

**Innenbereichs- und
Abrundungssatzung
der Gemeinde
Neu Poserin**

**für die Ortslage
Sandhof**

1. Änderung

Begründung

**Anmerkung zur 1. Änderung der Innenbereichssatzung
der Gemeinde Neu Poserin für die Ortslage Sandhof**

Für die Ortslage Sandhof besteht eine mit Datum vom 18. Oktober 1993 genehmigte Innenbereichssatzung.

Die Gemeindevertretung Neu Poserin hat mit Datum vom 28.09.1995 die Aufstellung der 1. Änderung der Innenbereichssatzung beschlossen.

Die Änderung umfaßt die Einbeziehung von Teilbereichen der Flurstücke 142 und 145 in den Innenbereich bis zu einer Grundstückstiefe von ca. 36 m, gemessen von der Grundstücksgrenze an der Waldstraße. Anschlußpunkte für die Grenzziehung bilden die hintere Grenze des Flurstückes 144 sowie die hintere Hofbegrenzung des Flurstückes 37.

Im mit Datum vom 14.05.1992 begonnenen Verfahren zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung für die Ortslage Sandhof wurde bewußt das Flurstück 145 ausgeklammert, weil hierfür bereits ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Wohnbauplätzen lief. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens stellte sich jedoch heraus, daß nicht das gesamte Flurstück 145 als Bebauungsfläche überplant werden darf. Lediglich eine Baureihe entlang der Waldstraße entspricht dem Ortscharakter und dem Dorfbild.

Durch die Einbeziehung von Teilflächen aus den Flurstücken 142 und 145 wird im Rahmen der 1. Änderung der Innenbereichssatzung ein geschlossener Innenbereich dargestellt.

Satzung der Gemeinde Neu Poserin - Ortsteil Sandhof

zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Sandhof nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Innenbereichssatzung) in Verbindung mit einer Abrundung des Ortsteiles Sandhof nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Abrundungssatzung) und § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz.

1. Ziel und Zweck der Innenbereichssatzung

Der als Siedlungsbereich der Ortslage Sandhof kenntlich zu machende Innenbereich umfaßt eine Fläche von ca. 110.000 m².

Sandhof liegt im Naturpark Nossentiner Schwinzer Heide und findet regen Zuspruch durch Bauwillige. In seinem Erholungswert in landschaftlich reizvoller Lage sieht die Gemeinde Neu Poserin Entwicklungsmöglichkeiten für den Ort Sandhof.

Mit dieser Satzung wird die Grundlage für eine sinnvolle, auf die Entwicklung des Ortes gerichtete Orientierung geschaffen.

Die Satzung umfaßt den gesamten Dorfbereich und einige Grundstücke aus dem bisherigen Außenbereich. Dorfplanerische Gesichtspunkte werden dabei ebenso wie die Erfüllung der Wohn- und Lebensbedürfnisse unserer Bevölkerung beachtet. Die Belange von Kultur, Sport, Freizeit und Erholung sowie insbesondere die Interessen des Umwelt- und Naturschutzes werden bei der Planung und bei künftigen Entscheidungen berücksichtigt.

Der Ort Sandhof ist durch öffentliche Wege relativ gut erschlossen.

Sandhof ist an die zentrale Wasserversorgung des WAZV angeschlossen.

Die zur Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke können an das vorhandene Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Aus heutiger Sicht ist mit einer zentralen Entwässerung in den nächsten 15 Jahren nicht zu rechnen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Kleinkläranlagen. Gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Neu Poserin müssen in der Ortslage Sandhof vorhandene Kleinkläranlagen in den nächsten Jahren modernisiert und nachgerüstet werden, damit sie dem Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und die Umweltbelastung auf ein Minimum reduziert wird.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

Durch Erstellen dieser Satzung könnten für die nächste Zeit Wohnbauplätze geschaffen werden.

