

4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Grausch, nördlich der Ortslage“ zum Ortsteil Polz der Stadt Dömitz

Begründung:

(Original 1993 schwarz, 1. vereinfachte Änderung blau, 2. vereinfachte Änderung 1998 grün, 3. vereinfachte Änderung 2006 lila, 4. Vereinfachte Änderungen 2021 rot)

Stadt Dömitz, Ortsteil Polz
Amt Dömitz-Malliß
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Bebauungsplan Nr. 1 „Grausch, nördlich der Ortslage“

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

	<u>Seite</u>
1. Grundlage der Planung und Lage des Gebietes	2
2. Planungsunterlagen	3
3. Umfang und Merkmale des Planungsgebietes, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Hochwasserschutz	3
4. Natürliche Grundlagen und Umweltschutz	4
5. Erschließung, Versorgung, Entsorgung	5
5.1 Fahrverkehr und Fußgänger	
5.2 Ruhender Verkehr	
5.3 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	
5.4 Stromversorgung	
6. Trägerschaft der Erschließung und Finanzierung	6
7. Bodenordnende Maßnahmen	7
8. Zusammenfassung	7
Anlage a)	Lageplan M 1 : 25.000
Anlage b)	öffentliche Bekanntmachung der Aufstellung des B-Planes

Bebauungsplan Nr. 1 „Grausch, nördlich der Ortslage“

Begründung

1. Grundlage der Planung und Lage des Gebietes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Polz stellt zurzeit für ihr Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan auf.

Parallel dazu hat die Gemeindevertretung am 9. April 1992 in einer öffentlichen Sitzung beschlossen, für den Bereich „Grausch“, Flur 1, Flurstück 134/1 (alte Bezeichnung) einen Bebauungsplan aufzustellen und dies vom 14. Bis 24. April 1992 öffentlich bekanntgemacht. Planungsziel war zunächst die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbindung Ferienhäuser. In der Sitzung am 15. September 1992 wurde ein Vorentwurf zum B-Plan Nr. 1 mit der Zweckbestimmung Wochenendhäuser beschlossen und danach dem Amt für Regionalplanung, der Kreisverwaltung, den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden vorgelegt.

Am 2. September 1993 hat die Gemeindevertretung die endgültige Abwägung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger während der Auslegung vorgenommen und die Beschlüsse dazu in Plan, Text und Begründung einarbeiten lassen. Daraufhin wurde eine erneute Auslegung nach § 3 (3) BauGB notwendig, die nun vom 27. Dezember 1993 bis 7. Februar 1994 durchgeführt wird.

Die Gemarkung Polz liegt im Urstromtal der Elbe am Ostrand des Naturschutzgebietes Elbdünen bei Klein Schmölen, nördlich des Löcknitz-Altlaufes und südwestlich des großen geschlossenen Waldgebietes zwischen der Müritz-Elde-Wasserstraße bei Neu Kaliß und der alten Elde.

Dieses Gebiet ist ein ausgesprochen schönes und attraktives Ruhe- und Erholungsgebiet für sanften Tourismus und Wochenendler. Daraus entsteht auch ein Bedarf an Wochenendhausgebieten in kleinen Einheiten, damit die Nutzer in die dörfliche Lebensgemeinschaft ihrer Umgebung einbezogen werden.

In dem B-Plan-Gebiet Nr. 1 (gemeindeeigene Fläche) sind bisher 5 Grundstücke verkauft und davon 3 parzelliert worden, weitere Kaufanträge liegen vor. Die neuen Besitzer und die Antragsteller sind allesamt entweder ehemalige Polzer oder haben anderweitige Bindungen an diese Gemeinde (Verwandtschaften, Berufsausbildung, frühere Arbeitsverhältnisse o.ä.). Für die Gemeinde Polz bedeutet die Ausweisung von zunächst rd. 17 Wochenendhäusern einerseits keine überlastige Störung und andererseits doch eine wirtschaftliche Belebung.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 „Grausch, nördlich der Ortslage“ liegt nördlich der ehemaligen Eisenbahnstrecke Dömitz - Wittenberge, schließt nahezu lückenlos an die vorhandene dörfliche Bebauung an und wird begrenzt von zwei Wegen im Süden und Osten, einer Waldfläche im Norden und von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche im Westen. Diese Nische ist eine ideale Fläche für ein Wochenendhausgebiet (Anlage a).

