 2000 S. 194 - 203

⁷ VGL. KOPPITZ, 2000, S. 250 - 251



Bebauungspläne lassen sich durch ihre inhaltlichen Festsetzungen in einfache und qualifizierte Bebauungspläne einteilen. Enthält ein B-Plan Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Verkehrsflächen, gilt er als qualifizierter Bebauungsplan. Trifft ein B-Plan zu einem dieser Festsetzungen keine Aussage, so ist er als einfacher Bebauungsplan anzusehen (§ 30 Abs. 1, 3 BauGB).⁹ Im nicht qualifizierten (einfachen) Bebauungsplan werden die noch offenen Regelungen durch die §§ 34 und 35 BauGB geregelt. Je nach dem, ob sich das Bauvorhaben im Innenbereich (§34 BauGB) oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) befindet.

Für das Vorhaben Ferien- und Wellnesspark - Texas MV wurde parallel zu den Planungen des Flächennutzungsplanes die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Heidehof am Swatbäck“ ausgearbeitet (Abb. 3 und Anhang Nr. 9).

Diese ist als qualifizierter Bebauungsplan seit dem 12.06.2012 rechtskräftig. Die Veröffentlichung der Satzung erfolgte auf dem Internetauftritt des Landkreises Ludwigslust-Parchim auf den Seiten des Amtes Hagenow-Land (<http://www.kreis-swm.de/>

8 VGL. SCHWIER, 1993, S. 22

9 VGL. SCHWIER, 1993, S. 21

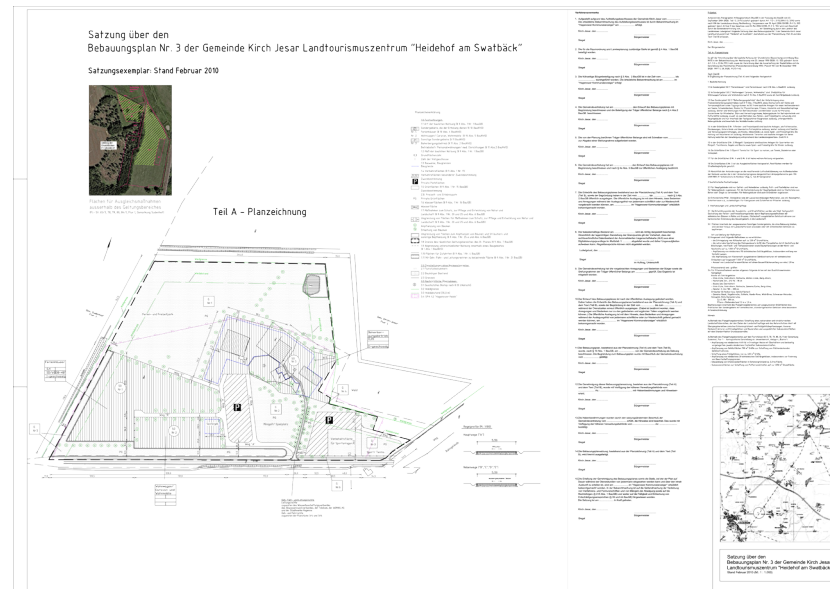


Abb. 3. Satzungsbeispiel Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Kirch Jesar Landestourismuszentrum „Heidehof am Swatbäck“, Quelle: Gemeinde Kirch Jesar, Amt Hagenow-Land, Stand 2012

Hagenow-Land/index.jsp [Stand 2012]).

Der Ferien- und Wellnesspark - Texas MV soll unter dem Gesichtspunkt des „sanften Tourismus“, ein weiterer Beitrag zur touristischen Nutzung im Land Mecklenburg - Vorpommern, und besonders in der Region Hagenow sein. Ziel und Merkmale des „Sanften Tourismus“ sind die Umweltverträglichkeit, die Sozialverträglichkeit und -verantwortlichkeit, optimale Erholung und eine optimale wirtschaftliche Wertschöpfung.¹⁰

Um diese Ziele zu lenken, leiten und zu entwickeln, benötigt es der verbindlichen Bauleitplanung. Hierbei besteht die Möglichkeit, durch einen Bebauungsplan, Baurecht zu schaffen, es einzuschränken oder es gänzlich zu versagen. Im vorliegenden B-Plan wurden mehrere Festlegungen getroffen. In den

10 VGL. BEBAUUNGSPLAN, 2012, S. 3

ersten Abschnitten der Begründung wird die Projektidee und der Anlass der Planung beschrieben. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die Schaffung von Baurecht das Ziel des Bebauungsplanes ist.¹¹

In der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind unter Punkt 7, „Planerische Umsetzung“ die Inhalte des B-Plans zusammen gefasst. Diese geben den städtebaulichen Rahmen für die Umsetzung des Vorhabens. In Bezug auf die im Flächennutzungsplan festgeschriebenen Sondergebiete, vertieft und konkretisiert der B-Plan die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtliche Erschließung.

Unter dem Punkt 7.2 der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Heidehof am Swatbäck“ werden die planerischen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Für das Sondergebiet 1 „Ferienhäuser“ gilt eine Zulässigkeit von insgesamt 60 Ferienhäuser mit max. 280 Betten. Aus der Nutzungsschablone des Sondergebietes 1 ist abzulesen, dass die Grundflächenzahl auf 0,4 festgelegt wurde. Die Grundflächenzahl drückt das Verhältnis der Grundfläche des Hauses zur Grundstücksfläche aus. Diese Zahl wird als Dezimalzahl in der Nutzungsschablone angegeben. Des Weiteren werden die möglichen Dachformen festgehalten. Im Bebauungsplan Nr. 3 „Heidehof am Swatbäck“ sind das Satteldach oder als Walmdach, mit einer Neigung von 38°-48°, möglich. Für das ganze Gebiet ist eine eingeschossige Bauweise vorgesehen.¹²

Ein weiteres Sondergebiet im Flächennutzungsplan sind die Stellflächen für Wohnwagen/ Caravan und Wohnmobile. Hier

sind ca. zehn Stellplätze geplant. Darüber hinaus wurde eine Baugrenze, als Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, für ein Sanitärgebäude festgesetzt.¹³

Als drittes Sondergebiet wurde das SO 3 „Beherbergungsbetrieb“ eingerichtet. Diese Fläche schließt die alte landwirtschaftlich genutzte Baufläche mit ein und weist insbesondere die Nutzung als Fremdenbeherbergung aus. Laut Plandarstellung ist eine zweigeschossige Bauweise möglich, die jedoch eine Grundflächenzahl von 0,35 nicht überschreiten darf. Zulässig sind „36 Zimmer und max. 74 Betten, ein Restaurant mit 120 Plätzen und 100 Terrassenplätzen sowie ein Tagungsraum mit 80 Plätzen einschließlich Küche“.¹⁴

Des Weiteren sind bauliche Anlagen für den Wellnessbereich, z.B. Sauna, Schwimmbecken, Räume für Physiotherapie, zulässig. Bauliche Anlagen und Nebengebäude, die dem Betrieb des Ferien- und Wellnessparks dienen, sind ebenfalls in den Regelungen mit einbezogen.¹⁵

Für die ausgewiesenen Grünflächen G 1 - 6 wurden folgende Zweckbestimmungen festgelegt: die Grünfläche G 1 „Ferien- und Freizeitpark“ dient hauptsächlich als Fläche für die Tierhaltung, zur Nutzung als Spielplatz und für die Naherholung. Aus diesem Grund sind auf dieser Fläche nur bauliche Anlagen zulässig, die in direktem Zusammenhang mit diesen Funktionen stehen. Beispiele hierfür können Futterraufen, Spiel- und Freizeitgeräte sowie Imbissstände sein. Für die Grünflächen G 2 „Minigolf/Spielplatz und G 3 „Sport/ Tennis“ sind weitere, zur Ausübung der Sportarten erforderliche Baumaßnahmen zulässig. Lediglich für die Grünflächen G 4 - G 6 sind keine speziellen Festsetzungen getroffen, sodass bei

¹¹ VGL. BEBAUUNGSPLAN, 2012, S. 3

¹² VGL. BEBAUUNGSPLAN, 2012

¹³ VGL. BEBAUUNGSPLAN, 2012, S. 5

¹⁴ VGL. BEBAUUNGSPLAN, 2012, S. 5

¹⁵ VGL. BEBAUUNGSPLAN, 2012, S. 5



Bauvorhaben die Regelungen des § 35 BauGB in Kraft treten.¹⁶

Im nächsten Punkt behandelt die Begründung des Bebauungsplanes die Verkehrserschließung. Die Zufahrt für den Ferien- und Wellnesspark wird von der Kreisstraße 22 Hagenow - Picher (K 22) über 5,50 m Breite Hauptwege geführt. Aus Gründen der Staubbelastung sind die Beläge der Hauptwege aus Pflasterdecken herzustellen. Hierbei ändert sich die vorherige Verkehrsführung, da die prägende Lindenallee aus naturschutzfachlicher Sicht zu schützen ist. Die Zufahrt zur alten Bauernstelle bleibt bestehen, lediglich wird die Erschließung vor der Allee östlich und westlich weggeführt. Hier wird sie auf beiden Seiten auf Parkplätze geleitet. Der östliche Teil der Parkierungsfläche dient zur Aufnahme der Tagestouristen. Hier besteht Parkplatz für rund 70 Stellflächen. Auf der westlichen Seite wird die Parkierungsfläche den späteren Wochenendnutzern zur Verfügung gestellt. Mit rund 100 Stellflächen nimmt sie den restlichen Nutzerdrang auf. Zur Abführung des Oberflächenwassers wird ein Regelquerschnitt mit Versickerungsmulde vorgeschrieben. Daraus folgt das anfallendes Regenwasser auf den Abstandsflächen zu versickern ist.¹⁷

In den Punkten 7.4 - 7.7 werden die Inhalte Wasser- und Abwasser, Abfallbeseitigung, Elektroenergie und Lärmschutz behandelt. Für den Bereich der Wasser- und Abwasserteile wurden die zuständigen Träger benannt. Der Wasserbeschaffungsverband „Sude-Schale“ sowie der Abwasserzweckverband „Hagenow und Umland“ müssen mit den Planungen vertraut gemacht werden. Für die Abfallentsorgung müssen extra ausgewiesene Stellflächen für Müllcontainer sowie Wertstoffcontainer für den Hotel- und Ferienwohnungsbetrieb bereit gestellt werden. Die Versorgung

mit Elektroenergie muss durch einen Ausbau des Versorgungsnetzes erweitert werden. „Zur Sicherung der Erschließung der Flurstücke 3/4 und 3/6 mit Elektroenergie wurden Leitungsrechte zugunsten der WEMAG AG festgesetzt. Für die Einhaltung des Lärmschutzes dürfen die folgenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden: In Wohnungen und Übernachtungsräumen der Beherbergungsstätte ist der Mittelungspegel tagsüber auf 35 db(A) und nachts auf 25 db(A) festgeschrieben. Bei Kommunikations- und Arbeitsräumen dürfen die Werte 30 bis 50 nicht überschritten werden. „Im Übrigen sind zur Sicherung eines angemessenen Schallschutzes in den Gebäuden die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.“¹⁸

Zur Einhaltung der naturschutzrechtlichen wurden in der Gemarkung Sudenhof Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. Ein weiterer Punkt aus dem Umweltbericht umfasst die forstwirtschaftlichen Festsetzungen. Hierbei ist bei der Errichtung baulicher Anlagen Waldabstand von 30 m einzuhalten.

