

Gemeinde Neu Poserin

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

für das Gebiet

"Feriensiedlung Langhagensee"

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 - 1.1. Verhältnisse der Gemeinde
 - 1.2. Lage des Bebauungsplangebietes
 - 1.3. Topographie
2. Planungsziele der Gemeinde
3. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
4. Versorgungseinrichtungen
5. Entsorgungseinrichtungen
6. Straßenerschließung
7. Ruhender Verkehr
8. Natur- und Landschaftspflege
9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
10. Kosten

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Neu Poserin hat in ihrer Sitzung am 10. 10. 1996 den Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 3 für die "Feriensiedlung Langhagensee" in der Ortslage Wooster Teerofen beschlossen.

Die Satzung wurde durch den Landkreis Parchim am 25. 04. 1997 genehmigt. Die Erfüllung der Maßgaben wurde am 12. 06.1997 durch den Landkreis Parchim bestätigt. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Neu Poserin wurde am 25. 06. 1997 bekannt gemacht, damit ist der Bebauungsplan Nr. 3 am 26. 06. 1997 in Kraft getreten.

Für die Gemeinde Neu Poserin besteht noch kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan. Das Bebauungsplangebiet wurde als Sondergebiet "SO - WOCH", "SO - HOTEL" bzw. als "WA" - Gebiet vorgesehen.

Auf Beschluß der Gemeindevertretung Neu Poserin vom 09. 04. 1998 wird die Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 vorgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 wird nicht verändert. Die Änderung betrifft lediglich baurechtliche Festsetzungen für die Flurstücke 45 / 2 und 45 / 3. Die Gemeinde Neu Poserin hat die Flurstücke 45/2 und 45/3 bereits im Jahr 1993 zum Zweck der Bebauung mit Einfamilienhäusern (in den Kaufverträgen schriftlich festgelegt) veräußert. Dieser Belang wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 nicht berücksichtigt. Für diese Flurstücke wurde eine Bebauung mit Wochenendhäusern vorgesehen. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll das bereits 1993 mit den Kaufverträgen geäußerte Planungsziel realisiert werden. Künftig soll auf diesen Flurstücken die Bebauung mit Wohnhäusern zulässig sein. Baugrenzen werden dabei nicht verändert, auch zu den genehmigten Waldabständen werden keine Veränderungen beantragt.

1.1. Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Neu Poserin liegt ca. 30 km südlich von Güstrow im Landkreis Parchim. Sie gehört der Amtsverwaltung Mildnitz an. Mit ihren ca. 840 Einwohnern, davon ca. 130 wohnhaft in der Gemarkung Sandhof, genießt die Gemeinde einen guten Ruf als Erholungsgebiet.

1.2. Lage des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet verläuft südlich des den Ortsteil "Wooster Teerofen" durchziehenden Köhlerweges- bestehend aus den Flurstücken 44, 45/2 bis 45/10, 46, 47, 48/1, 48/2, 49, 50/1, 50/2, 51, 52/2 - 52/7, 52/9 - 52/12 und dem Teilstück des Weges "Am



Walde", Flurstück 53, zwischen Köhlerweg und Parkplatzzufahrt im nordöstlichen Bereich des B - Plangebietes - und wird im Nordwesten durch den Köhlerweg, im Westen, Süden und Osten durch die angrenzenden Hochwaldgebiete und im Nordosten durch die am Weg "Am Walde" angrenzenden Hochwaldflächen.

Die räumliche und verkehrsmäßige Beziehung innerhalb der Ortschaft Wooster Teerofen ist gut. Der Ortsteil Sandhof ist ca. 1,5 km entfernt.

1.3. Topographie

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist nahezu eben und steigt lediglich im östlichen Teil nach Osten hin geringfügig an.

1.4. Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde Neu Poserin ist Eigentümerin der Flurstücke 45/7, , 52/9 - 52/11 und 53 (Weg "Am Walde"). Die übrigen Flächen befinden sich in Privateigentum bzw. werden von der Treuhandnachfolgegesellschaft zum Kauf angeboten ("SO-Hotel).

2. Planungsziele der Gemeinde

Das Bebauungsplangebiet liegt am Rande des Erholungsgebietes "Langhagensee" und grenzt an Landschafts- und Naturschutzgebiete. Für die Gemeinde Neu Poserin ist eine gewerbliche Entwicklung - auch nach dem Willen der Landesplanung - hauptsächlich in touristischer Hinsicht möglich. Dieses Ziel wird daher von der Gemeinde neben der Planung der Wohnentwicklung angestrebt. Da durch die o.g. Lage des Ortes Wooster Teerofen nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, werden Bauleitplanungen, die insbesondere den touristischen Aspekt berücksichtigen sollen, für den Nachbarort Sandhof vorgenommen (Bebauungsplan Nr. 2 "Bungalowsiedlung Waldstraße").

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 4,8 ha. Nach Abzug der für Verkehrs-, landschaftspflegerische und sonstige öffentliche Zwecke benötigten Flächen verbleibt eine Nettobau- und Nutzfläche von ca. 2,5 ha (52,2%). Dieser relativ geringe Anteil resultiert aus der besonderen, von Landschaftsschutzgebieten und Waldflächen umgebenen Lage des Planungsgebietes und den daher zu beachtenden Abstandsflächen der Baugrenzen.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

- den Bau von 7 Einfamilienhäusern,
- den Bau von 13 Wochenendhäusern und
- die Sanierung eines ehemaligen Ferienlagers zum Betreiben einer Pension schaffen.

3. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Gemeinde Neu Poserin ist Eigentümerin eines Teils der für die Wochenendhausbebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet. Andere Flächen sind von der Gemeinde bereits zum Zweck der Wohnbebauung bzw. zum Zweck der Wochenendhausbebauung veräußert worden. Nach Herstellung der Erschließungsanlagen und noch durchzuführender Teilungsvermessungen beabsichtigt die Gemeinde Neu Poserin, die einzelnen Baugrundstücke voll erschlossen zu veräußern.

4. Versorgungseinrichtungen

Für das Plangebiet müssen sämtliche Versorgungseinrichtungen neu hergerichtet werden. Ein Anschluß an die vorhandenen Anlagen im Köhlerweg ist für das gesamte Plangebiet möglich.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim-Lübz betreibt eine Ringwasserleitung mit Versorgung über das Wasserwerk Karow. Der Anschluß an das vorhandene Netz ist möglich und beabsichtigt.

Das Plangebiet ist an das zentrale Stromversorgungsnetz der WEMAG, Sitz Schwerin, angeschlossen. Zur ordnungsgemäßen Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie ist die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Diese kann auf der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche für Ver- und Entsorgungseinrichtungen erstellt werden.

Hinsichtlich der Fernsprechanlagen ist das Gebiet, soweit es sich am Köhlerweg befindet, an das Fernsprechnetzt der Telekom angeschlossen. Netzerweiterungen sind möglich und wurden beim Ausbau des Telekomnetzes berücksichtigt.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist ein Überflurhydrant am Köhlerweg zu setzen, der durch das dort vorhandene Leitungssystem gespeist wird.

5. Entsorgungseinrichtungen

Das auf den öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und aus dem Bereich von bebauten und befestigten Grundstücken abfließende Niederschlagswasser wird zur Versickerung gebracht, soweit die Standortbedingungen dies zulassen, eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und andere Belange nicht entgegenstehen.

In Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim-Lübz und auf Beschluß der Gemeindevertretung Neu Poserin ist für das Gemeindegebiet Neu Poserin und somit auch für die Ortslage Wooster Teerofen vorgesehen, anfallendes häusliches

Abwasser in den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Kleinkläranlagen mit biologischer Nachreinigung gemäß DIN 4261 zu behandeln und zu entsorgen und das biologisch gereinigte Abwasser auf den Grundstücken zu versickern. Entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hinsichtlich des zu renovierenden ehemaligen Ferienlagers am Köhlerweg, das als Pension betrieben werden soll, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die schadlose Ableitung des Abwassers nachzuweisen, wobei die zur Bauvoranfrage des Herrn Badura vom 20.01.95 vom ehemaligen Landkreis Lüz mitgeteilten Auflagen als Mindestanforderungen gelten.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes hat gemäß den Bestimmungen der Satzung des Landkreises Parchim zu erfolgen.

Für das Vorhandensein von Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet gibt es keinerlei Hinweise. Bei im Zuge von baulichen Maßnahmen zutage tretenden Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen ist das Umweltamt des Landkreises Parchim in Kenntnis zu setzen.

6. Straßenerschließung

Flächen für den überregionalen Verkehr sind im Plangebiet nicht enthalten.

Die Planstraße A zweigt ab vom Köhlerweg und verschwenkt nach ca. 80 m rechtwinklig nach Nordosten, um nach ca. 155 m in einer Wendeanlage gemäß EAE 85, dimensioniert für dreiachsige Müllfahrzeuge, einzumünden. Sie hat eine Breite von 5 m, wobei die Ausbildung von Gehwegen nicht vorgesehen ist.

Die Planstraße B zweigt etwa in gleicher Höhe wie die Planstraße A in südwestlicher Richtung ab vom Weg "Am Walde" (Flurstück 46) und dient zur inneren Erschließung der dortigen Wohn- und Wochenendhausgrundstücke. Die Länge beträgt ca. 110 m, die übrigen Kriterien entsprechen denen der Planstraße A.

Alle Straßen sollen in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden.

7. Ruhender Verkehr

Im Bereich der privaten Baugrundstücke sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens je Wohneinheit ein Stellplatz, also max. 23 Stellplätze nachzuweisen. Für die Pension gilt, daß für je 4 Betten sowie je 10 Sitzplätze 1 Stellplatz einzurichten ist. Bei einer angestrebten Kapazität von max. 40 Betten und angenommenen 100 Plätzen in der Restauration wird sich somit ein Bedarf von 20 Stellplätzen ergeben.

Darüber hinaus befinden sich - insbesondere wegen der öffentlichen Badefläche - ca. 130 Parkplätze auf der zentralen Parkplatzanlage des Plangebietes.

Im Bereich des Flurstücks 27, das nicht zum Plangebiet gehört und bislang als Parkplatz für die Benutzer des Campingplatzes/Badestelle diente, ist durch geeignete Maßnahmen (Anpflanzungen, Setzen von Steinen, etc.) sicherzustellen, dass eine weitere Nutzung als Parkplatz ausgeschlossen ist.

8. Natur- und Landschaftspflege

Entsprechend den Forderungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind für die Erhaltung der Umweltqualität Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Die Umwandlung der jetzt zum großen Teil als Grünland genutzten Flächen in Bauland stellt einen Eingriff in den Landschaftshaushalt dar. Dieser ist so gering wie möglich zu halten, und unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete ökologische und gestalterische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abzufangen. Der Bebauungsplan sieht demgemäß umfangreiche Festsetzungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege vor, die durch den Grünordnungsplan, der verbindlichen Anlage des Bebauungsplans wird, konkretisiert werden.

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der Bebauungsplan sieht sowohl in der Planzeichnung (Teil A) als auch im Text (Teil B) umfangreiche Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor. Auf den Privatgrundstücken gilt ein verbindliches Anpflanzgebot mit den in Ziffer 16 des Textes (Teil B) festgelegten Bäumen und Sträuchern. Die öffentliche Parkplatzfläche im Südosten sowie der Spielplatz im Südwesten des Plangebietes wird mit einem 3 m bzw. 5 m breiten Pflanzstreifen abgegrenzt.

10. Kosten

Erschließungsaufwand gemäß § 129 BauGB auf die beitragsfähigen Grundstücke umgelegt. Soweit die Gemeinde Neu Poserin Eigentümerin ist, werden die Erschließungskosten bei der Veräußerung der Grundstücke auf den Kaufpreis aufgeschlagen. Ebenfalls werden die notwendigen Kosten für die Begrünung, soweit sie im Vorwege bereits hergestellt wird, auf den Nettobaulandpreis umgelegt.

Es ergibt sich folgende überschlägige Kostenschätzung:

1. Freimachen des Baufeldes	15.750,00 DM
2. Erdarbeiten	46.368,00 DM
3. Wasserversorgung	60.000,00 DM
4. Stromversorgung	40.000,00 DM
5. Straßenbau	98.700,00 DM
6. Begrünung	15.750,00 DM
7. Ausstattung	<u>2.100,00 DM</u>
Nettosumme	278.668,00 DM
Zuschlag für Unvorhergesehenes (5%9	<u>13.933,40 DM</u>
Zwischensumme	292.601,40 DM
zzgl. 10 % Baunebenkosten	<u>29.260,14 DM</u>
Nettobaukosten	321.861,54 DM
zzgl. 16 % Mehrwertsteuer	<u>51.497,85 DM</u>
Gesamtbausumme	<u>373.359,39 DM</u>

Neu Poserin, den 21.06.1999

Kleinwieser
Der Bürgermeister

