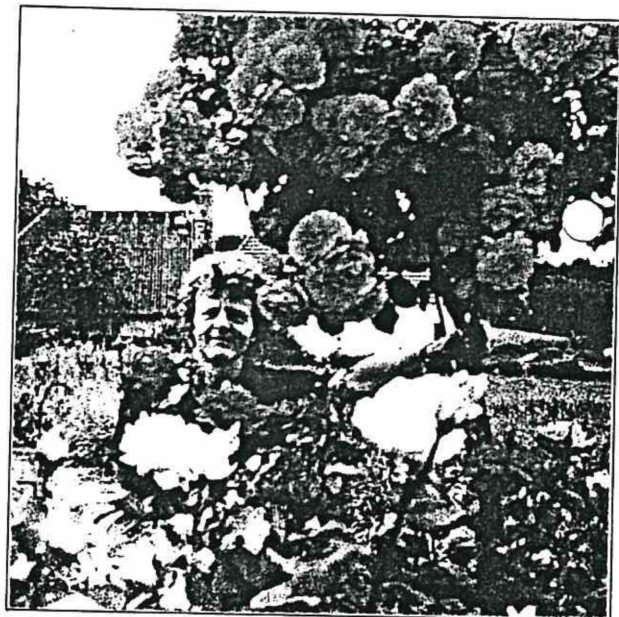


**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 3
„Osho Meditation- und
Teegarten, Volker Rosenbusch,
Dorfplatz 2 in Schlieffenberg“
der Gemeinde Wattmannshagen**

Begründung

- Satzungsbeispiel -



1. Rechtliche Grundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage

1. des Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141),
2. der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S 468)

und in Anlehnung an

3. die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
4. die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Die Planzeichnung wird auf der Grundlage eines vergrößerten Ausschnittes der Flurkarte des Landkreises Güstrow vom 19.11.1999 erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Schlieffenberg.

2. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 10/4 und 10/5 der Flur 1 der Gemarkung Schlieffenberg mit einer Fläche von 0.88 ha. Die Planfläche wird im Osten von der Straße Dorfplatz, im Norden und Süden von Wohnbebauung, Hausgärten Wiesen und Ackerflächen sowie im Westen von Ackerflächen begrenzt.

Die Flurstücke 10/4 und 10/5 befinden sich im Eigentum der Vorhabenträger Volker und Annet Rosenbusch.

3. Darstellung des Bestandes

Die vorhandene Wohnbebauung am Dorfplatz 2 wurde wie die südlich daran anschließende im 19. Jahrh. für die Tagelöhner des im Ort ansässigen Gutes errichtet. Die nördlich angrenzende Bebauung erfolgte später. Mit der Aufsiedlung des Gutes um 1933 wurden die Scheunen und Stallanlagen errichtet. Noch im 18. Jahrhundert befand sich hier das Bauerndorf Zierhagen mit dem noch vorhandenen Teich in der Mitte der beidseitig daran angeordneten Dorfstraße und einer angerarteten Bebauung.

Das Wohnhaus Dorfstraße 2, die ehemalige Scheune an der Straße und die darum befindliche Freifläche werden für Wohnzwecke, der kleine Stall für Wohnnebenzwecke und die Scheune in der zweiten Reihe der Bebauung zur Zeit nicht genutzt.

1994 begannen die Vorhabenträger westlich der Bebauung mit den Außenanlagen für den Meditations- und Teegarten sowie mit der Errichtung eines Gartenhauses.

Die westlich daran anschließende Planfläche wird noch landwirtschaftlich genutzt.

4. Denkmale, Bodendenkmale

Denkmale und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

5. Städtebauliche Lösung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht auf der überplanten Fläche zwei verschiedene Nutzungen vor. Die vorhandene Wohnnutzung im straßennahen Bereich soll im wesentlichen beibehalten werden. Die ungenutzte Scheune und die gesamte westlich daran anschließende Fläche sind für den gewerblich genutzten Meditations- und Teegarten vorgesehen. Zur Erschließung der rückwärtigen gewerblich genutzten Fläche sind im vorderen Bereich eine Zufahrt und 12 Stellflächen für den Meditations- und Teegarten vorgesehen.