¹⁶ VGL. BEBAUUNGSPLAN, 2012, S. 6

¹⁷ VGL. BEBAUUNGSPLAN, 2012, S. 6 - 7

¹⁸ VGL. BEBAUUNGSPLAN, 2012, S. 7 - 8



1.4 PLANUNGSFortschritt

Aufgrund der Erteilung der Genehmigung für die „1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes Kirch Jesar“ am 05.08.2011 konnte auch die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Heidehof am Swatbäck“ am 12.06.2012 genehmigt werden.¹⁹ Die inhaltlichen Festsetzungen sind für die weitere Planung des Ferien- und Wellnessparks - Texas MV von großer Bedeutung. Sie ermöglichen den Startschuss für die baulichen Veränderungen und geben die weiteren rechtlichen Voraussetzungen für den Gestaltungsentwurf des Ferienparks.

1.4.1 RECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Unter diesem Punkt werden die wichtigen rechtlichen Festsetzungen, die sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Heidehof am Swatbäck“ ergeben, zusammengefasst.

Die Grenzen der Nutzungsfestsetzungen sind bindend, das heißt die ausgewiesenen Flächen für die Sondergebiete 1 - 3, die Grünflächen und die Sportflächen sind örtlich unveränderbar. Lediglich die Ausgestaltung dieser Bereiche liegt in der Hand der Planung. Unter Beachtung der Wald- und der festgelegten Baugrenzen, können die Ferienhäuser und baulichen Nebenanlagen frei positioniert werden. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind nach den Regelungen des B-Plans zu gestalten. Hierbei liegt das Augenmerk für das Gestaltungskonzept auf der Grundflächenzahl. Des Weiteren müssen die ausgewiesenen Parkierungsflächen in ihrer Größe und Lage berücksichtigt werden. Die Ver- und Entsorgung wird durch den Bebauungsplan geregelt. Die Planungen über die Art und Lage der Anschlussbauwerke sind mit den Leitungsträgern abzustimmen. Hierbei ist es

wichtig, dass im Gestaltungskonzept Flächen bzw. vorgesehene Bauwerke ausgewiesen werden. Für die Einhaltung der naturschutzrechtlichen Belange sind insbesondere Flächen für trassennahe Ausgleichsmaßnahmen auszuweisen. Die trassenfernen Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit dem Bauherrn durchgeführt. Die Erschließung des Ferien- und Wellnessparks - Texas MV wird mittels 5,50 m breite Hauptwege geregelt. Die Einhaltung der vorgeschriebenen Wegeführung muss hierbei beachtet werden. Für die Ausweitung der Wegebeziehung und die Anbindung der Grundstücke, gelten die in der Begründung festgehaltenen Maße der Wege. Hierbei ist die Einteilung in Haupt- und Nebenwegen zu beachten, da es in beiden Fällen unterschiedliche Straßenbeläge gibt.

¹⁹ VGL. URL „AMT HAGENOW-LAND, 2012

2. DAS GESTALTUNGSKONZEPT

Mit dieser Arbeit soll ein Gestaltungsvorschlag für den Ferien- und Wellnesspark - Texas MV ausgearbeitet werden, der die gestalterischen und nutzungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt und diese mit den Planungswünschen des Bauherren in Einklang bringt.

Unter Berücksichtigung der im Bestand vorhandenen Bebauung und den örtlichen Gegebenheiten soll ein Gestaltungskonzept entstehen, welches sich in die Landschaft integriert und die regionalen Vorzüge betont. Dabei ist es wichtig, die Vorstellungen des Bauherren zu berücksichtigen und neue gestalterische Ideen einzubringen. Hierbei werden neue Gestaltungsmittel mit der vorhandenen Bausubstanz verknüpft. Dabei geht es nicht um die Planung einer Zukunftsvision, sondern einer realistisch umsetzbaren Gestaltung.

2.1 BESTANDSERFASSUNG

Für die Planung des Gestaltungskonzeptes ist eine Bestandserfassung von großer Bedeutung. Hierbei sollen die verschiedenen positiven Aspekte des Gehöftes herausgearbeitet und die negativen Entwicklungen erkannt und beschrieben werden. Durch die Darstellungen in einem Plan (Abb. 4 und Anhang Nr. 3) lassen sich die Grundlagen des Gestaltungsvorschlages festhalten.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Stadt Hagenow, inmitten der Viezer Heide. Die zentrale Lage innerhalb des Landkreises Ludwigslust- Parchim und die Nähe zur Landeshauptstadt Schwerin ermöglichen dem Besucher eine gute Anbindung. Erreichbar ist der Ferien- und Wellnesspark über die Bundesautobahn A 24, die Bundesstraße B 321 und die



Abb. 4. Bestandsplan (unmaßstäblich), Quelle: Eigen, 2012



Abb. 5. Anbindung der K 22 an den Ferien- und Wellnesspark, Foto: Eigen, 2012

Kreisstraße K 22. Des Weiteren ist eine Anbindung durch die Bahnstrecke Hagenow-Land – Schwerin möglich.

Als Merkmal der Kreisstraße 22 ist die lückenhafte Eichenallee zu nennen, die sich von Hagenow bis nach Kirch Jesar und weiter bis nach Strohkirchen zieht. Zum Teil ist diese durch Wildaufwuchs von Pappeln (*Populus ssp.*) und Birken (*Betula pendula*) gekennzeichnet. Im Bereich der Zufahrt wird sie hofseitig durch einen Strauchaufwuchs ersetzt. Des Weiteren wird die Kreisstraße von einem Radweg begleitet, der an das mecklenburgische Radwegenetz angeschlossen ist.

Ein markanter Wiedererkennungswert der Anlage liegt in den weiten Eichenaufforstungen rund um das Gelände des Ferien- und Wellnessparks. Der Waldbestand bildet außerdem die räumliche Abgrenzung zu den umliegenden Flächen. Durch eine eindrucksvolle Lindenallee (*Tilia platyphyllos*) (Abb. 6) erreicht man einen kleinen beschaulichen Hof, der sich durch seine im landwirtschaftlichen Stil geprägten Bauten auszeichnet.



Abb. 6. Blick vom Radweg aus auf die Lindenallee, Foto: Eigen, 2012



Abb. 7. Zentraler Platz zwischen den Mietswohnungen, Foto: Eigen, 2012

Hierbei handelt es sich um eine alte Bauernstelle mit zwei größeren Scheunen und einem Einfamilienhaus. Verbunden werden die Gebäude durch eine größere Betonpflasterfläche, welche durch einen rot-bunten, gerumpelten Pflasterstein geprägt ist. Die Brunnenanlage inmitten des Hofes wird als Spielfläche für Kinder und als sozialer Treffpunkt genutzt. Der gesamte Platz dient als zentraler Anlaufpunkt für die verschiedenen Mietparteien und als Haupteingang des Ferien- und Wellnessparks.

Die verschiedenen Nutzungen und der unnötige Fahrverkehr bergen ein gewisses Maß an Konfliktpotenzial.

Eine Ahornreihe (*Acer platanoides*) trennt den Hofbereich von den Sportflächen im Norden. Diese dient der räumlichen Abgrenzung des Platzes, bricht jedoch durch ihre Gestalt einen interessanten Blick auf den Teich.

Der durch das Grabensystem künstlich angestaute Badeteich

kann über einen kleinen Weg erreicht werden. Dieser führt von der Ahornreihe bis zur nordöstlichen Waldkante und zurück. Der Rundweg überquert den Teich mittels einer Holzbrücke und erschließt das nördliche Teichufer. An diesem Punkt besteht ein kleiner Platz, an dem man einen kleinen Wasserfall beobachten kann.

Eingeschlossen vom Rundweg erstreckt sich eine Grünfläche von der Ahornreihe bis zum Teich. Diese wird ausschließlich als Liegewiese genutzt. Auf der anderen Seite des Weges erstreckt sich die Beachvolleyballanlage. Diese Zweifelderanlage wird jährlich dafür genutzt, Turniere zu veranstalten.

Abgetrennt durch einen leichten Hügel erschließen sich hinter dem Feld die Weiden der Pferdetierhaltung. Sie dominieren die Anlage durch den größten Flächenanteil und umschließen die Gebäude des Ferien- und Wellnessparks im westlichen Bereich bis hin zur Kreistraße K 22.

Auf der Rückseite des im Umbau befindlichen Hauptgebäudes, entstehen momentan die Geschäftsräume sowie das geplante Schwimmbad des Ferien- und Wellnessparks - Texas MV. Hier sind die größten Umbauten nach der Veröffentlichung des Bebauungsplanes zu verzeichnen. Es entstehen neue Stellflächen und eine neue Wegeanbindung. Des Weiteren wurden die Flächen des Bauhofes der GaLaBau Bone-Winkel GmbH neu umstrukturiert. Eine große Betonfläche mit einem Werkstattgebäude trennt die Weide von dem Hauptgebäude und dient als Aufstellung für Baumaterial.

Die Flächen östlich der Lindenallee sind durch Aufforstungen und Brachflächen gekennzeichnet. Ein Weg entlang der Bahntrasse Hagenow-Land - Schwerin und ein Bewässerungsgrabensystem im Norden begrenzen das Plangebiet. Auf den Freiflächen wurde Recycling für den Straßenunterbau gelagert.

Der Weg entlang der Bahntrasse und des Bewässerungsgrabens dient als Zufahrt für den LKW-Verkehr. Dieser soll aus Belastungs- und Lärmschutzgründen nicht über den Innenhof geleitet werden. Entlang dieses Weges befinden sich die Eichenaufforstungen und im hofnahen Bereich die Privatgärten der Mietwohnungen. Abschließend besteht zum Innenhof eine Heckenreihe, die die Privatgärten vom öffentlichen Bereich abgrenzen soll.

Die Eingangsbereiche der Miethäuser wurde durch kleine Sommerbeete aufgewertet. Im hoffernen Bereich überwiegt die natürliche Vegetation, sodass man hier von einer naturnahen Anlage sprechen kann.

Weitere Fotos befinden sich im „Anhang 8“ und „Anhang 9“



Abb. 8. bepflanzter Hauseingangsbereich, Foto: Eigen, 2012

Der Gestaltungsentwurf zum Ferien- und Wellnesspark - Texas MV setzt mehrere Grundlagen voraus. Zum einen muss über das beschriebene Bauleitplanungsverfahren Baurecht geschaffen werden, zum anderen müssen wichtige vorhandene Bestandteile der Anlage analysiert und beschrieben werden. Ein weiterer wichtiger Punkt sind die Vorstellungen und Wünsche des Bauherren, die in dieser Arbeit berücksichtigt werden sollen.

In einem Gespräch zwischen Herrn Bone-Winkel, seinem Sohn, Herrn Proske und mir habe ich durch ein vorgefertigtes Anforderungsprotokoll (Abb. 9) versucht, wichtige Fragen zu klären. In diesem Termin war es erforderlich die Grundlagen für das Gestaltungskonzept zu benennen und Vorstellungen und Wünsche auf Seiten der Bauherren zu erkennen.

Um einen Einstieg in das Gespräch zu bekommen, habe ich meine Aufgabenstellung und die Reihenfolge meiner Arbeit erläutert.

In diesem Zusammenhang beschrieb Herr Bone-Winkel die Punkte Zielgruppe, Besonderheiten, Erschließung sowie das Sport- und Freizeitangebot des Ferien- und Wellnessparks. In seinen Ausführungen schilderte er uns den Ablauf der bisherigen Planung und den chronologischen Ablauf seines Vorhabens.

Darüber hinaus informierte Herr Bone-Winkel uns über die großen Aufforstungen im Umland der Anlage und den Wert der Natur für sein Vorhaben. Aus diesen Äußerungen geht der Wunsch nach einer landschaftlichen Gestaltung hervor. Ein

Gesprächsprotokoll zur Bachelorarbeit

Projekt: Ferien- und Wellnesspark Ort: Kirch Jesar
Datum: 09.05.2012
Anwesende: J. Bone-Winkel, T. Bone-Winkel, M. Proske, S. Gondek

mit der Bitte um

☐ Kenntnisnahme
☐ Erledigung
☐ Genehmigung
☒ Entscheidung
☐ Rücksprache
☐ Prüfung
☐ Stellungnahme
☐ Rückgabe
☐ Weiterleitung an

☐ ...