Die Gesamtfläche des Flurstücks hat eine Größe von ca. 2,6 ha. Eigentümer des Flurstücks ist die Gemeinde, ausgeschlossen die fünf bereits veräußerten Wochenendgrundstücke.

Auch die weiteren geplanten Grundstücke sollen durch Kauf Eigentum des zukünftigen Nutzers werden.

Die vorgesehene Flächennutzung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Polz entwickelt worden, der zurzeit den Trägern öffentlicher Belange vorliegt. Wie aus dem Textteil B ersichtlich ist soll das gesamte Gebiet von 2,6 ha in zwei Bauabschnitten besiedelt werden.

2. Planungsunterlagen

Als Planungsunterlage diene eine Flurkarte des Liegenschaftsamtes in Ludwigslust.

3. Umfang und Merkmale des Planungsgebietes, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Hochwasserschutz

Durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die Gemeindevertretung auf die besondere Lage der Gemeinde Polz im Naturpark Elbetal hingewiesen und auf die daraus resultierenden Einschränkungen bezüglich der Bebauung und Erschließung.

Bei einem Vor-Ort-Gespräch am 14. April 1993, an dem die Kreisverwaltung, das zuständige Forstamt und das Nationalparkamt Mecklenburg-Vorpommern, Außenstelle Naturpark Elbetal, teilnahmen, wurde eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt und in der Verordnung zur Änderung der einstweiligen Sicherung des Naturparkes Elbetal von 21. Juli 1993 (GS MV Gl. Nr. 791-1-17) bereits realisiert. Voraussetzung dafür waren jedoch einige Änderungen in der Beplanung des Gebietes gegenüber dem Vorentwurf vom 15. September 1992.

So wurden der ausgewiesene Geltungsbereich in zwei Bauabschnitte zuzüglich einer Ausgleichfläche für den Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt untergliedert. Die Grundstücksgrößen wurden auf ca. 500 m² und die ~~überbaubare Fläche auf ca. 60 m²~~ begrenzt (*alt*) und die Grundflächenzahl gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf 0,2 festgelegt.

Durch die 3. Änderung des B-Planes kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung von ca. 1.080 m². Im Verhältnis zu den bisher vorgesehenen Versiegelungsflächen des B-Planes ist diese zusätzliche Versiegelung als erheblich anzusehen, so dass zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Da sich die Fläche des Bebauungsplanes nicht ausdehnt, sondern nur der Eingriff innerhalb des schon beeinträchtigten Gebietes erfolgt sind die zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen im B-Plangebiet vorzunehmen. Die Pflanzmaßnahmen sind nicht auf Privatflächen auszuführen. Gegebenenfalls sind die Standorte für die Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig abzustimmen.

Als Ausgleich für den vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft sind 22 Standortgerechte einheimische Laubbäume mittlerer Baumschulqualität (STU 14-16 cm fachgerecht zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens in der Pflanzperiode zu erfolgen, in der die Baufertigstellung erfolgt. Die Fertigstellung der Anpflanzungen ist der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen. Eine dreijährige Pflanz- und Entwicklungspflege ist zu gewährleisten.

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes „Elbetal Naturpark“. Da mit der 3. vereinfachten Änderung des Planes der Geltungsbereich nicht verändert wird ist mit keiner erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigung des EU-Vogelschutzgebietes bezüglich seiner Erhaltungsziele zu rechnen.

~~Das Plangebiet befindet sich im deichgeschützten Bereich des Polders Floßgraben, der im Normalfall durch das Schöpfwerk Floßgraben entwässert wird (Oberer Pumpteil 13,70 m ü.NN, unterer Pumpteil 13,45 m ü.NN). Für dieses Gebiet ist im Extremfall bei Deichbruch und ohne Schöpfwerksbetrieb von einem Bemessungshochwasserstand in der Löcknitz von 16,35 m ü.NN auszugehen. (überholt, siehe Folgeabsatz)~~

Das B-Plangebiet befindet sich im potentiell überschwemmungsgefährdeten Bereich der Elbe (Rückstau der Müritz-Elde-Wasserstraße – MEW) und liegt im Osten des Flutpolders Floßgraben. Der Polder Floßgraben gehört zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Elbe. Gemäß § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des BauGB untersagt. Es liegt im Ermessen der zuständigen Behörde in diesem Fall der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim – ob im Einzelfall unter bestimmten Bedingungen Ausnahmen zugelassen werden.