Die gewerbliche Fläche beginnt von der Straße kommend mit den Stellflächen, einem Kiosk und der Scheune. In letzterer ist neben einem Gastraum u. a. Werkstätten sowie Sanitäranlagen für die Gasträume, den Teegarten sowie für die Meditationshäuser, die damit nicht ausgestattet sind vorgesehen. Im Anschluss an die Scheune sind Geräteschuppen zur Gartenpflege angeordnet. In der Nähe des Schuppens befindet sich ein Gartenhaus im Sinne eines Nebengebäudes.

In einen vielfältig und kunstvoll gestalteten Garten werden 7 über Fußwege miteinander verbundene Meditationshäuser und ein Pavillon locker eingefügt. Die Häuser werden auch zur Übernachtung genutzt, doch trifft die Einstufung Ferienhaus für sie nicht zu. In den geplanten Häusern werden sich in der Regel nur eine Person jedoch höchstens 2 Personen gleichzeitig aufhalten. Dem entsprechen auch die Gebäudegrößen in der Größe eines Gartenhauses. Das Verweilen in dem Garten und in den Häuschen wird von völliger Ruhe und dem Einssein mit der Natur gekennzeichnet sein. Es sind bei der Nutzung aller Häuser in der Regel nur 7 bis 10 Personen zu erwarten. Bestimmend für die überplante Fläche ist somit der Garten selbst. Er wird auch von meditierenden und den Teegarten besuchenden Tagesgästen genutzt.

Zu einer tiefen Entspannung wird es in dem Garten viele separate Plätze für ein oder zwei Personen geben, die voneinander abgeschirmt sind und alle ihre eigene Atmosphäre haben. So kann sich jeder Besucher den Platz suchen, der seinen momentanen Bedürfnissen entspricht - Rosenduft oder Wasserrauschen, hinter Tannen versteckt oder den Blick in die Weite geöffnet.

Laute Übungen im Sinne von Ruhestörung wie ein Herausschreien sind als Teil der Meditation nicht vorgesehen, werden jedoch im Ergebnis der Abwägung von Anregungen zur Absicherung der angrenzenden Wohnbebauung als nicht zulässig im Text (Teil B) festgesetzt. Dies ist unbedingt vom Betreiber in die Nutzerordnung zu übernehmen.

In den geschaffenen Anlagen werden die Vorhabenträger Folgendes anbieten:

- Cafe-Betrieb für 20 Plätze, im Sommer im Garten, im Winter und bei schlechtem Wetter in der Scheune,
- Kurse für kreativen Ausdruck in Malerei, Bildhauerei, Tanz, Schauspielerei u. a.,
- Kurse - Einführung in Meditation,
- Ausstellung und Verkauf von Kunst und Kunsthandwerk, Veranstaltungen wie Tee-Zeremonie, Blumenstecken, Kalligraphie u. a.

Die Nähe der Vorhabenträger zur asiatischen Mentalität und deren Formempfinden wird sich in vielen Details des Gartens und in den geplanten Veranstaltungen widerspiegeln.

Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude über die Grundfläche hinaus gibt es lediglich in Bezug auf die Traufhöhe. Auf die Möglichkeit zu Festsetzungen nach der örtlichen Bauvorschrift gem. § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) wird somit verzichtet.