2. Festlegung der Grenzen für die Ortslage Sandhof (Gemarkung Sandhof, Flur 4)

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles verläuft beginnend am Flurstück 133 bis zum Flurstück 139 entlang der Hofraumbegrenzung, dazu anschließend in östlicher Richtung an der Waldkante bis zur Waldstraße. Von dort verläuft die Grenze in nördlicher Richtung entlang der Waldstraße, bezieht das Flurstück 144 sowie Teilflächen der Flurstücke 142 und 145 ein führt über die Mildnitz mit Anschluß an die Hofraumbegrenzung des Flurstückes 37. Die Grenze verläuft alsdann entlang der Hofraumgrenzen der Flurstücke 37 bis 42. Sie bezieht das Flurstück 44 teilweise sowie die Hofräume der Flurstücke 45 bis 55 ganz ein. Die Grenze verläuft dann weiter entlang der Flurstücke 59/3 und 59/4 und umfaßt die sonstigen und Hofraumflächen der Flurstücke 59/12 und 59/14. Die natürliche Grenze bildet hier der anschließende Hochwald.

An der östlichen Seite der Waldstraße in südlicher Richtung werden die Flurstücke 63/2 sowie 65/1 bis 66/6 einbezogen, ebenso der gesamte Forsthof ohne die Pachtgärten. Über die Flurstücke 67, 68/1 bis 68/2 wird die Mildnitz in Höhe der neuen Eigenheimbauplätze überquert und bezieht das Flurstück 71/11 teilweise sowie die Flurstücke 71/12; 71/13; 71/10; 71, 71/7; 71/8; 71/4 und 71/21

vollständig ein. Die Grenze verläuft dann über den Weg, Flurstück 84, entlang der Hofgrenzen der Flurstücke 85 bis 92. In Höhe der Hofgrenzen der Flurstücke 85 bis 92 werden Teilflächen der Flurstücke 93 und 101/1 zur Abrundung des Ortbildes bis zur Höhe der Grundstücksgrenze des Flurstückes 133 einbezogen.

Der Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung

3. Textliche Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1, 3 und 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz folgende textliche Festlegungen getroffen.

1. Die gekennzeichneten Flurstücke der Gemarkung Sandhof, Flur 4, Flurstück 145 anteilig, Flurstück 37 anteilig, Flurstück 38 anteilig, Flurstück 68/1 anteilig, Flurstück 66/2 anteilig, Flurstück 71/13, Flurstück 71/10, Flurstück 71/7, Flurstück 93 anteilig und Flurstück 101/1 anteilig werden gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG in die Abrundung einbezogen.
Die Einbeziehung erfolgt ausschließlich zugunsten von Wohnbauvorhaben.
Der Plan ist Bestandteil der Satzung.
2. Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles definiert sich über das Einfügungsgebot.
3. Für die Bebauung auf dem Flurstück 145 wird gemäß Entscheidung des Forstamtes Sandhof ein Abstand zwischen baulicher Anlage und Wald von 30 m festgesetzt.
4. Die Kleinparkanlagen in der Ortslage auf den Flurstücken 59/12 und 66/9 werden im Interesse der Verbesserung der Wohnqualität erhalten und weiterentwickelt.
Der gesetzlich geschützte Trockenstandort in der nördlichen Erweiterung des Flurstückes 59 wird erhalten.
Die Grünflächen auf den Flurstücken 59/12; 59/3 anteilig 66/9 und 66/4 werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen festgesetzt (im Plan gekennzeichnet).
Das Flurstück 66/4 wird darüber hinaus mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" gekennzeichnet.
Die 30 m breite Waldabstandsfläche, betreffend anteilig die Flurstücke 142 und 145 werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 b BauGB als private Grünfläche dargestellt.
5. Für Abrundungsgrundstücke werden gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz zum Ausgleich, zum Ersatz und zur Minderung der zu erwartenden Eingriffe folgende Festsetzungen getroffen:
Für die in Punkt 1 genannten Grundstücke sind pro 100 m² zu versiegelnde Fläche zwei standortgerechte Laubbäume der Sortierung 14 - 16 cm Stammumfang und fünf Sträucher, Mindestpflanzhöhe 60 cm, gemäß einheimischer Pflanzliste auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen. (Anlage Pflanzliste)
Die Anpflanzungen sind bis zur Baufertigstellung bzw. -abnahme vorzunehmen.
Anpflanzungen, Pflege und Erhaltung haben gemäß der geltenden DIN-Normen zu erfolgen.
6. Für den Baumbestand im Satzungsgebiet wird eine Bindung für die Erhaltung der Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b in Verbindung mit § 1 der Baumschutzverordnung des Landkreises Parchim vom 12.01.1996 festgelegt.

