Windmühlenstadt Woldegk

Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Petersdorf der Stadt Woldegk

Begründung

Stand:

Oktober 2019

Auftraggeber:

Windmühlenstadt Woldegk
Der Bürgermeister
über Amt Woldegk
Karl-Liebknecht-Platz 1
17348 Woldegk

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395-5824051
Fax: 0395-5824051
GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes	3
3. Analyse	3
4. Städtebauliche Zielstellung.....	4

Blatt 1	Analyse
Blatt 2	Planungsbedarf

1. Rechtsgrundlagen

Die Klarstellungssatzung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst den gesamten Innenbereich des Ortsteils Petersdorf und hat eine Größe von 9,4 ha.

Im Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB und außerhalb nach § 35 BauGB.

3. Analyse

Petersdorf liegt ca. 5,5 km vom Stadtzentrum Woldegks entfernt an der B104. Der Ort wurde als Straßendorf, welches sich in Ost-West-Richtung erstreckt, angelegt. Die Dorfstraße und die tangierende Bundesstraße im Osten sind bis heute die beiden wesentlichen Straßen des Dorfes. Die Ortsstruktur setzt sich aus Bauernhöfen unterschiedlicher Größe und Wohngebäuden entsprechend dem dörflichen Charakter und einigen Gemeinbedarfseinrichtungen z. B. die integrative Kindertagesstätte "Regenbogen" der AWO zusammen.

Ortstypisch ist eine kleinteilige 1-2-geschossige Bebauung. Langgestreckte Bebauungen wie der Neubaublock, dieser auch durch seine Höhe (viergeschossig), und die Garagenzeilen, die zu DDR-Zeiten gebaut wurden, sind störende Elemente.

Positiv wird das Ortsbild durch die Baudenkmale Kirche (Feldsteinkirche vom 15. Jahrhundert; neugotischer Westturm aus Backstein von 1826 mit spitzem Helm nach Plänen von Friedrich Wilhelm Buttel) und dem Bauernhaus Dorfstraße 48 geprägt. Ein weiteres Baudenkmal ist das Chausseewärterhaus (Dorfstraße 4) an der Bundesstraße, welches jedoch in sehr schlechtem Zustand ist.

Der schlechte bauliche Zustand musste auch für einzelne andere Wohn- und Stallgebäude festgestellt werden.

Die Dächer sind meistens Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen. Andere Dachformen wie Mansarddach oder Walmdach sind Ausnahmen.

Die Wohnnutzung in Petersdorf ist ländlich geprägt, d. h. auf vielen Grundstücken werden bis heute Tiere gehalten. Einzelhandel ist nicht mehr vorhanden. Mit der Gaststätte Birkengrill verfügt das Dorf über eine kleine gastronomische Einrichtung. An Gemeinbedarfseinrichtungen sind neben der integrativen Kindertagesstätte, das Dorfgemeinschaftshaus und die evangelische Kirche zu nennen.

Verkehrlich ist der Ort über die Bundesstraße B104 erschlossen. Der starke Verkehr beeinträchtigt die Wohnfunktion an der Bundesstraße. An dieser zweigt die Kreisstraße MSE104 ab. Sie führt über Plath und Ballin nach Bredenfelde. Der Baumbestand in der Ortslage ist prägend.

Öffentliche Grünflächen sind neben dem Sport-, Spiel- und Festplatz der Friedhof an der Kirche. Die vorhandene Eingrünung aus dem Landschaftsraum ist durch vorhandene Gehölzbiotope und Waldflächen als gut einzustufen. Lediglich die Pappelreihe auf der Ostseite des Sportplatzes und die fehlende Eingrünung nordöstlich bedürfen einer Aufwertung.

4. Städtebauliche Zielstellung

Es gibt keinen Flächennutzungsplan.

Mit der Klarstellungssatzung wird der Bereich klargestellt, in dem nach § 34 BauGB Neubebauungen und Nutzungsänderungen zulässig sind.

Im Bereich des Neubaublockes ist dies jedoch nur eingeschränkt möglich. Da hier künftig ein größerer Bereich neu geordnet werden soll, nach dem die Wohnungen im viergeschossigen Gebäude nicht mehr benötigt werden, ist hier dann die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren erforderlich.