6. Landschafts- und Naturraum, Eingriff, Minimierung- und Ausgleichsmaßnahmen

6.1. Bestand

- Relief, Landschaftsbild

Der Landschaftsraum um Schlieffenberg hat ein überaus bewegtes Relief: Schon die Grundmoräne aus dem Pommerschen Stadium unserer Eiszeit ist hügelig, dazu streichen nördlich und südöstlich Schlieffenbergs etwa in Ost-West-Richtung Oszüge, die bewaldet sind und im Nordosten erhebt sich als Teil der Endmoräne aus dem Mecklenburgischen Vorstoß der Schmocksberg bis auf 127 m ü.HN. Das beplante Grundstück liegt im Bereich der Grundmoräne mit dem bebauten Grundstücksteil 10/5 südöstlich der Kuppe eines Hügels mit einer Neigung nach Osten um ca. 3 m und nach Süden um ca. 2 m. Das Grundstück 10/4 erstreckt sich mit einem schmalen Teil um ca. 5 m nach Westen geneigt den Hang hinab und hat im Tal nördlich einer Wiese einen flächigen Teil mit ca. 2 m Höhendifferenz. Von der Anhöhe hat man einen weiten Blick nach Westen über die Hügel der Grundmoräne hinweg. Im Norden und Süden wird der Blick von Hügeln der Grundmoräne als Ackerflächen mit dahinter liegenden bewaldeten Oszügen begrenzt. Den Hügel herabschreitend verschwinden die Aussichten und im Tal umgeben die nahen Hügel im Norden, Osten und Westen den Raum mit einer Ausweitung nach Süden, die durch die dörfliche Bebauung einschließlich der Gärten und Kleintierweideflächen begrenzt wird.

Die landschaftsseitige Ansicht der Bebauung am Dorfplatz ist nur von den Wegen nach Neu Zierhagen und zum Wald einzusehen. Ein Hügel versperrt den Blick in das kleine Talbecken in dem sich der flächige Teil des beplanten Grundstückes 10/4 befindet. Die Gärten am Hügel sind gut einzusehen und bilden einen unregelmäßigen Rand, der sich mit der Bebauung im Süden bis zur Wiese herunterzieht.

- Wasser, Boden, Luft

Das anfallende Oberflächenwasser versickert ungehindert auf allen Naturflächen. Vom Wohngebäude Dorfplatz Nr. 2 wird das Dachwasser abgeführt. Von allen anderen Gebäuden und Pflasterflächen wird das Oberflächenwasser am Ort versickert.

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauer verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt > 10 m. Das Grundwasser fließt nach Süden.

Oberflächlich stehen staunasse und grundwasserbestimmte Tieflehme an, die Lehm-Parabraunerde mit Tieflehmbraunstaugley, - Staugley und -Amphiegley bilden. Es besteht grundsätzlich ein tragfähiger Boden.

Das Planungsgebiet liegt im Klimagebiet der mittelmecklenburgischen kuppigen Ackerplatten und Becken und hat einen mittleren Niederschlag von 600 mm/Jahr und eine mittlere Jahrestemperatur von 7,75° C (Mecklenburg-Atlas).

- Nutzung und Vegetation

Im Bereich des Flurstückes 10/5 stehen zwei Wohngebäude entlang der Straße, ein Wohnnebengebäude, eine Scheune und ein Kiosk in zweiter Reihe und ein Gartenhäuschen südwestlich der Scheune.

Der Hofraum hat Gebrauchsrasen und Ziergehölzflächen, entlang der Dorfstraße steht eine Ligusterformschnitthecke, an der Scheune steht eine Birke und am Durchgang zwischen den

beiden Gebäuden an der Straße eine Tanne. Auf dem westlichen Teil des Flurstückes 10/5 und dem östlichen des Flurstückes 10/4 hinter der Scheune ist ein mannigfaltiger Ziergarten aus Wasserflächen unterschiedlichster Art, heimischen und exotischen Bäumen und Sträuchern, Rosen und Stauden, kleinen Rasenflächen und kleinen Sitzplätzen, Kieswegen, Pflasterwegen und Holzwegen über Wasserläufen in den letzten 3 Jahren angelegt worden und wird als Teegarten genutzt. Die restliche Fläche des Flurstückes 10/4 ist Acker und ohne ausdauernden Bewuchs.

6.2. Eingriffsbestimmung

Die Ackerfläche des Flurstückes 10/4 soll in ähnlicher Weise wie der Garten auf der Anhöhe angelegt werden. Auf der Fläche im Tal sollen 7 Gartenhäuser und ein Pavillon eingefügt werden. Diese Häuschen werden mit durchschnittlich 1,50 m breiten Wegen erschlossen. Im Hof- und Vorgartenbereich des Flurstückes 10/5 werden Stellplätze einschließlich der Zufahrt und des Zuganges zum Café und zum Meditations- und Teegarten angelegt. Dazu muß die Ligusterhecke gerodet werden. Im Bereich der Scheune wird ein Sanitärgebäude errichtet.