Nachrichtlicher Vermerk

Im Satzungsgebiet befinden sich Lagefestpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Festpunkte sind zu erhalten und zu schützen. Die genaue Lage der Festpunkte ist beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu erfragen. Topographische Lageskizze wird Bestandteil des nachrichtlichen Vermerkes im Textteil B.

4. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde in Kraft.

Anlage:

Pflanzliste

Auswahl einheimischer Gehölze

<u>Gehölzart/Bezeichnung</u>		<u>leichte und trockene Böden</u>	<u>mittlere und schwere Böden</u>	<u>feuchte bis an- moorige Böden</u>
1. Großbäume				
Stieleiche	(<i>Querus robur</i>)	(X)	X!	(X)
Traubeneiche	(<i>Querus petraea</i>)	X!	X	
Sandbirke	(<i>Betula pendula</i>)	X!	X	
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)		X!	(X)
Zitterpappel	(<i>Populus tremula</i>)	X	X	X
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)		X	
Bergulme	(<i>Ulmus glabra</i>)		X	(X)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)		X	
Esche	(<i>Fraxinus exelsior</i>)		X	X!
Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)	(X)	X	X!
Feldulme	(<i>Ulmus minor</i>)	(X)	X	X
2. Kleinere Bäume				
Salweide	(<i>Salix caprea</i>)	X!	X	X
Vogelbeere/Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)	X!	X	
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)	(X)	X!	(X)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraeaster</i>)		X!	
Wildapfel	(<i>Malus Sylvestris</i>)		X!	(X)
Kreuzdorn	(<i>Rhamnus carthartica</i>)	X	X	X
3. Sträucher 4 - 6 m hoch				
Eingrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)	X	X!	X
Haselnuß	(<i>Corylus avellana</i>)		X!	X
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)	(X)	X!	X
Waldgeißblatt	(<i>Lonicera periclimenum</i>)		X	(X)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)	X	X	X
Grauweide	(<i>Salix cinerea</i>)		X	X!
Europ. Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)		X	X
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)	(X)	X!	X
4. Mittelhohe Sträucher 2 - 4 m				
Schwarzdorn	(<i>Prunus spinosa</i>)	(X)	X!	
Heckenrose	(<i>Rosa canina</i>)	X!	X!	(X)
Faulbaum	(<i>Rhamnus frangula</i>)		X	X
Besenginster	(<i>Cytisus scoparius</i>)	X!		
Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)	(X)	X	(X)
Berberitze	(<i>Berberis vulgaris</i>)	X	X	
Weinrose	(<i>Rosa rubiginosa</i>)	X	X	(X)
Ohrweide	(<i>Salix aurita</i>)			X
Gewöhnl. Schneeball	(<i>Vigurnum opulus</i>)		X	X!
5. Niedrige Sträucher bis 2 m hoch				
Himbeere	(<i>Rubus idaeus</i>)	(X)	X!	(X)
Kriechrose	(<i>Rosa arvensis</i>)	X!	X!	
Brombeere	(<i>Rubus fruticosus</i>)	X!	X!	X

* Alle mit X ! gekennzeichneten Gehölze sind am jeweiligen Standort bevorzugt zu pflanzen.
Mit (X) gekennzeichnete Gehölze sind bedingt geeignet.