Der Winterpolder Floßgraben ist u.a. durch den Kalißer Deich gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der MEW (= 17,95 m NHN) geschützt. Ein Versagen der Deiche oder höhere Wasserstände als das BHW sind nicht auszuschließen.

Am 26. November 2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) in Kraft getreten. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikoarten erarbeitet. Vorläufige Berechnungsergebnisse des 2. Zyklus der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie ergeben, dass bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis das Gebiet um bis zu 2m überflutet werden könnte.

Das Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. **Dazu sind im Bauantragsverfahren geeignete Maßnahmen wie Warftbildung für die Hauptgebäude oder Hochverlegung der Elektroanschlüsse nachzuweisen.** Die Untere Wasserbehörde kann weitere Maßnahmen verlangen und zur Auflage machen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg begrüßt in seiner Stellungnahme vom 22. Juni 2021 die 4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Polz aus fachlicher Sicht, da hiermit die Nutzung des Gebietes für dauerhaftes Wohnen bzw. deutlich größere Gebäude als derzeit vorhanden ausgeschlossen wird.

Das Altlastenkataster für das Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und die Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte durch die Bauherren schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit dem STAUN Schwerin gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten sind die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Bauherr die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung müssen die Bauherren dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wiederhergestellt wird.

In der Gemarkung der Gemeinde Polz ist eine Anlage zum Halten von Rindern nach dem Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG) angezeigt worden. Diese Anlage genießt Bestandsschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.

Dem Vorhaben kann aus immissionsrechtlicher Sicht nur zugestimmt werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Immissionsrichtwert für Gerüche von 3% der Jahresstunden für ein Reines Wohngebiet (Wochenendgebiete) eingehalten wird (Geruchsprognose auf der Grundlage der Geruchsimmisionsrichtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern).

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten - je nach ihrer Einstufung gemäß BauNVO - einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden: tags 50 dB (A) und nachts 40 dB (A) bzw. 35 dB (A). Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie o.g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten ist der Landkreis zu informieren. In diesem Falle ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befindet sich nachfolgende Anlage, die nach dem BImSchG bzw. KrWG genehmigt oder angezeigt wurde:

- Flüssiggasanlage auf Gemarkung Polz, Flur 4 Flstk. 1/7, Betreiber Propan Rheingas GmbH @ Co.KG.

Die Baugrenzen liegen 5m von den Wegen entfernt und in einem Mindestabstand von 25 m zum Wald.

Im Einvernehmen mit dem Forstamt Conow wird im Text festgelegt: Für alle Baugrundstücke, die innerhalb eines 50 m breiten Streifens entlang der Waldränder liegen, ist vor der Bebauung folgende Grunddienstbarkeit einzutragen:

„Grunddienstbarkeit zugunsten des Eigentümers des Flurstückes (muss noch ergänzt werden), bestehend aus der Duldungsverpflichtung des Eigentümers des belasteten Grundstückes, sämtliche Gefahren, die aufgrund des Nichteinhaltens des Mindestabstandes von 50 m gemäß § 20 Landeswaldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern hervorgehen, zu dulden.“

Die weitere Flächennutzung ist aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich:

Flächennutzung	I. Bauabschnitt		I. und II. Bauabschnitt mit Ausgleichsfläche	
	qm (rd.)	%	qm (rd.)	%
Gesamtfläche	14.500	100,0	39.425	100,0
Bauflächen	9.862	68,0	15.665	39,7
Verkehrsflächen	950	6,5	1.550	3,9
Grünflächen	662	4,6	1.455	3,7
Sukzessionsflächen	3.030	20,9	7.091	52,7
Sukzessionsfläche West			13.675	

Als Bebauung sind eingeschossige Einzelhäuser als Holzbauten oder im Fachwerkstil **bzw. Verblendmauerwerk (neu eingefügt)** mit Satteldach mit einer Dachneigung von (30° - *alt*) **geändert 15° - 50°** festgesetzt.