Diese Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Grundfläche mindern die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes geringfügig und können das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen.

6.3. Maßnahmen von Eingriffsminderung und Ausgleich

- Maßnahmen der Eingriffsminimierung

Alle Oberflächenwasser von Pflasterflächen und Dachflächen werden entweder sofort am Ort versickert oder durch Deponie und Wiederverwendung in der Folge am Ort versickert oder verdunstet. Die Stellflächen werden in Rasen ausgebildet und die Oberfläche mit Rasenwaben gesichert. Die Einordnung der Gartenhäuser im Talgrund mindert den Eingriff in das Landschaftsbild.

- Maßnahmen des Ausgleichs

Zum Ausgleich des Eingriffes in das Landschaftsbild werden entlang der Grundstücksgrenze heimische Bäume und Hecken gepflanzt.

6.4. Ausgleichsbilanz

Die Bestandsbewertung folgt der „Ausgleichsabgabenverordnung“ des hessischen Ministers für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 9.2.1995.
(Flächenangaben in Klammern bedeutet = überschirmte Fläche durch Einzelbaum)

Bewertung vor dem Eingriff

Position	Nutzungstyp	Menge in m ²	Punkte	Summe
02500	Hecke, Ziergehölz	18	23	414
04110	Baum, heimisch (Birke)	(28)	31	868
04120	Baum, nicht heimisch (Tanne)	(8)	26	208
10530	Kies, Pflaster mit Wasserversickerung	367	6	2202
10710	Dachfläche	110	3	330
10715	Dachfläche mit Wasserversickerung	431	6	2586
11191	Acker	5995	13	77935
11221	Hofffläche, Grünanlage, Rasen	1315	14	18410
11223	Garten mit überwiegend Ziergartenanteil	586	20	11720
Summe:		8822		114673

Bewertung nach dem Eingriff

Position	Nutzungstyp	Menge in m ²	Punkte	Summe
04110	Bäume, heimisch, 12x15m ²	(180)	31	5580
04110	Baum, heimisch, erhalten	(28)	31	868
04120	Baum, nicht heimisch, erhalten	(8)	26	208
10530	Kies, Pflaster mit Wasserversickerung	881	6	5286
10715	Dachfläche mit Wasserversickerung	997	6	5982
11221	Hofffläche, Grünanlage, Rasen	1029	14	14406
11223	Garten mit überwiegend Ziergartenanteil	5915	20	118300
Summe:		18822		150630

Mit der Realisierung der eingriffsmindernden Festsetzungen und den Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen.

7. Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die Wohnbebauung ist durch die gemeindliche Erschließungsstraße „Dorfplatz“ verkehrsseitig erschlossen.

Der hinter der Wohnbebauung befindliche Meditations- und Teegarten wird über Zufahrt erschlossen. Innerhalb dieses gewerblichen Gartens bestehen zu den Meditationshäusern lediglich Fußwegeverbindungen, die zu Löschzwecken in einer Breite von mindestens 1,50 m ausgeführt werden.

Die 12 ausgewiesenen Stellplätze genügen in Beachtung der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (VV LBauO M-V) dem Bedarf, der durch die Nutzung des Meditations- und des Teegartens bzw. der Gaststätte ergibt. Bei Sonderveranstaltungen herrscht kein Gaststättenbetrieb, so dass eine gemeinsame Nutzung der Stellplätze von Teegarten/Gaststätte und Werkräumen möglich ist.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Wohngebäude, der gewerblichen Gebäude und der Gartenfläche ist über die DN 80 Az in der Straße „Dorfplatz“ gesichert. Die Meditationshäuser erhalten keinen Trinkwasseranschluss.

7.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über den Teich an der Straße „Dorfplatz“ in einem Abstand von 280 m zu dem letzten Meditationshaus im Plangebiet, so dass die nach DVGW, Arbeitsblatt W 405 erforderlichen 48 m³/h Löschwasser für mindestens 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Es besteht an der beschriebenen Stelle eine ganzjährige Zufahrtsmöglichkeit für Feuerlöschfahrzeuge. Für eine dauerhafte und fachgerechte Entnahmemöglichkeit wird Vorsorge getroffen.

