

# **Begründung zur Satzung der Gemeinde Wustrow für den Ortsteil Drosedow über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB**

## **1. Städtebauliche Zielstellung**

Die Gemeinde Wustrow liegt im Landschaftsschutzgebiet Neustrelitzer Kleinseenplatte, einem Landschaftsraum mit regionaler Bedeutung für Fremdenverkehr und Erholung. Entsprechend Regionalem Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte soll sich die Entwicklung ländlicher Räume auf deren Eigenbedarf beschränken. Bei der Entwicklung der Dörfer ist auf den Erhalt des typischen Orts- und Landschaftsbildes zu achten. Die Entstehung neuer und die Erweiterung vorhandener Splitter- und Streubebauungen sind zu vermeiden.

Mit der vorliegenden Satzung wird das typische Ortsbild erhalten und eine weitere Entwicklung durch Ergänzung verträglicher Abrundungsflächen gewährleistet. Die Satzung stellt die Abgrenzung zwischen dem Innen- und dem Außenbereich dar und schafft dadurch Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Vorhaben (klarstellende Wirkung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1).

Mit der Ergänzung des Innenbereichs durch Abrundungsflächen wird, neben der aktiven Nutzung und baulichen Verdichtung des Bestandes, eine angemessene und städtebaulich geordnete Entwicklung der Siedlungsstruktur ermöglicht. Bislang unbebaute Grundstücke werden in den räumlichen Geltungsbereich der Satzung einbezogen und erhalten damit Baulandqualität (konstitutive Wirkung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Die Abrundungsflächen stellen ein für den Ortsteil Drosedow angemessenes Entwicklungspotential dar.

## **2. Bebauungszusammenhang**

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist jeder Bauungskomplex der Gemeinde, der nach Zahl der vorhandenen Bauten ein städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer geordneten, organischen Siedlungsstruktur ist.

Der Bebauungszusammenhang ergibt sich aus der tatsächlich aufeinanderfolgenden Bebauung und endet an der letzten Bebauung.

Der südwestlich gelegene mit Wochenendhäusern bebaute Bereich wurde in den Geltungsbereich der Satzung mit einbezogen. (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)

Da er unmittelbar an die Ortslage grenzt, gehört er zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Er wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Sondergebiet Wochenendhausgebiet festgesetzt.

## **3. Abrundungsbereiche**

Durch Einbeziehung einzelner, bislang unbebauter Grundstücke in den Innenbereich wird die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich begradigt bzw. vereinfacht (Abrundung). Bei den Abrundungsgrundstücken handelt es sich um untergeordnete Flächen im Verhältnis zum Ortsteil, deren Erschließung gesichert ist und die durch bauliche Nutzung der benachbarten Grundstücke entsprechend geprägt sind, so dass sich daraus Merkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB ableiten lassen.

#### **4. Begründung der Abrundungsflächen**

Bei den Abrundungsgrundstücken im südlichen Bereich handelt es sich um Grundstücke, die an der HAUPTerschließungsstraße liegen. Sie sind bereits für eine Wohnbebauung passend parzelliert. Diese Grundstücke stellen ein wichtiges innerörtliches Entwicklungspotential des Ortes Drosedow dar. Ihre Einbeziehung in den Innenbereich entspricht der Zielsetzung vorrangiger Innenentwicklung der Gemeinde und erlaubt die Ausbildung eines klaren Ortsrandes sowie die städtebauliche Ausformulierung des Ortsein- bzw. -ausgangs.

Die Abrundungsgrundstücke im nordöstlichen Bereich vervollständigen die bereits vorhandene Bebauung am Weg um die Kirche bis zum nördlichen Abschluss des Ortes. Eine Bebauung dieser Grundstücke erlaubt die Ausbildung eines klaren Ortsein- bzw. Ausganges. Es wird ein klarer Abschluss zum Landschaftsraum geschaffen.

Die Einbeziehung der nordwestlichen Grundstücke stellt eine vorsichtige maßvolle Arrondierung des Innenbereiches dar. Sie trägt wesentlich zur Verschönerung des Dorfbildes in diesem Bereich bei.

Gegenüber dem 1. Entwurf wurden die Außenbereichsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, reduziert. Auf eine zwei- bzw. dreireihige Bebauung wurde verzichtet. So bleibt der derzeit relativ harmonische Übergang von Landschafts- und Ortsbereich bestehen.

Für die Ortslage einschließlich der Abrundungsflächen gilt, dass Vorhaben sich hinsichtlich Größe, Stellung, Fassadengestaltung und Dachform der Gebäude am Bestand zu orientieren haben.

#### **5. Naturschutzrechtliche und forstwirtschaftliche Belange**

Um den nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz für die Abrundungsflächen erforderlichen Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen bzw. zu minimieren, werden die erforderlichen Maßnahmen als Festsetzungen in den Satzungstext übernommen.

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand ist die Errichtung baulicher Anlagen zum Wald ein Abstand von 50 m einzuhalten. Dieses ist besonders bei den Flurstücken 53 und 55 zu beachten.

Laut Erstem Gesetz zur Änderung des Landeswaldgesetzes vom 18. Januar 2005 hat sich der Abstand auf 30 m verringert.

#### **6. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich folgendes Baudenkmal

- Kirche mit Mausoleum v. Mitzlaff.

Es wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Weiterhin sind Bodendenkmale bekannt, die durch das geplanten Vorhaben berührt werden. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingung gebunden:

*Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachliche Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V), GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.*

Das Bodendenkmal ist in der Planzeichnung dargestellt.

## 7. Plangrundlage und zeichnerische Darstellung

Grundlage der zeichnerischen Darstellung sind die Flurkarten der Gemeinde Wustrow im Maßstab 1 : 2000. Der Gebäudebestand wurde im Rahmen örtlicher Begehungen ergänzend erfasst und in die Flurkarte eingezeichnet.

Der Gebäudebestand dient vor allem der Verdeutlichung der Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich wurden entweder grundstücksbezogen, d.h. entlang der Flurstücksgrenzen oder Gebäudekanten, oder mit einer Tiefe von 50 m festgesetzt. Auf die Ausweisung von Baugrenzen wurde verzichtet. Für die Zulässigkeit von Vorhaben gilt § 34 Abs. 1 BauGB entsprechend.

*Zimmermann*  
Zimmermann  
Bürgermeister