Ein Drempel ist nicht zulässig. Die Firsthöhe darf max. 6,5 m über der Straßenmitte liegen. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden sichern, dass die baulichen Anlagen dem Charakter der geplanten Flächennutzung als Wochenendsiedlung entsprechen.

Für die Beheizung sind nur umweltfreundliche Energieträger (Gas, leichtes Heizöl u.ä.) zugelassen.

Um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für ein Sondergebiet „Wochenendhäuser“ (Tag 55 dB (A), Nacht 45 dB (A)) zu gewährleisten wird auf die Einhaltung der Rasenmäherlärm-Verordnung (**seit 2002 Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung**) mit dem Verbot an Sonn- und Feiertagen verwiesen.

~~Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 – Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler – der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.~~

~~Sollten wider Erwarten bei den Baumaßnahmen Altlasten bekannt werden, so sind diese entsprechend § 23 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 04.08.1993 den zuständigen Behörden anzuzeigen. (alt, ersetzt unter Pkt 3 Abs. 8)~~

4. Natürliche Grundlagen und Umweltschutz

Der Raum Polz liegt im Urstromtal der Elbe. Die Talsande des Urstromtales erreichen eine Mächtigkeit von mehr als 10 m. Als Fein- bis Mittelsande in mitteldichter Lagerung stellen sie einen generell tragfähigen Baugrund dar. Da der Grundwasserspiegel bei ca. 1,5 m unter Gelände liegt ist beim Anschnitt des Wassers in Baugruben mit Fließerscheinungen zu rechnen.

Über dem Talsand treten Flugsande auf, die im Bebauungsgebiet eine Mächtigkeit von nur einigen Dezimeter erreichen. Im Norden, Osten und Süden steigt die Mächtigkeit auf mehrere Meter an (NSG Dünenzug Klein Schmölen). Als locker gelagerte, feinsandige Mittelsande sind Flugsande generell tragfähig, jedoch im Anschnitt verlagerungsempfindlich.

Da ein Wasserstauer auf den Flug- und Talsanden nicht entwickelt ist liegt ein ungespanntes Grundwasser vor, das wegen des geringen Flurabstandes (ca. 1,5 m mit zeitlich verzögerter Schwankung des Wasserstandes von Elbe und Löcknitz) vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist.

Das geplante Wochenendhausgebiet liegt auf einer Fläche, die bisher als Acker genutzt wurde. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen Sukzessionsflächen sein, so dass sich hier im Laufe der Zeit eine naturnahe Vegetation einstellt. Einzelheiten der Nutzung und Pflege sind im zugehörigen Grünordnungsplan beschrieben.

Durch die vorgesehenen Sukzessions- und Pflanzflächen entsteht eine natürliche Abgrenzung des Gebietes zu angrenzenden Flächen. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass durch Sukzessionsflächen, Pflanzbindung und Gestaltung der einzelnen Grundstücke die Lebensbedingungen für eine vielfältige Flora und Fauna gegenüber der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung verbessert werden, d.h., dass der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht benachteiligt werden.

Vorzunehmende Anpflanzungen erfolgen u.a. mit:

- Hängebirke
- Stieleiche
- Eberesche
- Zitterpappel
- Wildbirne
- Holzapfel
- Schlehe
- Buche
- Weißdorn
- Brombeere

Auf den Grundstücken werden Obstbäume vorgeschrieben.

Das B-Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe, das als zuständige untere Naturschutzbehörde zu beteiligen ist. Diese Behörde wurde mit Schreiben vom 17.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gab mit Stellungnahme vom 24.06.2021 keine Hinweise oder Bedenken zu den eingereichten Unterlagen der 4. Vereinfachten Änderung.

5. Erschließung, Versorgung, Entsorgung

5.1 Fahrverkehr und Fußgänger

Die Zufahrt zum geplanten Gebiet erfolgt über vorhandene Wald- und Feldwege. Ein weiterer Ausbau der Zufahrtsstraßen ist nicht vorgesehen.

In der Wochenendsiedlung werden 5 m breite wassergebundene Wege vorgesehen, die dem Zweck entsprechend ausreichend dimensioniert sind.

Die Müllentsorgung wird im I. Bauabschnitt durch Befahrbarkeit des Weges, im II. Bauabschnitt durch Stellplätze für Müllbehälter ermöglicht.