7.4 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird von den Wohn-, Gaststätten- und Sanitärgebäuden dem in der Straße Dorfplatz vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 150 PVC zugeleitet. Dabei ist nach DIN 4040 der

Einbau eines Fettabscheiders erforderlich. In den Meditationshäusern fällt kein Schmutzwasser an.

7.5 Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück gesammelt, als Brauchwasser den Wasserspielen zugeführt und dabei auf dem Grundstück versickert. Nur Überschusswasser wird der Vorflut zugeführt.

7.6 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie ist über ein Niederspannungsfreileitungskabel gesichert. Dieses befindet sich in der Planfläche westlich der Wohnhäuser. Im Bereich der jetzigen Ackerfläche quert eine Mittelspannungsfreileitung das Plangebiet. Die Anlagen beeinträchtigen die Planung nicht und bleiben bestehen. Zum Schutz der Mittelspannungs- und Niederspannungsfreileitungen werden die Abstände zu Gebäuden und Pflanzungen gemäß DIN VDE 0210 bzw. 0211 beachtet.

7.7 Wärmeversorgung

Es ist vorgesehen, die Wohn- und Gasträume mit Propangas und die Gartenhäuser mit Elektroenergie zu beheizen. Eine zentrale Wärmeversorgung besteht in dem zu beachtenden Umfeld nicht.

7.8 Gasversorgung

Eine zentrale Gasversorgung besteht nicht.

7.9 Telekommunikation

In der Straße „Dorfplatz befindet sich ein Freileitungskabel der Deutschen Telekom AG. Von dieser Leitung sind die Wohngebäude und der Meditations- und Teegarten bereits fernmeldetechnisch erschlossen. Für die Gartenhäuser sind keine fest installierten Telefonanbindungen vorgesehen.

7.10 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird über den Landkreis Güstrow abgesichert. Entsprechend der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Güstrow besteht Anschlusspflicht für bebaute Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung.

7.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es werden Leitungsrechte zu Gunsten der WEMAG für das Niederspannungsfreileitungskabel und die Mittelspannungsfreileitung festgesetzt, die als Grunddienstbarkeit zu sichern sind.

8. Immissionsschutz

Unzulässige Lärmbelastungen werden nicht erwartet.

Der Verdacht einer Altlast besteht nicht. Das Gelände gilt als nicht kampfmittelbelasteter Bereich. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können.

9. Klärung des Eigentums

Der Grund und Boden des Flurstücks 10/5 befindet sich im Besitz von Volker Rosenbusch. Das Flurstück 10/4 gehört zum Teil Herrn Volker Rosenbusch und zum anderen Teil Frau Annegret Rosenbusch. Dies ist in Kauf- und Schenkungsverträgen beurkundet. Danach gehört die Fläche westlich der Scheune Herrn Volker Rosenbusch und die restliche Fläche bis zur Straße, auf der sich alle früheren Gebäude befinden, Frau Annegret Rosenbusch. Eine entsprechende Flurstücksteilung ist jedoch noch nicht erfolgt.

10. Realisierung

Planung und Ausführung der Maßnahme erfolgen ausschließlich zu Lasten der Vorhabenträger. Dies wurde in einem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und den Vorhabenträgern geregelt.

