

**ABRUNDUNGS-  
SATZUNG  
der Gemeinde  
WATZKENDORF**



**für die Ortslage**

**WATZKENDORF**

**ENTWURF DER BEGRÜNDUNG MIT  
PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**



**A&S -architekten & stadtplaner  
GmbH**

August-Milarch-Straße 1  
17001 Neubrandenburg  
Telefon: 0395/ 581020  
Telefax: 0395/ 5810215



**Bearbeiter :**  
Dipl. Ing. R. Nietiedt

**Im Auftrag und im Einvernehmen  
mit der Gemeinde Watzkendorf**

**ABRUNDUNGSSATZUNG FÜR DIE ORTSLAGE WATZKENDORF nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB MaßnahmenG einschließlich Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 4 LBauO M-V**

## **BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG**

### **1.0 VORBEMERKUNGEN UND PLANUNGSANLASS**

In Watzkendorf sind in den vergangenen Jahren einzelne Wohngebäude entstanden. Es besteht weiterhin eine Nachfrage nach Baugrundstücken zur Errichtung von Wohnhäusern. In der Ortslage liegen größere unbebaute Flächen für die gegenwärtig nach § 34 kein Baurecht besteht. In § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben durch eine Satzung die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslagen festzulegen und einzelne Außenbereichsgrundstücke mit einzubeziehen.

Die Gemeindevertretung hat den Aufstellungsbeschluß für eine Abrundungssatzung gefaßt. Die räumliche Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils soll zweifelsfrei festgelegt werden. Die noch unbebauten Lücken und einzelne Grundstücke sollen in den Bebauungszusammenhang mit integriert werden.

Unter Wahrung des Eindrucks von Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit des Ortsbildes soll die Ortslage abgerundet und die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Planungsabsicht ist, mit der Satzung Einfluß zu nehmen auf die Gestaltung durch Festsetzung örtlicher Bauvorschriften.

Mit der Planung ist die architekten & stadtplaner GmbH Neubrandenburg beauftragt worden.

## 2.0 ANGABEN ZUM BESTAND

### 2.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Watzkendorf liegt ca. 22 km nordöstlich von Neustrelitz in landschaftlich sehr reizvoller Umgebung. Das Gemeindegebiet ist der Großlandschaft „Rückland der Seenplatte“ zuzuordnen. In Nachbarschaft liegen das Landschaftsschutzgebiet Tollensebecken, der Müritz-Nationalpark und der Naturpark Feldberger Seenlandschaft. Die Gemeinde selbst wird von zwei geomorphologisch unterschiedlichen Gebieten geprägt; der Endmoräne im südlichen Teil und der Grundmoräne auf nördlichen Teilflächen. Südlich von Watzkendorf liegt der Zimmerbeilsee und im Osten grenzt die Gemeinde an den Möllenbecker Haussee. Das Dorf Watzkendorf ist der alleinige Ortsteil der Gemeinde.

Zur Zeit hat Watzkendorf 235 Einwohner. Die Gemeinde ist dem Amtsbereich Neustrelitz Land zugeordnet.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm sind der Gemeinde keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet worden. Sie liegt im Einzugsgebiet des Mittelzentrums Neustrelitz und des ländlichen Zentralortes Blankensee und in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.

Verkehrlich gesehen ist die Gemeinde über die L 34 sehr gut an das überregionale Straßennetz (B 198 und B 96) angebunden.

### 2.2 Ortsstruktur und Erschließung

Watzkendorf ist nach den Kunst- und Geschichtsdenkmälern des Freistaates Mecklenburg-Strelitz, I. Band von G. Krüger aus dem Jahr 1929 von der Ortsanlage her „ein Gutshof mit Angerdorf, die Kirche seitlich gelegen im Zuge der Bebauung“. Die ersten urkundlichen Erwähnungen stammen aus dem Jahr 1339.

Watzkendorf hat sich heute entlang der L 34 als Straßendorf entwickelt und südlich davon zweigen stichförmige Erweiterungen ab. Am Weg nach Warbende und nord/nordöstlich der L 34 wurde weiter aufgesiedelt. Am Ortsausgang nach Möllenbeck sind landwirtschaftliche Produktionsanlagen entstanden.

Im Zuge der Flurneuordnung sind in der Ortslage die Erschließungsstraßen ausgebaut worden. Der Ort wurde abwasserseitig zentral erschlossen und an die Kläranlage in Blankensee angebunden. Die Trinkwasserversorgung wird über das Wasserwerk in Blankensee abgesichert. Watzkendorf ist in einzelne Quartiere und Bereiche gegliedert und

die Grundstücke sind an den Erschließungsstraßen angeordnet. Einzelne Grundstücke und Flächen sind unbebaut.

### 2.3 Nutzungsbeschränkungen

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind in der Gemeinde nicht ausgewiesen worden. Westlich der Ortslage liegen Tonlagerstätten; das Bergbauschutzgebiet liegt im Abstand zur bebauten Ortslage.
- Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt. Im Ort steht die Kirche, ein Feldsteinbau aus dem 15. Jahrhundert, unter Denkmalschutz.
- Die am Ortsausgang nach Möllenbeck liegenden Produktionsanlagen werden von einem Wiedereinrichter genutzt. In den vergangenen Jahren ist ein neuer Stall dazugebaut worden; die Stallanlagen konzentrieren sich unmittelbar am Ortsausgang. Auszugehen ist von einem Tierbestand von ca. 350 Kühen und ca. 300 Jungtieren. Nach VDI 3473 ergeben sich bei Ansatz von 75 Punkten Stallbewertung einzuhaltende Abstände zu Wohnbebauungen von 220 m. In einem Dorfgebiet sind die Abstände halbierbar; es wären also 110 m Abstände zu berücksichtigen.