Betreff: Anforderungsbogen

1. BA: Inhalt erklären:

- Planungshistorie
- F-Plan, B-Plan
- Gestaltungsplan zum bestehenden B-Plan
- Vorschlag Nutzungsänderung
- Konkreter Teilbereich: Integrierung Teich
- (Fotodokumentation)

2. Anforderungen erfragen:

2.1. Planungshistorie

- Steckbrief Ferienpark
- Bestandsfotos

2.2. Welche Zielgruppe soll angesprochen werden?

•

2.3. Was ist das Highlight des Ferienparks?

- Mit was sollen die Bewohner gelockt werden?

2.4. Erschließung?

- Strom, Wasser, Abwasser

2.5. Sport-, Freizeitangebot

- Welche Sportarten sollen angeboten werden?

2.6. Einkaufsmöglichkeiten (Souvenir, Versorgung, Einzelhandel)

•

2.7. Parkplatzsituation (Einzel- oder Gesamtparkmöglichkeiten)

- Erwartete Besuchermenge:

2.8. Vernetzung Ferienpark – GaLaBau

- Bürositz
- Lagerplatz
-

Sebastian Gondek

Wiesengrund 4
19230 Kuhstorf

Tel.: 03883 / 727780

Handy: 0162 / 1752617

eMail: lp09b08@hs-nb.de

Hochschule Neubrandenburg
University of Applied Sciences

Abb. 9. Anforderungsprotokoll, Quelle: Eigen, 2012

weiterer wichtiger Punkt, der sich aus diesem Gespräch ergab war die barrierefreie Gestaltung des Außenraums.

Durch die Neugestaltung der Anlage soll ein exklusiver Urlaub für die Gäste des Ferien- und Wellnessparks ermöglicht werden. Dabei soll besonders Wert auf die Gesundheit, Ernährung und Erholung gelegt werden. Durch eine liebevoll gestaltete und familiär geleitete Anlage soll eine Distanz beziehungsweise Abgrenzung zu den Großeinrichtungen, wie Van der Valk Resort Linstow oder Center Parks, geschaffen werden.

In dem Gespräch wurden mehrere bauliche Anlagen angeregt. Zum Beispiel wurde über eine Wildgaststätte und eine Kapelle nachgedacht. Darüber hinaus hat Herr Bone-Winkel auf die im Bebauungsplan festgeschriebenen Inhalte verwiesen und diese weiter erläutert.

2.2.2 GESTALTUNGSKONZEPT

Die bisherige Entwicklung des Ferien- und Wellnessparks ist geprägt durch eine Aneinanderreihung unterschiedlicher Nutzungen ohne einheitliche Raumbeziehungen und Wegeanbindungen.

Durch die Erweiterung des Hofes mit Ferienhäusern und anderen geplanten Nutzungen, besteht die Möglichkeit dem ganzen Objekt eine einheitliche und differenzierte Gestaltung zu zuordnen.

Das Gestaltungskonzept verwendet hierfür freie, geschwungene Formen, welche die baulichen Anlagen unauffällig in das Landschaftsbild integrieren sollen. Die bereits aufgeforsteten Flächen, rund um das Planungsgebiet, bieten hierbei einen geeigneten Rahmen und werden in die Planung mit einbezogen. Die übergreifende Auflösung der harten Waldkanten durch die Anpflanzung von Großgehölzen innerhalb der Planungsgrenzen bestärkt die neue Raumbildung. Durch die Anpflanzung von größeren Gehölzriegeln und Grüngürteln, wie die Linden- und



Abb. 10. Gestaltungsplan zum Ferien- und Wellnesspark, 2012

Ahornallee, werden sieben Bereiche herausgebildet (Abb. 10 und Anhang Nr. 4). Dem Ferienhausbereich, mit seiner zum größten Teil baulichen Anlagen, wird hierbei eine besondere Aufmerksamkeit beigemessen. Durch eine reichblühende und intensive Bepflanzung sollen sich die Ferienhäuser, bestehend aus Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern, in die Umgebung einfügen.

Visuell und akustisch getrennt von diesem Teil erschließt sich hinter einer Eichenanpflanzung der Campingbereich. Die Wiesen- und Waldflächen bieten viele Möglichkeiten des Campens. Wassergebundene Stellflächen stehen für die größeren Wohnwagen und Wohnmobile bereit. In der Nähe dieser Flächen werden Sanitär- und Heizungsräume für die Bereitstellung von Strom und Wasser angeboten.

Die angrenzenden Stellflächen für Pkw, Motorrad und Busse geben dem Gast ein vielfältiges Angebot an Ab- und Aufstellmöglichkeiten. Westlich der Lindenallee erstrecken sich rund 80 Parkplätze für Pkw, fünf Behindertenparkplätze sowie eine Busspur. Die extra ausgewiesenen Motorradstellflächen sorgen

für eine strukturierte Parkierungsordnung. Im Bereich östlich der Allee befinden sich die Stellplätze für Tagestouristen. Die Abgrenzung zu den Wohnbereichen bietet den Dauergästen eine ruhigere Lage. Vom östlichen Parkplatz besteht eine Anbindung zu den Tennis- und Multifeldern. Um eine unnötige Lärmbelästigung zu vermeiden, befinden sich diese Sportanlagen in der Nähe der Bahntrasse, wo ohnehin temporär Lärm zu verzeichnen ist.

Eine weitere Anbindung erfolgt über die Allee in den Innenhof der Anlage. Durch die Auslagerung des Haupteingangs in den westlichen Gebäudeteil erfährt der vorhandene Innenhof eine Aufwertung. Die im Fachwerkstil geprägten Gebäude verleihen dem Bereich ländliche Ruhe und Gelassenheit. Die bestehende Brunnenanlage ist auf Grund ihrer Abnutzung zu renovieren. Die Sitzflächen der Umrandung benötigen einen neuen Holzbeschlag und der Teichboden ist von ansetzenden Algen zu befreien. Die südöstliche Ausrichtung des Platzes begünstigt die Nutzung als Sonnenterrasse.

Die geschwungene Wegeform leitet den Blick auf die neu angelegte Liegewiese und den umgestalteten „Strand“. In Sichtbeziehung mit der Terrasse wird hier ein Kinderspielplatz entstehen, der sich durch natürlich gestaltete Spielgeräte auszeichnet. Eingefasst durch eine Feldhecke wird dieser Bereich vom Hauptteil des Strandes getrennt. Die ehemaligen Beachvolleyballflächen wurden näher an den Teich herangeführt, um einen Sandstrand zu integrieren.

Die von einem Weg eingefasste Platzfläche bietet eine weitere Möglichkeit den Aufenthalt auf dem Ferien- und Wellnesspark zu genießen. Durch einen integrierten Imbissstand und Sitzmöglichkeiten können hier temporäre Veranstaltungen ausgeführt werden. Des Weiteren ist die Fläche als Haltestation

für das regionalen Reit- und Wanderwegenetz nutzbar.

Gegenüber des Veranstaltungsplatzes befindet sich die Liegewiese. Durch besondere Ausstattungsmöbel soll hier ein großes Angebot an verschiedenen Liegeplätzen, die das Entspannen und Sonnenbaden ermöglichen, angeboten werden.

Entlang des Rundweges erreicht man den Therapiebereich. Dieser zeichnet sich durch seine geschlossene Raumbildung aus. Die gut entwickelten Eichenaufforstungen sorgen für Ruhe und Entspannung. Die größere Platzfläche dient sportlichen Aktivitäten einer Physiotherapie.

Durch die Ahornallee geleitet, erreicht man den äußersten Höhepunkt des Ferien- und Wellnessparks. Dieser wird durch eine Kapelle und durch eine gleichmäßige Hochstamm-pflanzung (*Liriodendron tulipifera*) geprägt. Mit Sitz und Beobachtungsmöglichkeiten entstehen neue Sichtbezüge zu den Hauptbereichen des Ferienresorts. Auf dem Plan (Abb. 10) wurden die verschiedenen Sichtachsen herausgearbeitet. Durch wiederkehrende Bepflanzung und kleinere Sitzmöglichkeiten entstehen interessante Ausblicke, die dem Besucher immer neue Aspekte des Ferien- und Wellnessparks - Texas MV aufzeigen.

Der Kernbereich der Anlage ist der Sauna- und Wellnessbereich, welcher zugleich als zentraler Anlaufpunkt für Besucher und Tagestouristen dient. Der durchlaufende Grüngürtel wird durch die rechtwinklig dazu verlaufende Tulpenbaumachse gebrochen und signalisiert den Wellnessbereich. Das Zentrum wird durch das Hotel, die Reithalle und das Schwimmbad gebildet. Hierbei soll ein repräsentativer Vorplatz als Eingangsbereich für den Ferien- und Wellnesspark entstehen. Durch ein ebenerdiges Wasserspiel, eine Sonnenterrasse, eine höhergelegene Liegeterrasse und einiger Duftbeete ist dies ein Ort für alle Sinne.



Der abgetrennte Saunabereich zeichnet sich durch Abkühlungsbecken und Staudenpflanzungen aus.

Der zur Reitwiese offen gehaltene Bereich steht für die Beobachtung des Freigeheges, welches den vor Ort befindlichen Pferden dient, zur Verfügung. Die Anbindung an die Reit- und Wanderwege im Norden der Anlage bietet den Gästen unter anderem den Ausritt in die eigenen Wälder des Investors.

Hierdurch entsteht ein weiterer regionaler und touristischer Höhepunkt für die Urlauber des Ferien- und Wellnessparks - Texas MV.



Abb. 11. Gebäudeplan des Ferien- und Wellnessparks - Texas MV, 2012

2.2.3 GEBÄUDEKONZEPT

Mit dem Gebäudekonzept (Abb. 11 und Anhang Nr. 5) sollen die verschiedenen Nutzungen der baulichen Anlagen differenziert aufgezeigt werden. Insbesondere folgt das Konzept der Gestaltung des gesamten Planungsraumes.

Zur Vereinfachung der Lesbarkeit des Planes wurden Bestandsgebäude des Hofes in Braun eingefärbt. Hier werden

hauptsächlich Mietwohnungen angeboten. Darüber hinaus sind hier auch gastronomische und touristische Einrichtungen integriert.

Die Hotelanlage und der Gebäudekomplex für die Reithalle sind als Vorschlag in die Planung aufgenommen. Dies sollen Vorhalteflächen für eine mögliche Bebauung sein.

Des Weiteren wurden die Ferienhäuser nachrichtlich aus der Planung der Firma ekodom übernommen. Durch die zur Verfügung gestellten Grundrisse wurden die Visualisierungen auf Grundlage der Planungen des Bauherren angefertigt. Die einheitliche Gestaltung im Bungalowstil entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Für die Gäste stehen verschiedene Größen an Wohnraum bereit. Die kleinste Doppelhaushälfte beträgt 67 m² und der größte Wohnraum, das Einfamilienhaus, ist mit 87 m² ausgestattet.

Die Erschließung des Campingbereiches wird über das naheliegende Sanitärgebäude bereit gestellt. In diesem sollen sich die Dusch- und Waschräume sowie Trockenräume befinden. Die Versorgung des Ferien- und Wellnessparks mit Strom ist mit einem Blockheizkraftwerk vorgesehen. Dieses wird außerdem in das Sanitärgebäude integriert.

2.2.4 ENTWURFSGESTALTUNG

Der Eingangsbereich des Ferien- und Wellnessparks ist ein wichtiger Bestandteil des Gestaltungskonzeptes. Diese Fläche vereint das Erholungsangebot mit den repräsentativen Ansprüchen eines Empfangsbereiches.

Der Entwurfsplan ist aus dem Gestaltungsplan entwickelt, jedoch enthält er aufgrund eines kleineren Maßstabes detail-

liertere Informationen zum Wellness- und Saunabereich der Anlage (Abb. 12 und Anhang Nr. 6).



Abb. 12. Entwurfsplan des Wellness- und Saunabereiches, 2012

Der durchquerende Grünzug, der den Parkplatz mit dem Wegenetz verbindet, wird im Wellnessbereich durch eine Ahornreihe gekreuzt. Diese verleiht dem Eingangsbereich eine abschließende Raumkante und teilt den Bereich in zwei Platzflächen. Durch diese Aufspaltung wird die Nutzung als multifunktionaler Bereich möglich.

Die repräsentative Funktion des vorderen Bereiches wird durch ein Wasserspiel dreidimensional dargestellt. Die vorge-lagerte wassergebundene Wegedecke ermöglicht es, einen größtmöglichen Nutzerdruck aufzunehmen. Der zentrale Platz zwischen dem Hotel und dem Schwimmbad soll außerdem als Veranstaltungsfläche dienen. Die südwestliche Ausrichtung und die leicht erhöhte Lage begünstigen eine Sonnenterrasse für die Abendstunden. Diese Außenfläche soll den Besuchern des Schwimmbades und gleichzeitig dem Café als Ausweichplatz zur Verfügung gestellt werden.

Der direkte Eingangsbereich wird durch zwei Tulpenbäume ausgestaltet. Diese sind ein wiederholendes Gestaltungsmittel und ermöglichen einen Wiedererkennungswert. Der Schattenwurf der Bäume ist eine weitere wichtige Funktion im Eingangsbereich des Ferien- und Wellnessparks.

Die quadratischen Sitzpoller bieten den Gästen die Möglichkeit ihre Wartezeit angenehm zu gestalten. Wie auf der Visualisierung (Abb. 13 und Anhang Nr. 7) zu erkennen, ergibt sich aus dieser Position eine beeindruckende Sichtbeziehung in Richtung der Tulpenbaumallee. In ihrer Achse wird der Blick auf die Waldkapelle gelenkt und somit weitere Attraktionen sichtbar.

Die wassergebundene Wegedecke soll durchgängig begehrbar sein. Aus diesem Grund wird zum Schutz der Baumentwicklung und zur Wurzeldruckminderung im Bereich der Hochstämme ein Baumrost integriert.

Der hintere Platz des Wellnessbereiches soll grundsätzlich dem Entspannen dienen. Aus diesem Grund ist dort eine erhöhte Liegeterrasse vorgesehen. Diese zeichnet sich durch eine

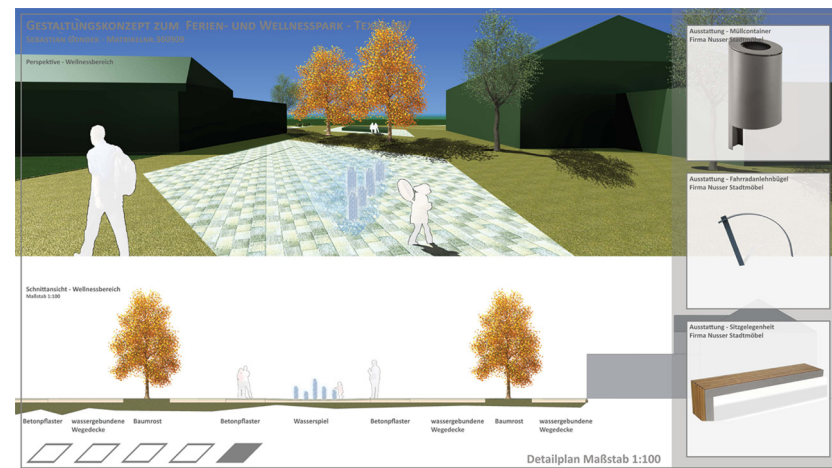


Abb. 13. Detailplan zum Entwurf, 2012

intensive Bepflanzung aus. Gleichzeitig soll mit verschiedenen Düften und Blütenfarben alle Sinne angeregt werden. Ein weiterer Höhepunkt im Wellnessbereich ist die Insektenwiese. Zur Beobachtung sind auf der vorgelagerten Pflasterfläche Sitzpöller angeordnet. Durch Informationstafeln können sich hier interessierte Gäste über die vorhandenen Pflanzen und Insektenarten informieren und ihre Kenntnisse erweitern.

Die Nähe zur Reitwiese und der offene Übergang in die Landschaft sind bezeichnend für diesen Teil des Gestaltungskonzeptes. Von diesem Punkt hat man einen guten Überblick über den Bewirtschaftungsaufwand, der sich rund um die Pferdetierhaltung ergibt.

Die Reithalle, als zentrale Anlaufstelle für touristische Attraktionen, schließt den Wellness- und Saunabereich im südlichen Teil ab. Der Haupteingang liegt auf der östlichen Seite des Gebäudes, kann jedoch auch vom Hotel aus erreicht werden. Vom Hauptweg führt ein kleiner Weg auf ein bepflanztes Rondell zu. Um eine funktionale und räumliche Trennung zu erreichen, ist es notwendig die Bepflanzung in Form und Farbe von den Beeten des Wellnessbereiches abzuheben. Ein Steingarten mit Präriecharakter ist ein hervorragender Kontrast zu den intensiv blühenden Beobachtungsrabatten.

Für die Erschließung der Reithalle steht im rückwertigen Raum ein befahrbarer Weg zur Verfügung. Dieser soll im Gegensatz zu den Platzflächen nicht aus einer wassergebundenen Wegedecke, sondern aus einem Gussasphalt mit Einstreudecke bestehen. Die gleiche Optik lässt einen einheitlichen Belag vermuten, jedoch ist die Asphaltdecke abriebfester und tragfähiger und hält dem Pkw-Verkehr stand. Durch einen Verkehrsleitpöller am südlichen Ende des Weges lässt sich das Einfahren des Anliegerverkehrs regeln.

Den nördlichen Abschluss übernimmt der Saunabereich. Begrenzt durch die Blütenrabatten im Süden und Norden und dem Hotelgebäude im Osten findet sich hier ein ruhiger und abgeschlossener Bereich wieder. Auf Grund der natürlichen Bedingungen ist der Übergang zur Reitwiese sehr offen gestaltet. Dieses hat den Vorteil die Tiere hautnah beobachten zu können.

Für die nötige Abkühlung nach einem Saunagang, sorgen zwei Wasserbecken. Der befestigte Belag soll auch hier wieder den Rahmen abstecken und dient zur Aufstellung von Liegestühlen und Sonnenschirmen.

Zur Unterstützung des Aspektes der Ruhe und Erholung, setzt sich die intensive Bepflanzung des Wellnessbereiches fort.

Ein ganzjähriger Betriebsablauf benötigt auch eine ganzjährige Bepflanzung. Aus diesem Grund sind für die Duftbeete und Staudenpflanzungen des gesamten Gestaltungskonzeptes unter anderem immergrüne Gehölze vorgesehen. Der Frühjahrsaspekt soll sich durch Blumenzwiebeln in den Rabatten und einer Frühblüherwiese auszeichnen. Für die hausnahen Terrassen sind außerdem Kübelpflanzen vorgesehen.



3. FAZIT

Die Entwicklung des Hofes Texas zu einem Ferien- und Wellnesspark ist und bleibt ein langwieriger Prozess, der vor allem mit Geduld und dauerhaft bestehendem Engagement des Investors einhergeht.

Ziel meiner Arbeit war es einen Gestaltungsvorschlag für das Gehöft Texas auszuarbeiten. Hierbei lag das Augenmerk auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Schwierigkeit bestand darin, alle erforderlichen Unterlagen zu sammeln und die relevanten Inhalte heraus zu filtern. Aus diesem Grund habe ich in meiner Bachelorarbeit einen Exkurs zu den rechtlichen Regelungen der Bauleitplanung und den festgehaltenen Grundlagen des Gestaltungskonzeptes ausgearbeitet.

Nach der Bearbeitung der Rahmenbedingungen fing die eigentliche Entwurfsarbeit an. In diesem Zusammenhang lag der Fokus auf eine Gestaltung, die sowohl den Vorstellungen des Bauherren als auch meinen persönlichen Ansprüchen gerecht wird. Dabei stellte ich fest, dass die angefertigte Bedarfsanalyse unentbehrlich ist, um alle besprochenen Aspekte zu berücksichtigen.

Das Gespräch zwischen Herrn Bone-Winkel, Herrn Proske und mir war eine besondere Herausforderung. Ziel war die Hinterfragung und Beratung von sämtlichen Planungswünschen, die in den Entwurf mit einbezogen werden sollten. In diesem Gespräch fiel mir schwer, den Bauherren dazu zu bringen, seine Gedanken anzuregen, zu überdenken und neue Ideen zu integrieren. Hierbei war die Gesprächsbegleitung durch Herrn Proske sehr hilfreich, da er auf Grund seiner Berufserfahrung und seiner planerischen Ideen, den Bauherren auf neue Perspektiven aufmerksam gemacht hat.

Die weitere Bearbeitung des Projektes erforderte verschiedene Entwurfsskizzen, wobei die Ideen der Gestaltung im Vordergrund standen. Hierbei war die Betreuung durch Herr Oyen und Herrn Proske unterstützend, denn sie haben die Entwicklung meines Entwurfes durch Hilfestellung mit beeinflusst. Jedoch war es schwierig aus drei Entwurfsideen einen Kompromiss zu finden. Dabei habe ich gelernt, dass man auch in zukünftigen Projektbesprechungen eine gute Diskussionsführung zeigen sollte, um die verschiedenen Meinungen in Einklang zu bringen.

Bei den Entwürfen zum Ferien- und Wellnesspark habe ich fest gestellt, dass die Gestaltung eines ca. 9 ha großen Hofes keine leichte Aufgabe werden würde.

Jedoch habe ich die Herausforderung angenommen und ein Gestaltungskonzept erstellt, welches die Neustrukturierung des Geländes vorsieht. Durch die Umgestaltung besteht die Möglichkeit, dass der Ferien- und Wellnesspark - Texas MV nach Fertigstellung der Bauarbeiten zu einem neuen touristischen Anlaufpunkt in der Region Westmecklenburg wird.

Im Verlauf meiner Bearbeitung des Gestaltungskonzeptes zum Ferien- und Wellnessparks Texas MV ist mir noch einmal besonders aufgefallen, wie wichtig es für einen Landschaftsarchitekten ist, rechtliche Grundlagen zu beachten und diese in die Planung einzubeziehen. Vor allem der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan bedarf eines besonderen Blickes, um die Gestaltungs- und Entwurfsplanung zu entwickeln.

QUELLENVERZEICHNIS

Buchliteratur:

BAUGESETZBUCH (BAUGB, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. SEPTEMBER 2004 (ZULETZT GEÄNDERT DURCH G ZUR NEUREGELUNG DES WASSERRECHTS V. 31.07.2009, BGBI. I S. 2585)

KLATT, GÜNTHER:
DER BEBAUUNGSPLAN IN DER KOMMUNALEN PRAXIS.
GRUNDLAGEN - VERFAHREN - WIRKUNGEN.
BERLIN, 2002

KOPPITZ, HANS-JOACHIM:
DIE AUSARBEITUNG DES FLÄCHEN-NUTZUNGSPLANES.
IN: KOPPITZ, HANS-JOACHIM; SCHWARTING, GUNNAR; FINKELDEI, JÖRG:
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IN DER KOMMUNALEN PRAXIS.
GRUNDLAGEN - VERFAHREN - WIRKUNG. [2. AUFL.]
BERLIN, 2000 S. 175 - 253

KORDA, MARTIN:
BAULEITPLANUNG. IN: KORDA, MARTIN (HRSG.):
STÄDTEBAU. TECHNISCHE GRUNDLAGEN. [5. AUFL.]
LEIPZIG 2005, S. 173 - 214.

SCHWIER, VOLKER:
BAULEITPLANUNG FÜR DIE PRAXIS.
PLANEN IM BESTAND MIT EINFACHEN BEBAUUNGSPLÄNEN. WIESBADEN;
BERLIN, 1993

Planliteratur:

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE KIRCH JESAR,
BEARB. V. FR. SCHWARZ, HG. V. GEMEINDE KIRCH JESAR, AMT HAGENOW-LAND,
2011

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE KIRCH JESAR, LANDESTOURISMUS-
ZENTRUM „HEIDEHOF AM SWATBÄCK“,
BEARRB. V. HR. ZASTROW, HG. V. GEMEINDE KIRCH JESAR, AMT HAGENOW-LAND,
2012

Internetliteratur:

URL₁: AMT HAGENOW-LAND. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

[HTTP://WWW.KREIS-SWM.DE/HAGENOW-LAND/AMTLICHE_BEKANNTMACHUNGEN/_BEKANNTMACHUNG/INDEX.JSP?&SEITE=0&PID=35652,](http://www.kreis-swm.de/HAGENOW-LAND/AMTLICHE_BEKANNTMACHUNGEN/_BEKANNTMACHUNG/INDEX.JSP?&SEITE=0&PID=35652)
[STAND 26.07.2012]



ANHANG

Anhang 1

Fotodokumentation - Frühjahr 2012

Anhang 2

Fotodokumentation - Sommer 2012

Anhang 3

Bestandsplan

Maßstab 1 : 1.000

Anhang 4

Gestaltungsplan

Maßstab 1 : 1.000

Anhang 5

Gebäudeplan

Maßstab 1 : 1.000

Anhang 6

Entwurfsplan

Maßstab 1 : 200

Anhang 7

Detailplan

Anhang 8

1. Änderung und Ergänzung Flächennutzungsplan

Maßstab 1 : 10.000

Anhang 9

Bebauungsplan Nr. 3 „Heidehof am Swatbäck“

Maßstab 1 : 1.000

ANHANG 1

FOTODOKUMENTATION - FRÜHJAHR 2012



1.1 Blick von der Kreisstraße 22 auf die Einfahrt zum Ferien- und Wellnesspark Kirch-Jesar, 2012



1.2 Blick von der Kreisstraße 22 auf das Gelände des Ferien- und Wellnessparks Kirch-Jesar, 2012



1.3 Blick aus südlicher Richtung auf das Gelände des Ferien- und Wellnessparks Kirch-Jesar, 2012



1.4 Blick auf den Radweg (entlang der K22) in Richtung Kirch-Jesar, 2012



1.5 Blick entlang der K22 in Richtung Kirch-Jesar, 2012



1.6 Blick aus südwestlicher Richtung auf das Gelände, 2012



1.7 Blick Entlang des Schwarzbaches, 2012



1.8 Blick vom Schwarzen Bach auf den Ferien- und Wellnesspark, 2012



1.9 Blick vom Schwarzen Bach auf die Pferdekoppel, 2012



1.10 Blick aus nordwestlicher Richtung auf den Ferien- und Wellnesspark, 2012



1.11 Blick auf die bestehende Beachvolleyballanlage, 2012



1.12 Blick aus nördlicher Richtung auf das Gelände des Ferien- und Wellnessparks Kirch-Jesar, 2012



1.13 Weg entlang des Teiches, 2012



1.14 Blick auf nördliche Waldgrenze, 2012



1.15 Blick auf den Teich, 2012



1.16 Blick auf die bestehende Ahornreihe, 2012



1.17 Blick auf den Teich und die Beachvolleyballanlage, 2012



1.18 Blick auf das im Bau befindliche Schwimmbad, 2012



1.19 Blick auf das im Bau befindliche Schwimmbad, 2012



1.20 Blick in Richtung der östlichen Zuwegung, 2012



1.21 Blick auf den Brunnen, 2012



1.22 Blick auf das sanierte Fachwerkwohnhaus, 2012



1.23 Blick auf den zentralen Platz des Ferien- und Wellnessparks, 2012



1.24 Blick entlang der Hauptzuwegung, 2012



1.25 Blick auf die Bushaltestelle Texas, 2012



1.26 Blick auf die östliche Zuwegung, entlang den Bahntrasse Hamburg - Rostock 2012



1.27 Blick auf die südöstliche Brachfläche, 2012



1.28 Blick aus Richtung der südöstlich Brachfläche in Richtung der Haultzuwegung, 2012



1.29 Blick entlang der östlich Zuwegung, 2012



1.30 Blick aus östlicher Richtung auf den Ferien- und Wellnesspark, 2012



1.31 Blick auf die einseitige Ahornreihe, 2012



1.32 Blick auf den zentralen Platz des Ferien- und Wellnessparks, 2012



1.33 Blick vom Kaffee auf die impolsante Ulme, 2012

ANHANG 2

FOTODOKUMENTATION - SOMMER 2012



2.1 Blick auf den Innenhof, 2012



2.2 Brunnenanlage im Innenhof, 2012



2.3 Mietwohnungen des Ferien- und Wellnessparks, 2012



2.4 Blick auf die Mietwohnungen und den Bürobereich, 2012



2.5 Blick auf den Rohbau des Schwimmbades, 2012



2.6 Catalpa bignonioides als Terrassenbeschattung, 2012



2.7 Beachvolleyballanlage, 2012



2.8 Pavillons am Beachvolleyballfeld, 2012



2.9 Sitzgruppe aus Holz, 2012



2.10 Baumstumpftresen am Beachvolleyballfeld, 2012



2.11 Teichanlage, 2012



2.12 Beachvolleyballfelder zum 4. Beachcup, 2012



2.13 Im Bau befindliche Zufahrt zum Parkplatz, 2012



2.14 Zufahrt zum Gelände des Ferien- und Wellnessparks - Texas MV, 2012



2.15 Umbaumaßnahmen am Wegenetz, 2012



2.16 Teil der Baustraße, 2012



2.17 Spielplatz mit Blick auf die Lindenallee und dem Mietshaus, 2012



2.18 Blick auf die Einfahrt, aus Richtung Kirch Jesar 2012



2.19 Privatgärten der Mietparteien, 2012



2.20 östliche Zufahrt des Ferien- und Wellnessparks, 2012



2.21 Blick auf Kreisstraße 22 aus Richtung Hagenow, 2012



2.22 Feuerwehzufahrt an der Bahnstrecke Schwerin - Hagenow-Land, 2012

ANHANG 3

BESTANDSPLAN

MASSSTAB 1 : 1.000



GESTALTUNGSKONZEPT ZUM FERIEN- UND WELLNESSPARK - TEXAS MV

SEBASTIAN GONDEK - MATRIKELNR.360909

betreut durch:
Prof. Dipl.- Ing. T. Oyen,
Dipl.- Ing. (FH) M. Proske

Aufforstung (Quercus robur)

Weide

Beachvolleyballanlage

Teich

Aufforstung (Quercus robur)

Bauhof

Hof Texas

Aufforstung (Quercus robur)

Lindenallee (Tilia platyphyllus)

Weide

Kreisstraße K22
Hagenow - Pichör

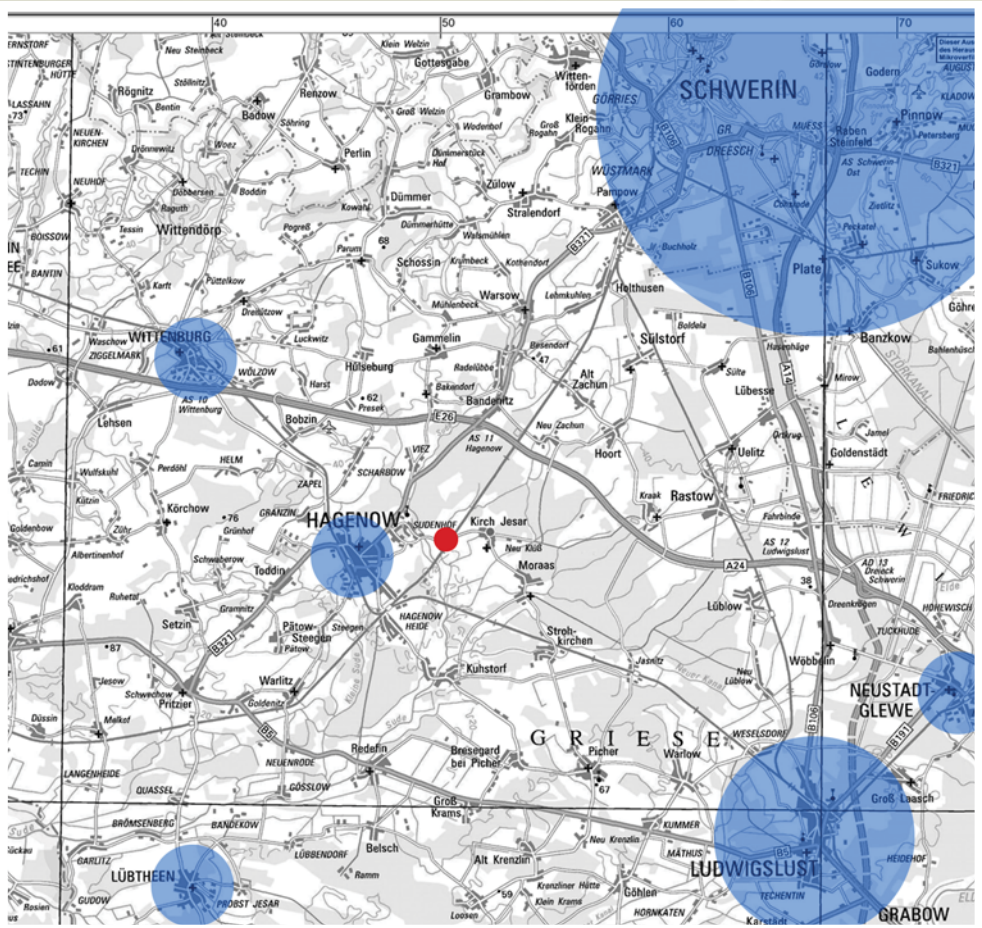
Bahntrasse
Hamburg - Rostock

Aufforstung (Quercus robur)

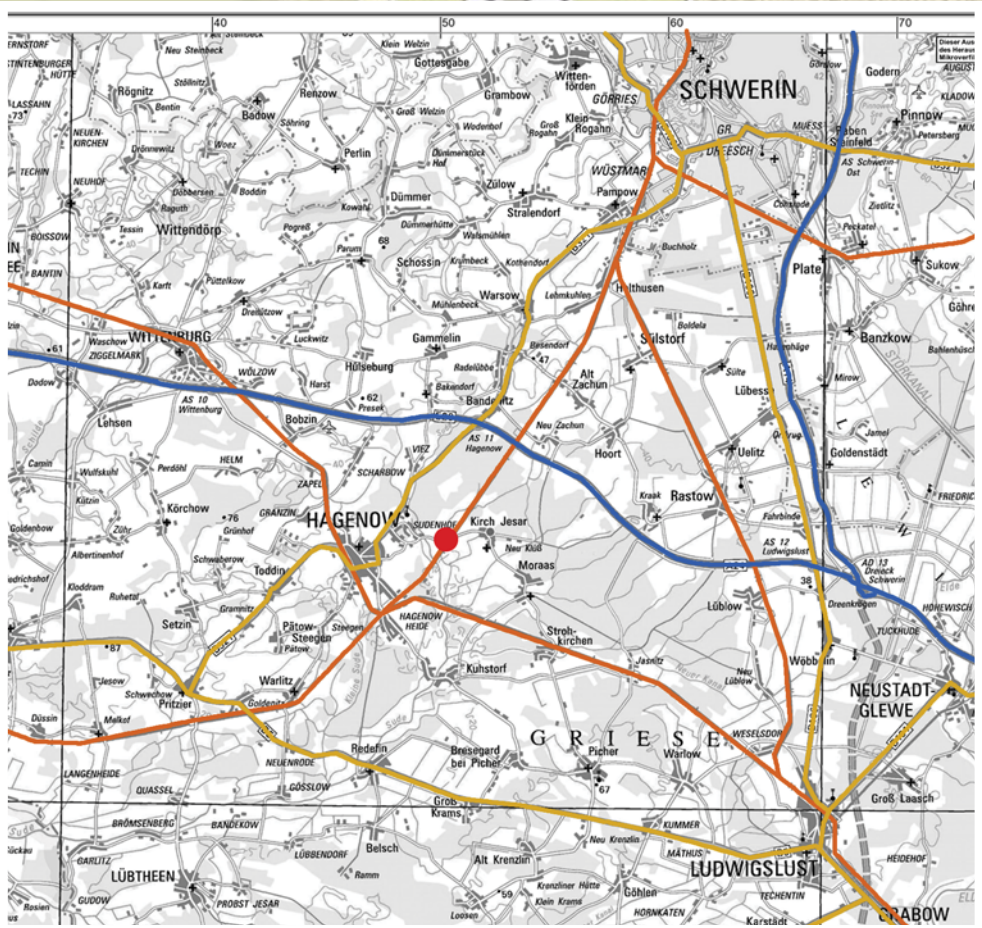
Acker



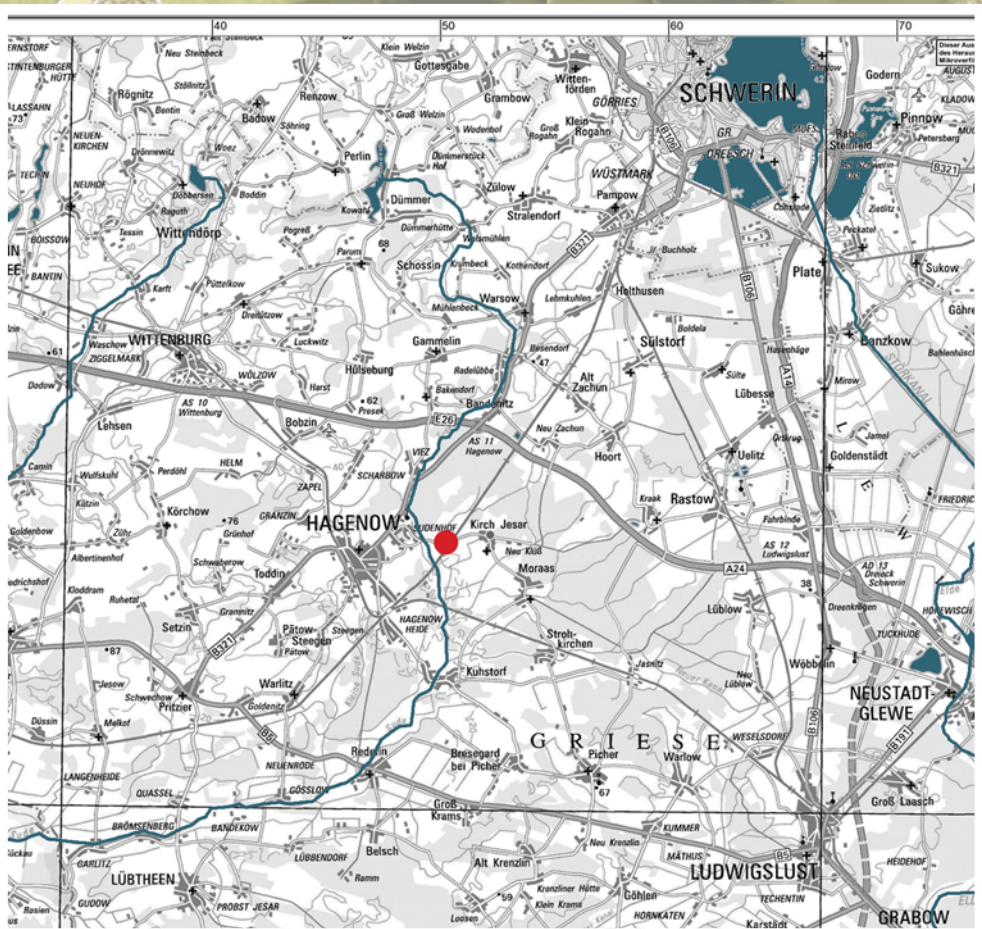
Bestandsplan Maßstab 1:1000



Pikto Ballungszentren



Pikto Autobahn, Bundesstraßen, Bahntrassen



Pikto Gewässer

ANHANG 4

GESTALTUNGSPLAN

MASSSTAB 1 : 1.000

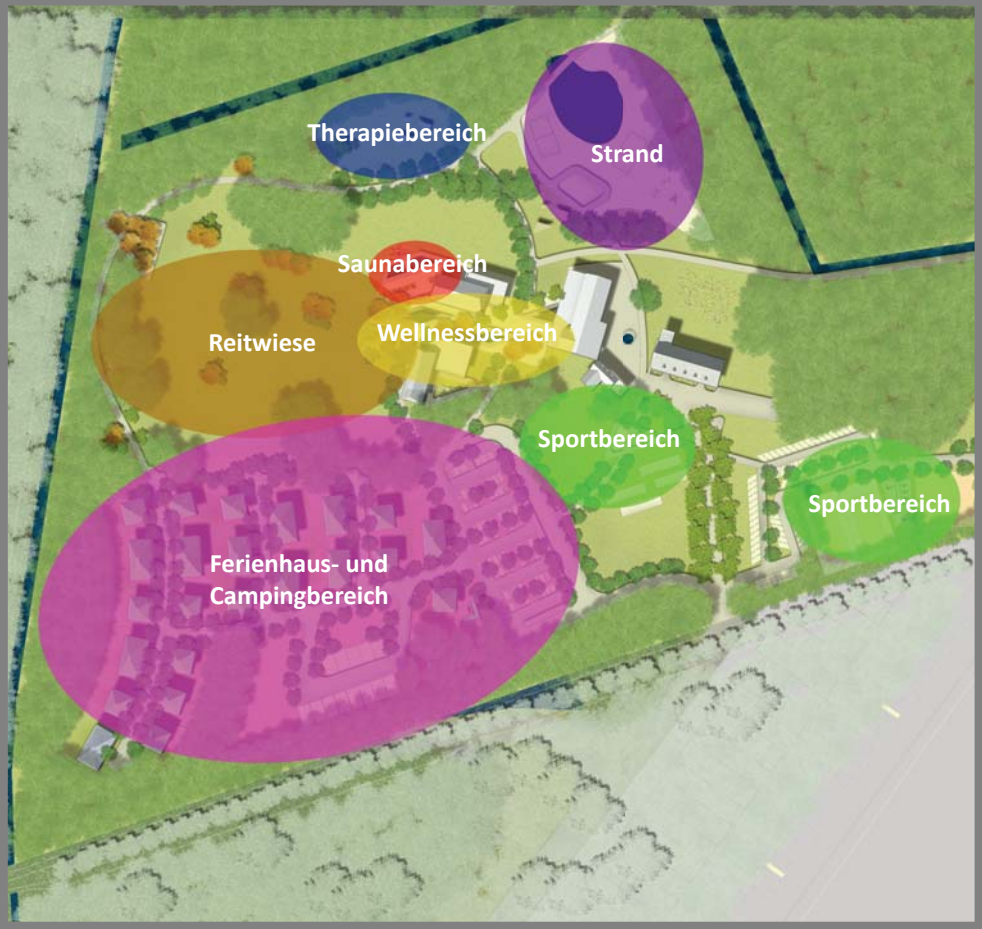


BACHELORTHESIS AN DER HOCHSCHULE NEUBRANDENBURG, STUDIENGANG LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UND UMWELTPLANUNG

GESTALTUNGSKONZEPT ZUM FERIEN- UND WELLNESSPARK - TEXAS MV

SEBASTIAN GONDEK - MATRIKELNR.360900

betreut durch:
Prof. Dipl.-Ing. T. Oyen
Dipl.-Ing. (FH) M. Pröske



Pikto Bereiche



Pikto Wegebeziehung, Sichtachsen



Pikto Sondergebietsgrenzen, Waldabstand

Gestaltungsplan Maßstab 1:1000

ANHANG 5

GEBÄUDEPLAN

MASSSTAB 1 : 1.000

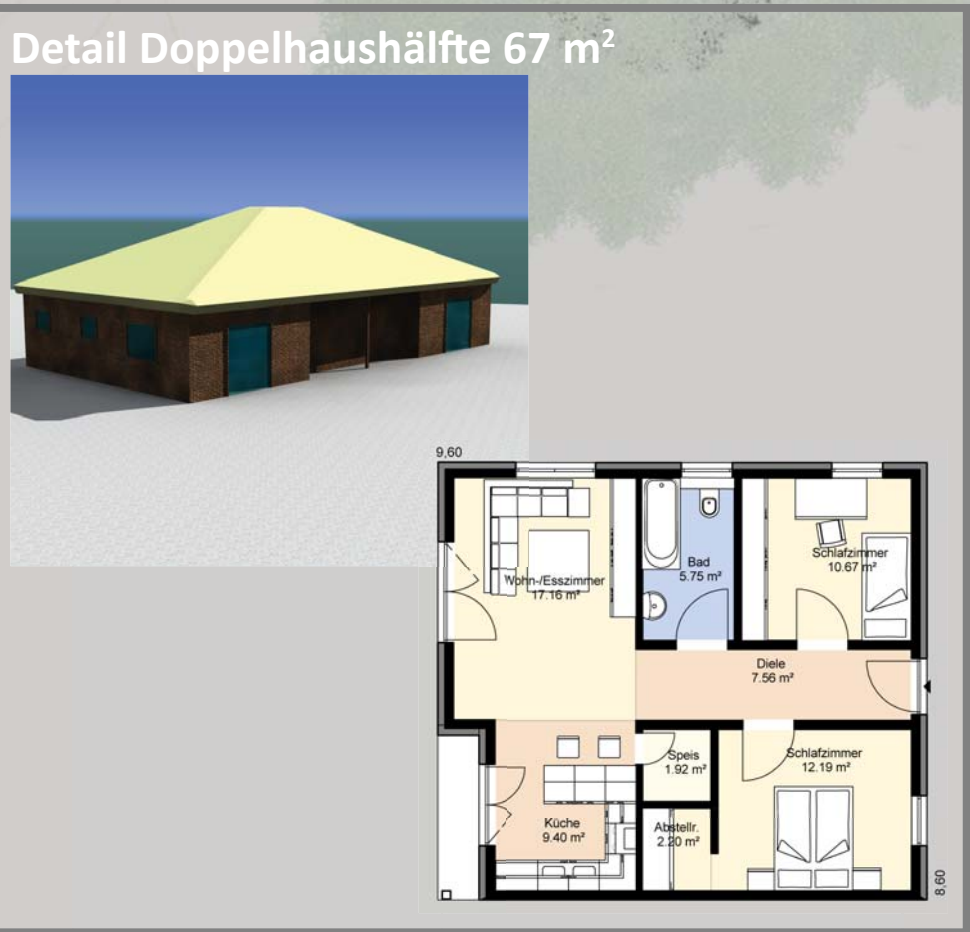
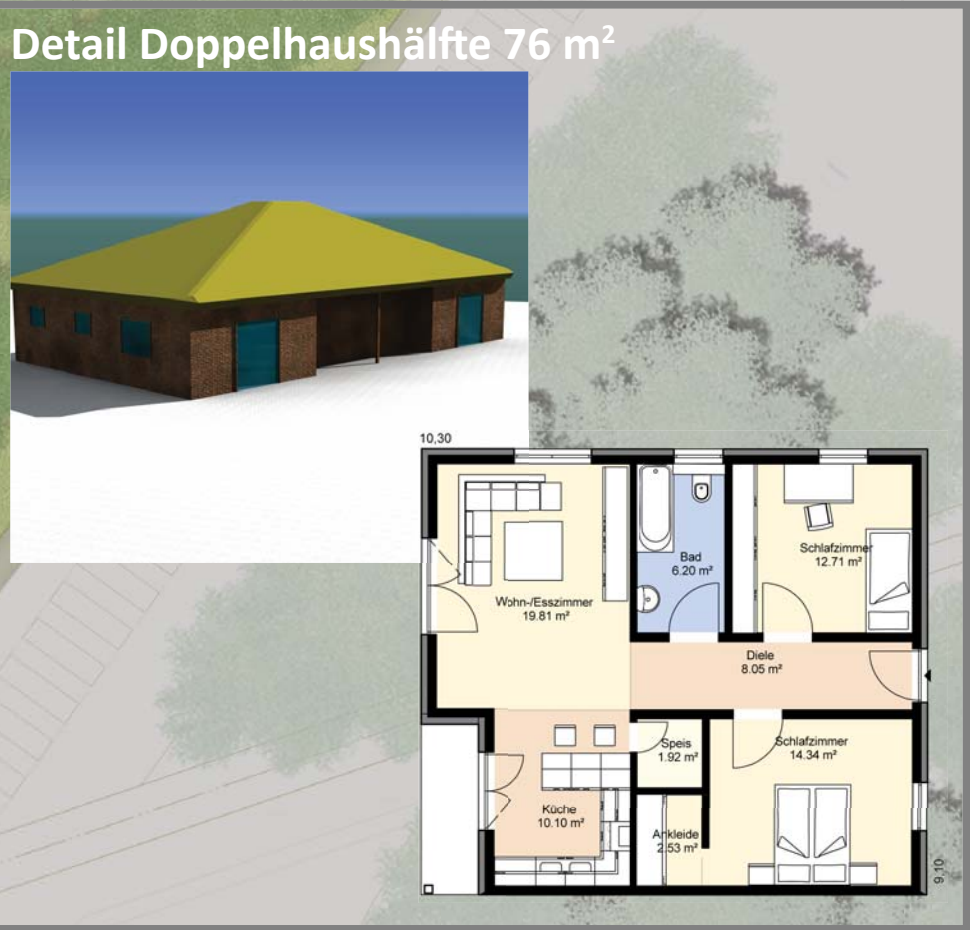


BACHELORTHESIS AN DER HOCHSCHULE NEUBRANDENBURG, STUDIENGANG LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UND UMWELTPLANUNG

GESTALTUNGSKONZEPT ZUM FERIEN- UND WELLNESSPARK - TEXAS MV

SEBASTIAN GONDEK - MATRIKELNR.360909

betreut durch:
Prof. Dipl.- Ing. T. Oyen
Dipl.- Ing. (FH) M. Pröske



Gebäudeplan Maßstab 1:1000

ANHANG 6

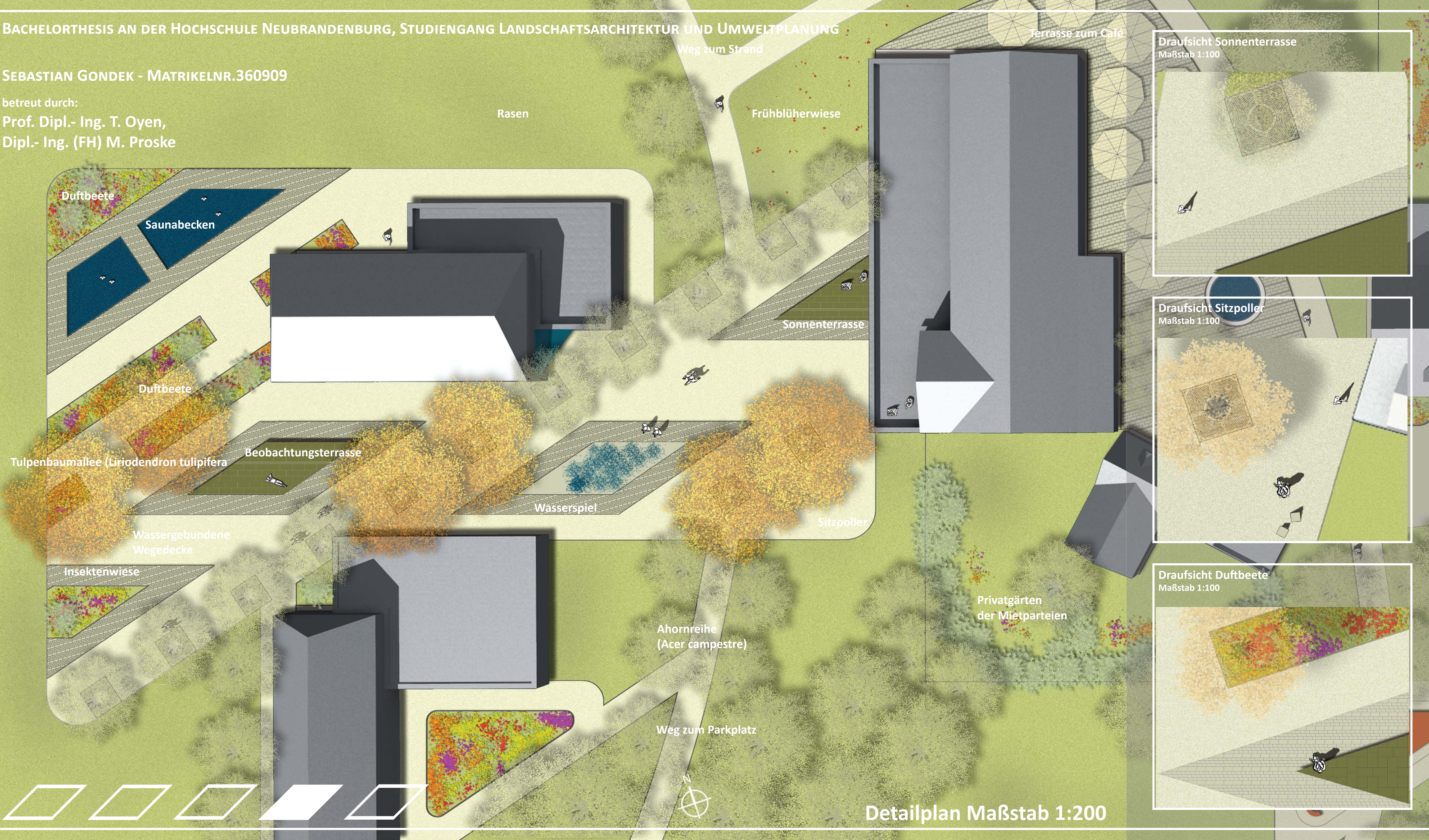
ENTWURFSPLAN

MASSSTAB 1 : 200



SEBASTIAN GONDEK - MATRIKELNR.360909

betreut durch:
Prof. Dipl.- Ing. T. Oyen,
Dipl.- Ing. (FH) M. Proske



ANHANG 7

DETAILPLAN



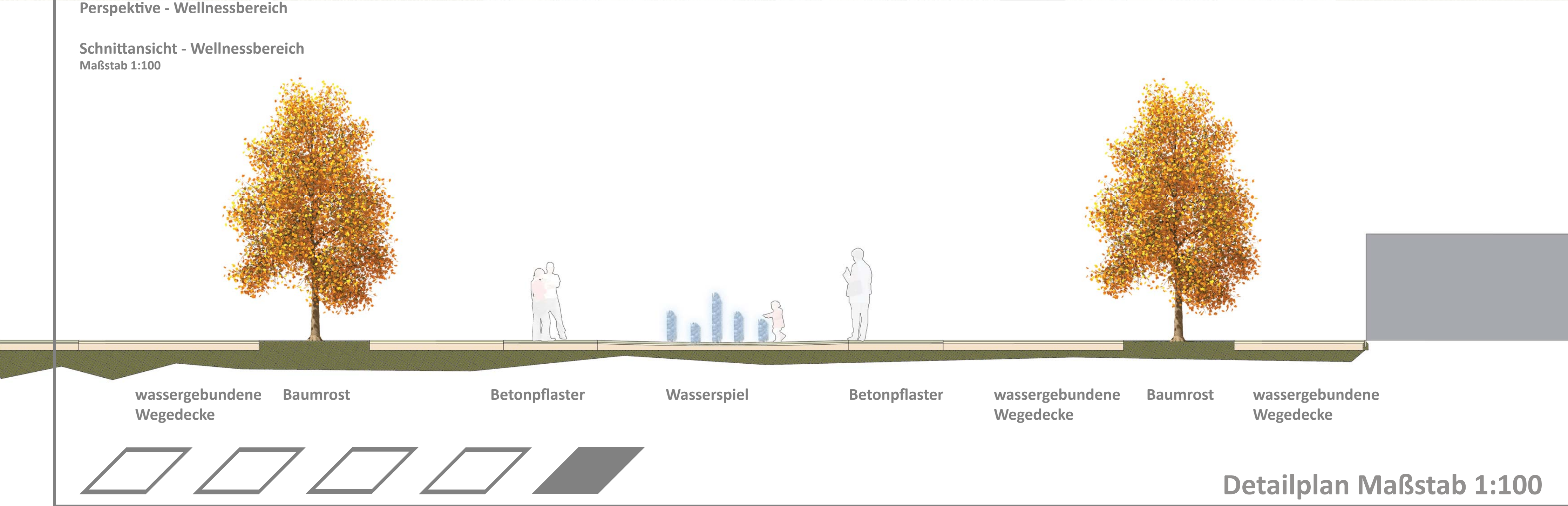
BACHELORTHESES AN DER HOCHSCHULE NEUBRANDENBURG, STUDIENGANG LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UND UMWELTPLANUNG
GESTALTUNGSKONZEPT ZUM FERIEN- UND WELLNESSPARK - TEIL 1: MV
SEBASTIAN GONDEK - MATRIKELNR.360909

betreut durch:
Prof. Dipl.- Ing. T. Oyen,
Dipl.- Ing. (FH) M. Proske



Perspektive - Wellnessbereich

Schnittansicht - Wellnessbereich
Maßstab 1:100



Detailplan Maßstab 1:100

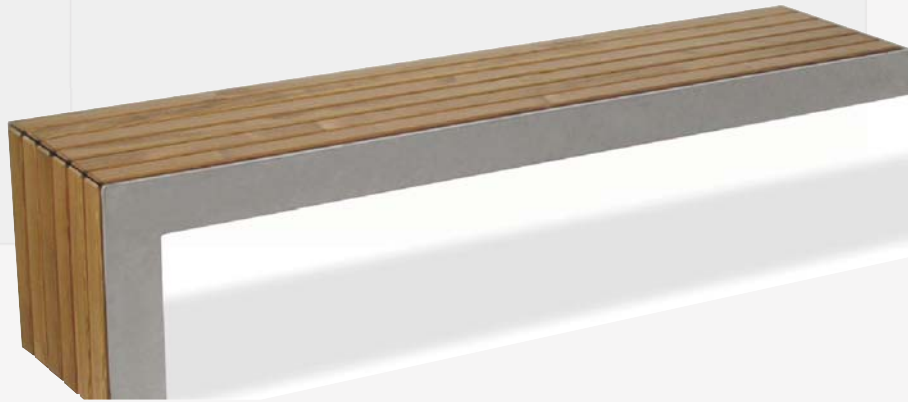
Ausstattung - Müllcontainer
Firma Nusser Stadtmöbel



Ausstattung - Fahrradanhänger
Firma Nusser Stadtmöbel



Ausstattung - Sitzgelegenheit
Firma Nusser Stadtmöbel



ANHANG 8

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG FLÄCHENNUTZUNGS- PLAN

MASSSTAB 1 : 10.000



1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE KIRCH JESAR

Verfahrensvermerke 1. Änderung und Ergänzung Flächennutzungsplan Kirch Jesar

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 13.12.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptatzung am 03.09.2010 im Hagenower Kommunalanzeiger erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) M-V mit Schreiben vom 19.05.2010 zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.08.2010 bis zum 28.08.2010 Amt Hagenow - Land, Bahnhofstraße 25, 19230 Hagenow, Bauamt, während der Dienstzeiten des Baumtes erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind frühzeitig mit Schreiben vom 09.10.2010 zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 23.09.2010 den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.10.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

7. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2010 bis 15.11.2010 während folgender Zeiten:

Mo 08:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
Di 08:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 08:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
Fr 08:30 - 12:00 Uhr

im Amt Hagenow - Land, Bahnhofstraße 25, 19230 Hagenow, Bauamt, Zimmer ... öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist im Hagenower Kommunalanzeiger am 01.10.2010 mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und
- dass umweltbezogene Informationen mit auslegen.