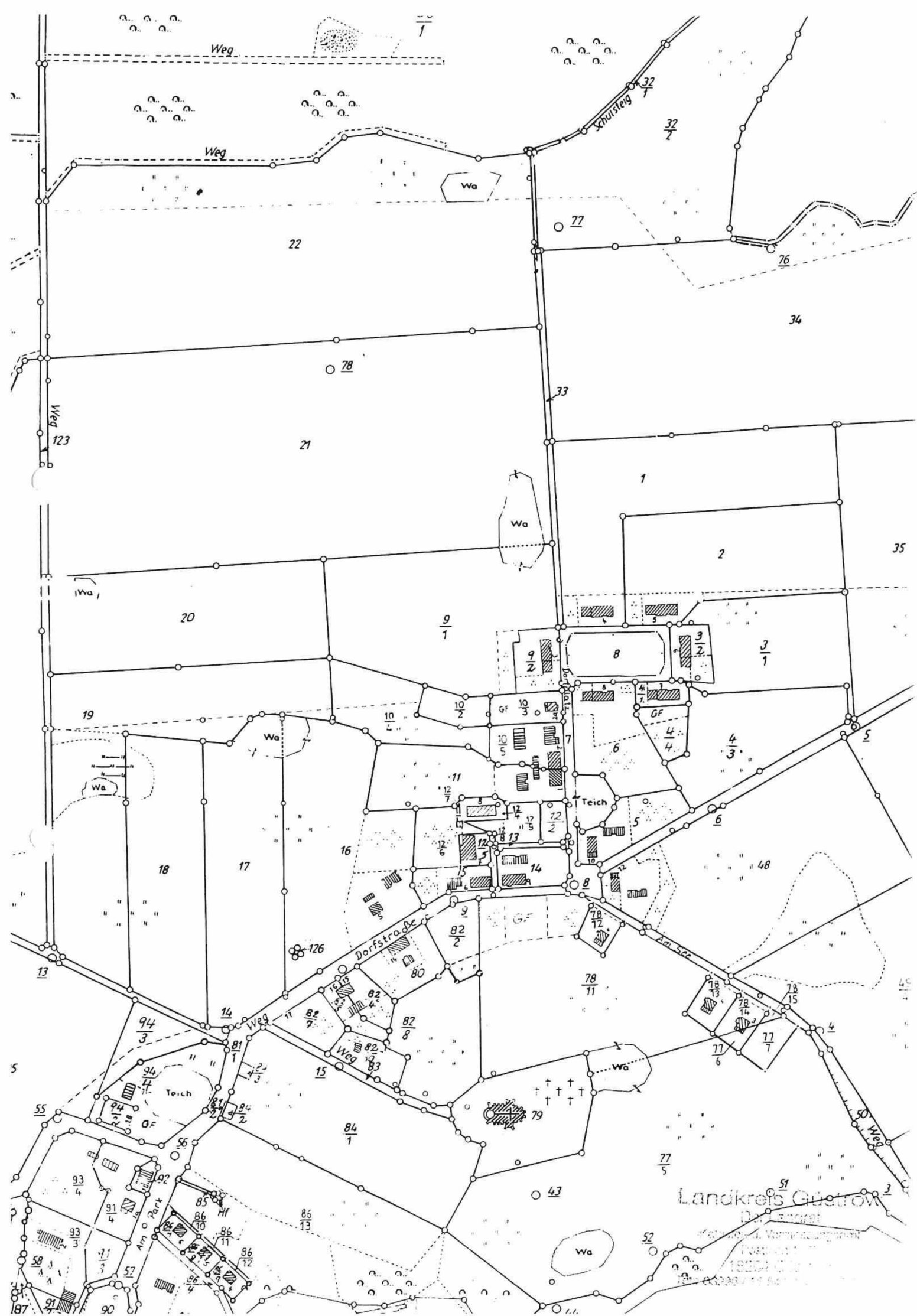
11. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	8.822 m ²
Private Wohnfläche:	1.250 m ²
Meditations- und Teegarten	7.572 m ²

Wattmannshagen, den 02.01.2001


Bürgermeister,
Bürgermeister





Auszug aus der Flurkarte

Maßstab 1 : ..4000..

Landkreis: Güstrow
Gemeinde: Wettmannsagen
Gemarkung: Schlieffenberg
Flur: 1
Flurstück(e): 1014

Gebäudebestand nicht aktuell

Vervielfältigungen, Umarbeiten, Veröffentlichungen oder Weitergabe an Dritte sind ohne Genehmigung der zuständigen Behörde gemäß § 8 Vermessungs- und Katastergesetz vom 21.07.1992 UNZULÄSSIG.

Besucheranschrift:

Landkreis Güstrow
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt
Rostocker Straße 43-49

17166 Teterow

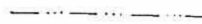
Postanschrift:

Landkreis Güstrow
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt
Postfach 1455

18264 Güstrow

Teterow, den 19. Nov. 1998

Erläuterungen:

	Flurstücksgrenze
	abgemarkter Grenzpunkt
	unvermarkter Grenzpunkt
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze