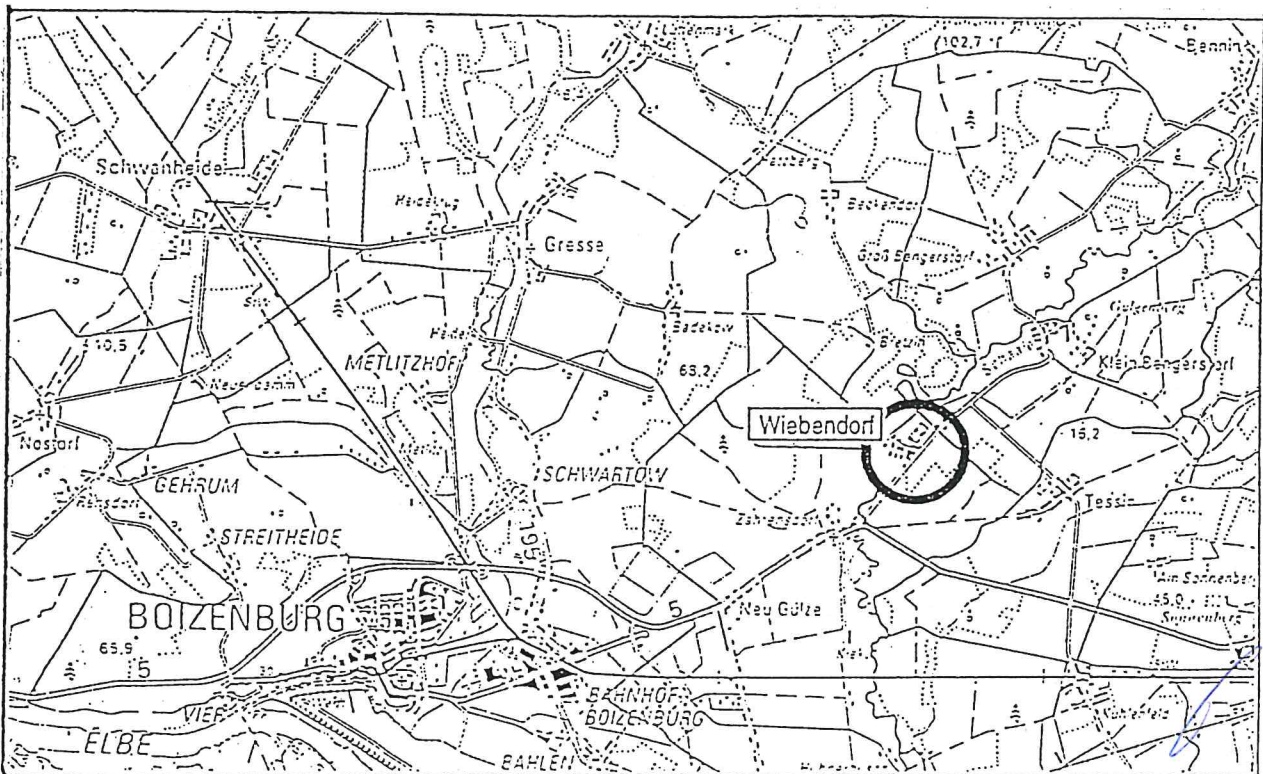


GEMEINDE WIEBENDORF

SATZUNG

FÜR DEN ORTSTEIL WIEBENDORF

Begründung



Planverfasser im Auftrag der Gemeinde Wiebendorf ist das:

Stand: 18.07.2000

Planungsbüro Sommer GmbH
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur
Königstraße 4; 19258 Boizenburg/Elbe
Tel.: 038847 - 50477; Fax: 038847 - 50442

Satzung gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) Absatz 4 Nr. 1 und 3 für den Ortsteil Wiebendorf der Gemeinde Wiebendorf

Begründung

1. Vorbemerkung

Gemäß § 34 Absatz 4 des Baugesetzbuches wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, durch Satzungen die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslagen festzulegen (Nr. 1) (Klarstellung) und einzelne Außenbereichsstücke, sofern sie im Flächennutzungsplan der Gemeinde entsprechend dargestellt sind, einzubeziehen (Nr. 3) (Ergänzung). Dies ist im Geltungsbereich dieser Satzung für den Ortsteil Wiebendorf für die Flächen zwischen Postweg und Wiesenweg, sowie am Wiesenweg selbst der Fall. Voraussetzung für die Zulässigkeit der Einbeziehung aller Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind:

- Die Grundstücke müssen geeignet sein, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil bzw. die Ortslage abzurunden, unter Wahrung des Eindruckes von Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit des Ortsbildes.
- Die Einbeziehung der Grundstücke muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.
- Die Erschließung der Grundstücke muß gesichert sein.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiebendorf liegt in der Entwurfsfassung vor. Die Gemeinde kann daher die Sicherung der Eigenentwicklung nur über die Instrumente der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erreichen (§ 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB).

2. Anlaß der Planung

Der Ortsteil Wiebendorf liegt an der Landesstraße L 105, die entlang der Schaale von der Bundesstraße 5 über Klein Bengerstorf, Groß Bengerstorf in Richtung Wittenburg führt. Die Ortslage Wiebendorf ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde entsprechend den bebauten Bereichen einschließlich einzelner Baulücken und einzelner Flächen, die etwas größer sind als eine Baulücke und 2 - 3 Grundstücke verkraften, dargestellt. Zur Sicherung einer angemessenen Anzahl bebaubarer Grundstücke für ortsansässige Bürger und zur Sicherung der Eigenentwicklung der Ortslage hat die Gemeindevertretung beschlossen eine Satzung als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Wiebendorf aufzustellen. In den Geltungsbereich der Satzung einbezogene einzelne Außenbereichsgrundstücke werden auf der Grundlage des § 34 (4) 3 BauGB bauplanungsrechtlich gesichert.

Charakteristisch für die Ortslage Wiebendorf sind die denkmalgeschützten Landarbeiter-Häuser an der "Lange Straße" und das Gutshaus mit Schloßpark und Umgebung. Die Gebäude am Postweg wurden

in den 50-er Jahren als typische Siedlungshäuser mit Gartenanteil errichtet und vervollständigen die einheitlich gegliederte Straßenraumarchitektur der Ortslage.

Die Gemeinde möchte mit der Aufstellung dieser Satzung die Eigenentwicklung des Ortsteils Wiebendorf mit Berücksichtigung eines angemessenen Zuwachses bauplanungsrechtlich sichern.

3. Geltungsbereich

Der in der Planzeichnung dargestellte Geltungsbereich umfaßt die vorhandene Bebauung an der "Lange Straße", dem "Postweg" und dem "Wiesenweg" mit Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen.

In den Geltungsbereich der Satzung einbezogen sind die Flurstücke 65, 66/2, 66/1, 67, 68/1, 68/2, 69, 72/1, 72/2, 72/3, teilweise 73, 74, 75, 76, 77/3 und vollständig 77/2 nördlich der "Lange Straße".

Am "Wiesenweg" sind die Flurstücke 79 und 80 teilweise sowie 78, 82 ganz und 152/3 teilweise einbezogen.

Südlich der "Lange Straße" liegen die Flurstücke 83, 88/14, 89/1 ganz und 90, 91 und 92 teilweise, sowie der an der Straße angrenzende Teil des Flurstückes 160 innerhalb des Geltungsbereiches.

Am "Postweg" sind die Flurstücke 88/15, 88/16, 88/17, 88/18, 88/19, 88/5, 88/8, 88/7, 88/11, 88/12, 88/13, 86/3, 86/2 und Teile der Flurstücke 151, 152/1 sowie 152/2 und 84 (Postwegseite) einbezogen.

Mit dem so definierten Geltungsbereich ist der Neubau von ca. 10 Wohngebäuden im Ortsteil möglich.

Gebäude und Ensemble, die als Baudenkmale in der Kreisdenkmalliste geführt werden:

1. Lange Straße 2, 4, 5, 7, 20, 21, 22, 23 - Landarbeiterhäuser,
2. Gutsanlage mit Resten der Schloßgartenmauer, mit Maschinenhaus, Inspektorhaus, zwei Wirtschaftsgebäuden, ehem. Orangerie (Lange Straße 18) und Wohnhaus (Lange Straße 28),
3. Lange Straße - ehem. Pumpenhaus,
4. Lange Straße 14 / 15 - ehem. Gärtnerhaus.

4. Städtebauliches Konzept

Die Ortslage Wiebendorf ist geprägt durch die denkmalgeschützten Gebäude an der "Lange Straße", das Areal um das Schloß mit den dortigen Parkanlagen sowie der Lage selbst zwischen Schaale und Landesstraße. Im Kern der Ortslage entsteht im Gebäude des ehemaligen Konsums Ecke "Lange Straße / Postweg" das Gemeindezentrum. Die Ortslage wird abgerundet durch eine beidseitige Bebauung am Postweg und die Ergänzung der Bebauung am Wiesenweg nördlich der Grenzen des Naturschutzgebietes "Schaalelauf", das direkt an die Ortslage in diesem Bereich anschließt.

Die Grundstücke sind heterogen genutzt mit einfachen Siedlungshäusern und einem entsprechenden Nutzgartenanteil. Am Postweg hat sich nördlich diese Siedlungsentwicklung bereits bis zum Wendeplatz vor der Allee der Landstraße vollzogen. Charakteristisch für die Bebauung am Postweg ist

der gleichmäßige Abstand der Gebäude zum Straßenraum. Es sind ca. 10 Meter und die Traufständigkeit aller Gebäude am Postweg. Es ist auf der gesamten Länge nur ein Gebäude auf dem Flurstück 88/5 außerhalb dieser Gestaltungslinie zurückliegend gebaut. Um den prägenden Charakter des Postweges in der künftigen Ortsentwicklung sicher zu stellen, werden für die gemäß § 34 (4)3 BauGB in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke entsprechende Festsetzungen ausgewiesen.

Prägend für den südlichen Teil der Ortslage, die Bebauung um das Schloß und am Wiesenweg sind größere Einzelgebäude mit Nebengebäuden, große Hof- und Gartenflächen. Eine einheitliche Baulinie oder die streng Aneinanderreihung von Einzelgebäuden kann hier nicht ausgemacht werden. Der Charakter hier ist offener und stärker auf die Anordnung der Einzelgebäude auf den Grundstücken mit ihren zum Teil sehr schönen großen Baumbestand geprägt.

Zur Ergänzung der Ortslage wird am Postweg eine beidseitige Bebauung ermöglicht. Am Wiesenweg werden die bereits in Anspruch genommenen Grundstücke zur Klarstellung in den Geltungsbereich einbezogen. Damit ist eine mögliche Bebauung des Wiesenweges ausgeschöpft.

Entlang dem Postweg sind die einzelnen in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke so groß, daß sie gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB besonders gekennzeichnet sind und mit Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB ausgewiesen werden.

Die Festsetzungen betreffen die Gestaltung des Straßenraumes, die bauliche Dichte und die Firstausrichtung.

Es soll mit der Klarstellung und Ergänzung keine höhere bauliche Dichte in der Ortslage erreicht werden. Deshalb werden für die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke an dem Postweg, Mindestgrundstücksbreiten, auf die Straßenfront bezogen, von einer Länge von 30 Meter festgelegt.

Um den charakteristisch ausgeprägten Raum zu erhalten und zu festigen, wird eine mögliche ergänzende Bebauung südlich des Postweges eine Baulinie festgesetzt. Diese Baulinie liegt analog zur Bebauung an der Nordseite im Abstand von 10 Metern von der jetzigen Straßenraumbegrenzung.

Zugleich soll auf dem Flurstück 84 die ortsbildprägende Mauer am Beginn des Postweges und in rückwärtiger Lage des Gemeindehauses erhalten bleiben. Desweiteren wird für die Bebauung am Postweg eine Firstrichtung festgesetzt. Ziel ist es, die neuen Gebäude so in die Ortslage einzupassen, daß der Charakter des Postweges erhalten bleibt. Damit sind die neuen Gebäude auch traufständig zum Postweg zu errichten.

Grundsätzlich wird für die Ortslage Wiebendorf nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen. Dies entspricht auch dem Einfügungsgrundsatz nach § 34 BauGB. Die zugelassene Dichte mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 entspricht der vorhandenen baulichen Dichte der Ortslage.

Für das Flurstück 84 ist nur der an den Postweg angrenzende Bereich in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen. Die binnen liegende Fläche soll als Grünfläche im Kern der Ortslage erhalten bleiben. Diese Grünfläche findet ihre Fortsetzung über den rückwärtigen Teil des Flurstückes 152/3 (Wiesenweg) und öffnet sich zur unbebauten Landschaft. Der hintere Teil des Flurstückes 152/3 (Wiesenweg) ist daher ebenfalls als Grünfläche zu erhalten.

Die vorhandene Bebauung entlang der Langen Straße wird vollständig in den Geltungsbereich einbezogen. Eine Klarstellung erfolgt für den bebauten Teil des Flurstückes 160. Dieser wird einbezogen, wobei der Gewässerrandstreifen von 7 m nachrichtlich gekennzeichnet und zu beachten ist. Er liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Mit diesen Vorgaben wird es möglich sein, innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ca. 10 neue Wohngebäude zu errichten.

Der oberflächennahe geologische Untergrund im Geltungsbereich der Satzung besteht überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Der im Westen und Osten angrenzende Niederungsbereich der Schaale stellt einen schwachen, setzungsgefährdeten Baugrund dar (Hinweis des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie vom 04.08.99). Das zu oberst verbreitete Grundwasser ist vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt und der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers ist kleiner als 2 m (Hinweis vgl. LUNG, 04.08.99).

Gemäß den oben genannten Vorgaben werden für die Satzung für den Ortsteil Wiebendorf folgende textliche Festsetzungen getroffen:

5. Textliche Festsetzungen

- § 1 Für die gemäß § 34(4) 3 BauGB in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Flächen wird festgesetzt, daß die jeweiligen Grundstücke eine Breite von mindestens 30 m auf ihre Straßenfront bezogen aufweisen müssen.
- § 2 Für die gemäß § 34(4) 3 BauGB in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Flächen wird festgesetzt, daß die dort neu errichteten Gebäude traufständig zum Postweg anzuordnen sind.
- § 3 Für die gemäß § 34 (4) 3 BauGB in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten und mit der Zweckbestimmung ÖA gekennzeichneten Flächen wird festgesetzt, daß anteilig pro 50 qm für Gebäude oder Versiegelung in Anspruch genommene Grundstücksfläche je ein heimischer Laubbaum der Größe 14/16 mit Ballen oder ein Obstbaum, Hochstamm der Größe 12/14 mit Ballen zu pflanzen ist. Artenauswahl für Laubbäume: Stieleiche, Rotbuche, Weißbuche, Feldahorn, Bergahorn, Ulme oder Winterlinde.
- § 4 Die gemäß § 3 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach Beginn der Inanspruchnahme der jeweiligen Fläche im Sinne der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung durchzuführen.
- § 5 Für die gemäß § 34 (4) 3 BauGB in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Flächen wird auf der Grundlage des § 86 LBauO M-V festgesetzt, daß für die dort neu errichteten Gebäude ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen Größer 35° zulässig sind.

6. Ver- und Entsorgung

Für die Trinkwasserversorgung ist der Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale zuständig. Der Ortsteil Wiebendorf ist durch eine öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Das Wasserwerk Wiebendorf wurde 1999 abgelöst. Das Trinkwasserschutzgebiet für diese Wassererfassung ist noch rechtskräftig und wird daher nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt, eine Aufhebung ist noch nicht erfolgt. Für die Abwasserentsorgung ist die Gemeinde Wiebendorf zuständig. Für die Stromversorgung ist die WEMAG zuständig.

Sämtliche in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Flurstücke sind über die vorhandenen Straßen in der Ortslage Wiebendorf erschlossen.

Seitens der Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz des STAUN wird auf eine Altlastenverdachtsfläche auf der ehemaligen LPG Wiebendorf, Flur 1, Flurstück 68, Gemarkung Wiebendorf hingewiesen

gez.:

Wiebendorf, den 19.07.2000



Der Bürgermeister