5.2 Ruhender Verkehr

Auf jedem Einzelgrundstück ist eine Stellplatzfläche für einen Pkw vorgesehen. Zusätzlich auf der Straße parkende Fahrzeuge tragen zur Verkehrsberuhigung bei.

5.3 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die zentrale Trinkwasserversorgung wurde in der Gemeinde Polz 1992 realisiert. In dem Weg nach Groß Schmölen liegt eine Trinkwasserleitung DN 150 mit einem Hydranten direkt an der Südostspitze des Plangebietes. Somit ist die Versorgung des B-Plan-Gebietes mit Trinkwasser und Löschwasser gesichert. Die Planung der Wasserversorgung des I. Bauabschnittes ist in Auftrag gegeben worden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt bis zur Fertigstellung einer zentralen Abwasserentsorgung als Übergangslösung in abflusslosen Sammelgruben.

Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

5.4 Stromversorgung

Für die Stromversorgung ist ein Anschluss beim Energieversorgungsunternehmen WEMAG zu beantragen. Die geplante Verkabelungstrasse der 20 kV-Leitung über dem B-Plan-Gebiet ist entsprechend der Vorschläge der WEMAG dargestellt. Die gegebenenfalls erforderliche Trafostation wird ebenfalls in diesem Bereich vorgesehen.

Bei der Ausführung von Erschließungsarbeiten ist darauf zu achten, dass im Planungsgebiet Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost liegen. Die Bauausführenden haben sich in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen.

6. Trägerschaft der Erschließung und Finanzierung

Erschließungsträger ist zunächst die Gemeinde Polz. Die Kosten für die Erschließung des I. Bauabschnittes betragen ohne Grunderwerb:

1. Straßen und Fußwege einschl. Beleuchtung (2 Straßenlaternen)	41.000,- DM
2. Regenwasser -> wird versickert	-,-
3. Wasserversorgung ohne Anschlussbeiträge	22.000,- DM
4. Schmutzwasser -> Gruben sind Eigenleistung	-,-
5. Anpflanzungen	<u>6.000,- DM</u>
 Gesamte Erschließungskosten	 <u>69.000,- DM</u>

Davon trägt die Gemeinde Polz gem. § 129 BauGB 10%, das sind rd. 6.900,- DM. 90%, das sind rd. 62.100,- DM tragen die Grundstücksbesitzer der Wochenendsitzung im Bereich „Grausch“ des B-Plan Nr. 1, I. Bauabschnitt.

Die Kosten des II. Bauabschnittes betragen ohne Grunderwerb:

1. Straßen und Fußwege einschl. Beleuchtung (2 Straßenlaternen)	43.580,- DM
2. Regenwasser -> wird versickert	-,-
3. Wasserversorgung ohne Anschlussbeiträge	30.000,- DM
4. Schmutzwasser -> Gruben sind Eigenleistung	-,-
5. Anpflanzungen	<u>4.330,- DM</u>
 Gesamte Erschließungskosten	 <u>77.910,- DM</u>

Davon trägt die Gemeinde Polz gem. § 129 BauGB 10%, das sind rd. 7.791,- DM. 90%, das sind rd. 70.119,- DM tragen die Grundstücksbesitzer der Wochenendsitzung im Bereich „Grausch“ des B-Plan Nr. 1, II. Bauabschnitt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich:

- zur Anlage der Verkehrsflächen,
- zur Anpflanzung von Sträuchern und
- für die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft (Sukzessionsflächen).

8. Zusammenfassung

Die vorliegende Satzung zum B-Plan Nr. 1 „Grausch, nördlich der Ortslage“ mit Planteil A und Textteil B, dazugehöriger Begründung und Grünordnungsplan ist in enger Zusammenarbeit mit der Kreisverwaltung, Bauverwaltungsamt und Umweltamt, dem Nationalparkamt Mecklenburg-Vorpommern, Außenstelle Naturpark Elbetal und dem Forstamt Conow sowie nach Einarbeitung der Abwägungsbeschlüsse der Gemeindevertretung aufgestellt worden.

Polz, im April 1994

Polz, im April 1998

Polz, 15.08.2002

Polz, im Juni 2021

- Siegel -

Suhrau
Bürgermeister