Kirch Jesar.....

Siegelabdruck Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am 23.09.2010 / 27.01.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Die 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde am 27.01.2011 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

- Die Genehmigung der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.07.2011, Az.: VIII - 430 h - 512.111 - 54052 (1. Änd.), - mit einer Maßgabe, einer Auflage und Hinweisen - erteilt. Maßgabe und Auflage wurde erfüllt.

- Die 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausfertigt.

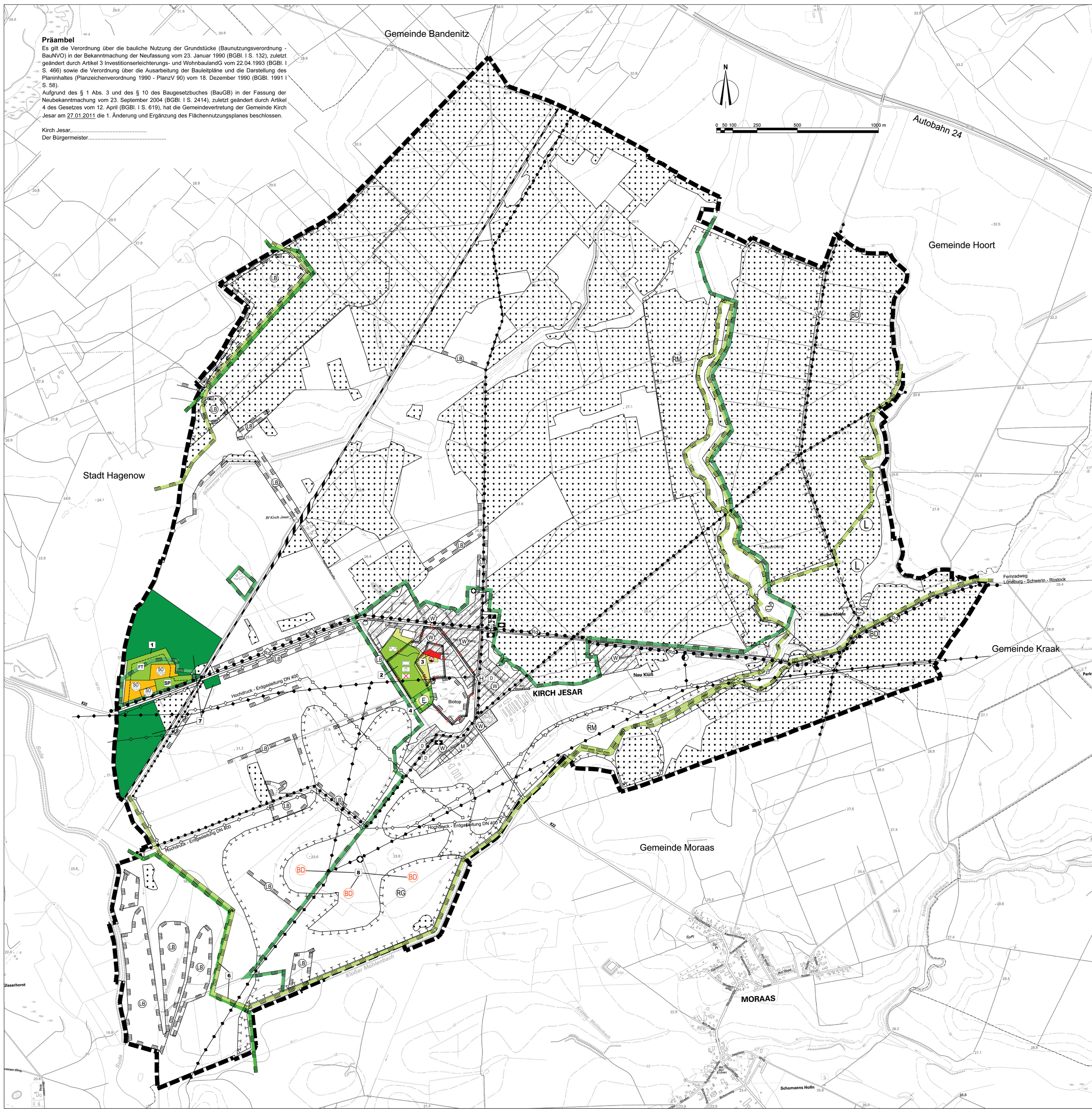
Kirch Jesar.....

Siegelabdruck Der Bürgermeister

- Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.08.2011 gemäß Hauptatzung im Hagenower Kommunalanzeiger bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 245 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) hingewiesen worden.
Die 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des 05.08.2011 wirksam geworden.

Kirch Jesar.....

Siegelabdruck Der Bürgermeister



DARSTELLUNGEN

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 10 BauGB

Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

Veränderung

F-Plan

1. Änderung und Ergänzung

Wohnbauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Gemischte Baufläche § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Sondergebiet, die der Erholung dienen

§ 10 BauGB

Ferienhäuser

Wohnwagen/Caravan/Wohnmobile

sonstige Sondergebiete

§ 11 BauGB

Betriebshof / Hotel / Dienstleistung / Wellnessbereich / Personalwohnungen

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Feuerwehr

Öffentliche Verwaltung

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

örtliche Hauptverkehrsstraßen

Bahnanlagen

Hauptwanderweg

Reitweg

Fernradweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Flächen für Versorgung

Abwasser

Elektrizität / Umspannwerk

Wasser

Ablagerung

Grünflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Grünfläche

Sportplatz

Parkanlage

Spielplatz

Friedhof

Rasenfläche (Zusatzzeichen)

Fläche für mobile Freizeitanlage / Erholung (Zusatzzeichen)

Sportplatz/Parkplatz (Zusatzzeichen)

Wasserflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB

Wasserfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

Bestand

Änderung

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Regeneration (Stukturen Moor)

Regeneration (Feuchtgrünland)

extensive Nutzung

Sonstige Planzeichen

Bestand

Änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes

Änderungsflächen

Kennzeichnungen

§ 5 Abs. 3 BauGB

Altablagerungen/abgedeckte Deponie

Nachrichtliche Übernahme

§ 5 Abs. 4 BauGB

entfallende Trinkwasserschutzzone

Versorgungsleitung oberirdisch

Versorgungsleitung unterirdisch

Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebiet

Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA)

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

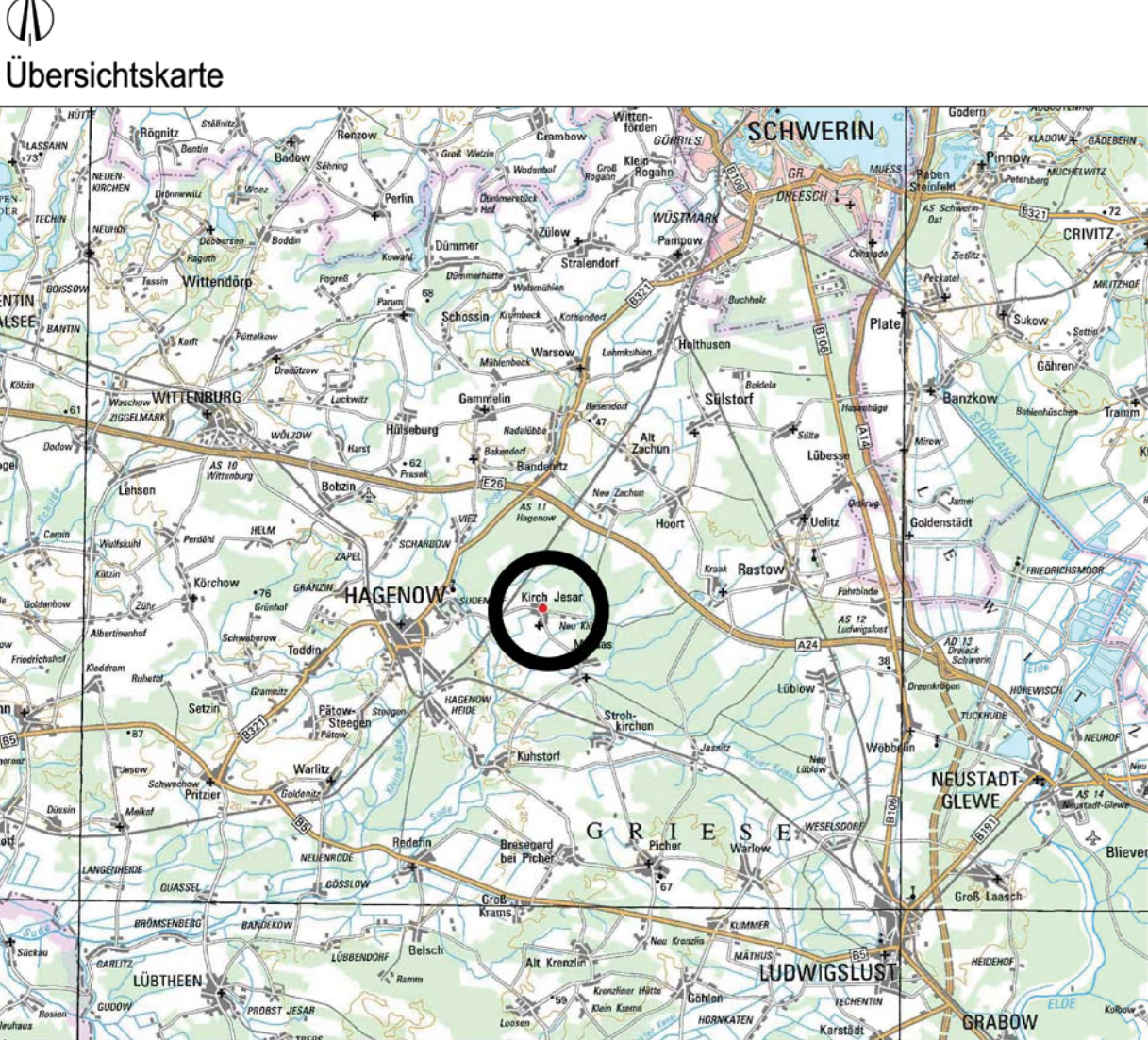
geschützter Landschaftsbestandteil

Einzeldenkmal (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB

Bodendenkmal

30 m Waldabstand

Übersichtskarte



Rechtskraft: 06.08.2011

genehmigungsfähige Planfassung: Januar 2011

Entwurf: September 2010

Vorbericht: Datum:

Planungsstand: Datum:

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES

FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER GEMEINDE KIRCH JESAR

Landkreis Ludwigslust

Kartengrundlage: Digitaler Karten vom LVema M-V

Stand: März 2010

Maßstab: 1 : 10 000

Auftragnehmer: Stadtplaner, Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz

Bürgermeister: Dirk J. J. J. J.

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Oehl

Bürgermeister: Dirk J. J. J. J.

ANHANG 9

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „HEIDEHOF AM SWATBÄCK“

MASSTAB 1 : 1.000