Auf Grund der Lage der Ställe am unmittelbaren Ortsrand können zu den Wohnbebauungen die nach VDI geforderten Mindestabstände eingehalten werden.

Um Nutzungskonflikte zu vorhandenen und künftigen Wohnbebauungen zum Beispiel im Abrundungsbereich 1 auszuschließen, dürfen auf den westlich der Rinderanlage verbleibenden Teil des FS 77 keine weiteren emitierenden Tierproduktionsanlagen errichtet werden.

- Das Satzungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.
- Sicherheitsabstände sind jedoch zu beachten zu den im Plangebiet liegenden Lagefestpunkten und dem Antennenstützpunkt der Mannesmann-Mobilfunk GmbH.
- Geschützte Bereiche sind die Verlandungs- und Röhrichtzonen an den Teichen.
- Bei einer Bebauung an der L 34 sind höhere Verkehrslärmbelastungen zu erwarten. Zur Sicherung der Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 34 sind bei einer Bebauung der FS 42 und 26 die Zufahrten von den Gemeindestraßen aus zu gestalten.

### 3.0 AUSGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES UND PLANFESTSETZUNGEN

Planungsziel ist, die Aufsiedlungen mit in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und für die noch unbebauten Flächen Baurecht zu schaffen.

Die Ausgrenzung wurde wie folgt vorgenommen:

1. Im Süden sind die vorhandenen Bebauungen berücksichtigt worden. Diese Bereiche sind im wesentlichen baulich geschlossen; bei Bedarf sind Lückenbebauungen möglich.
2. Im Westen und Norden sind die neu angebauten Wege Grenze des Geltungsbereiches. Das einzelne Grundstück nördlich der L 34 und westlich des Weges unmittelbar am Ortseingang von Blankensee ist in seinem Bestand mit berücksichtigt worden und wird mit der Satzung verbindlich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet. Die angrenzenden Quartiere sind locker bebaut. Hier sind Baulücken vorhanden. Die innen liegenden Flächen werden verbindlich als private Grünflächen festgesetzt und es bleiben nur die Flächen an den Erschließungsstraßen einer Bebauung vorgehalten. Im nordwestlichen Quartier kann von Lückenbebauungen ausgegangen werden. Bei den beiden an der L 34 liegenden Quartieren ist von größeren unbebauten Flächen auszugehen. Diese Bereiche werden als Abrundungsbereiche nach § 4 Abs. 2 a BauGB Maßnahmen G gekennzeichnet (Abrundung Nr. 2).

Mit der Satzung werden im Norden die Flächen bis zur vorhandenen Bebauung auf dem FS 62 bzw. 73 einbezogen. Die unbebauten Flächen in diesem Bereich stellen ebenfalls einen Abrundungsbereich nach § 4 Abs. 2 a BauGB MaßnahmenG dar (Abrundung Nr. 1).

In der Satzung wird verbindlich festgesetzt, daß auf den Flächen im Abrundungsbereich 1 und 2 nur Wohngebäude zulässig sind.

Die Flächen am Teich und Löschwasserteich werden als Grünflächen dargestellt bzw. Teilflächen im Bereich der alten Gutsanlage. Hier soll eine Bebauung ausgeschlossen sein. Der vorhandene Spielplatz wird verbindlich als Grünfläche dargestellt.

3. Im Osten und Nordosten sind die vorhandenen gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Bauflächen dem Bebauungszusammenhang zugeordnet worden. Diese Bebauung grenzt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung an und die vorhandene Art der Flächennutzung soll auch zukünftig gestattet sein. Eine Entwicklung in der Wohnnutzung wird ausgeschlossen; die Errichtung von Wohngebäuden soll nur den Betriebsinhaber dort ansässiger Unternehmen gestattet werden. Die Flächen sind in der Satzung entsprechend gekennzeichnet und in der spezifischen Nutzungsart festgelegt. An der L 34 in Richtung Möllenbeck soll keine weitere Wohnbebauung mehr entstehen; zwischen dem Wohnhaus nördlich der L 34 und dem landwirtschaftlichen Betrieb werden verbindlich private Grünflächen festgesetzt. Bebauungsgrenze sind die vorhandenen Wohngebäude.

Im Planteil B werden Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften getroffen. Zielstellung ist, die harmonische Einbindung der neuen Gebäude in die vorhandenen bebauten Strukturen zu gewährleisten. Im Bereich der Abrundungen 1 und 2 werden Baugrenzen vorgegeben. Dabei wird Bezug genommen auf die Anordnung der vorhandene Bebauung.

Bei der Einordnung und Gestaltung der neuen Gebäude sind diese Festsetzungen entsprechend zu beachten. Nach § 8 a BNatSchG ist im Bereich der Abrundungen Nr. 1 und 2 von Eingriffen auszugehen, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfordern. Im Planteil B sind entsprechende Pflanzbindungen mit festgesetzt worden.

Im folgenden eine Liste empfohlener einheimischer Gehölzarten:

**Bäume:**

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Traubenkirsche	Prunus padus

**Sträucher:**

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Salweide	Salix caprea
Ohrweide	Salix aurita



*[Handwritten signature]*