

**Innenbereichs- und
Abrundungssatzung
der Gemeinde
Wendisch Waren**

**für die Ortslage
Wendisch Waren**

Begründung

Satzung der Gemeinde Wendisch Waren- Ortslage Wendisch Waren

zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Wendisch Waren nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Innenbereichssatzung) in Verbindung mit einer Abrundung des Ortes Wendisch Waren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Abrundungssatzung) und § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz.

1. Ziel und Zweck der Innenbereichssatzung

Der als Siedlungsbereich des Ortes Wendisch Waren kenntlich zu machende Innenbereich umfaßt eine Fläche von ca. 120.000 m².

Wendisch Waren liegt am Rande des Naturparkes Nossentiner Schwinzer Heide.

In der landschaftlich reizvoller Lage sieht die Gemeinde Wendisch Waren

Entwicklungsmöglichkeiten für den Ort Wendisch Waren als Wohn- und Erholungsort.

Die Gemeinde Wendisch Waren hat ca. 500 Einwohner.

In Wendisch Waren sind im Außenbereich mehrere Landwirtschaftsbetriebe angesiedelt.

Im Ort selbst sind eine Bäckerei, eine Lebensmittelverkaufsstelle, eine Gaststätte mit Pensionsbetrieb angesiedelt.

Darüber hinaus gibt es in Wendisch Waren Handwerksbetriebe, wie Motorrad werkstatt mit Verkauf, ein Autohaus und in Kürze auch einen Betrieb zur Herstellung und zum Vertrieb von Berufsbekleidung.

Durch den Ort verläuft als wichtige Verbindung die B 192.

Durch Wendisch Waren verläuft ebenfalls eine Eisenbahnstrecke (Verbindung Wismar-Karow), der Haltepunkt ist jedoch bereits seit mehreren Jahren geschlossen.

Wendisch Waren ist an die zentrale Wasserversorgung des WAZV, Wasserwerk Karow, angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Kleinkläranlagen, die beginnend seit 1995 mit biologischen Nachreinigungsstufen nachgerüstet werden. Vom WAZV liegt der Gemeinde Wendisch Waren eine Erklärung vor, daß der Ortsteil Wendisch Waren für die nächsten 15 Jahre vom Anschluß- und Benutzungszwang gemäß § 8 der Abwasserbeseitigungssatzung vom 6.Juni 1994 befreit ist. Unbelastetes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

Wendisch Waren stellt in sich einen Ort mit eigenem Gewicht dar.

Mit dieser Satzung wird die Grundlage für eine sinnvolle, auf die Entwicklung des Ortes gerichtete Basis geschaffen.

Die Satzung umfaßt den gesamten Dorfbereich und einige Grundstücke aus dem bisherigen Außenbereich. Dorfplanerische Gesichtspunkte werden dabei ebenso wie die Erfüllung der Wohn- und Lebensbedürfnisse der Bevölkerung beachtet. Die Belange von Kultur, Sport, Freizeit und Erholung sowie insbesondere die Interessen des Umwelt- und Naturschutzes werden bei der Planung und bei künftigen Entscheidungen berücksichtigt.

Durch Erstellen dieser Satzung könnten im Rahmen von Lückenschließungen Wohnbauplätze geschaffen werden.

2. Festlegung der Grenzen für den Ort Wendisch Waren (Gemarkung Wendisch Waren, Flur 2)

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke bzw. Teilflurstücke der:

1. Grundstücke an der Hauptstraße:

147, 146, 145, 144, 143, 142 - Hofflächen, 141/2, 141/3, 141/4, 139/2, 139/4, 139/5, 139/6, 140/4 - vollständig, Wegflächen 121/2 und 140/1 teilweise, 138/4, 138/6 - vollständig, 138/5, 138/4, 138/7, 138/1 teilweise, 116 bis 120 - Hofflächen, 244, 243, 242 - Hof-flächen, 240/2, 238/2, 238/4, - vollständig, Wegeflächen 246/3, 246/4, 238/3 - vollständig, Wegefläche 246/2 teilweise, 238/1, 251/2, 252/2, 251/1, 253 bis 261 - Hofflächen, 262/2, 262/3
262/5 - vollständig, 262/6, 262/4 - Hofflächen,

2. Grundstücke an der Woostener Straße

244, 241, 227, 226 - teilweise, 225/1, 224, 220 - Hofflächen, 223/1, 223/2, 222, 221 - teilweise
Wegefläche 198 - teilweise, Wegefläche 245 - vollständig, 137, 135- Hofflächen, 136/1, 136/2,
134 - vollständig,

3. Grundstücke am Mildenitzweg

115 - vollständig, 114, 113, 112, 110 - Hofflächen, Wegeflurstücke 32, 280, 279 - vollständig,
Wegeflurstücke 11, 31/5, 107 - teilweise, 33/1, 33/2, 31/2, 31/4, 31/3, 281/15, 281/12, 281/14,
281/2, 281/13, 281/7, 281/16, 281/8, 281/17, 281/10, 281/18, - vollständig, 277, 276, 275, 274,
273, 272/1, 271/5, 269/6, 268/7, 267/5, 267/4, 266/1 - teilweise, 272/4, 272/3, 271/10, 271/9,
271/8, 271/7, 271/6, 270/10, 270/9, 270/8, 270/7, 270/6, 270/5, 270/4, 269/10, 269/9, 269/8,
269/7, 269/5, 269/4, 268/9, 268/8, 268/6, 268/4, 268/3, 267/3, 267/2 - vollständig, aus der
Gemarkung Wendisch Waren, Flur 3, die Flurstücke 67/1, 67/2, 67/4, 67/5 - vollständig

Der Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung

3. Textliche Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1, 3 und 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz folgende textliche Festlegungen getroffen.

1. Die gekennzeichneten Flurstücke der Gemarkung Wendisch Waren, Flur 2, Flurstücke 275, 274, 273, 272/1, 262/4, 244, 134, 138/1, 138/6, 138/7, 139/6 jeweils alle teilweise, werden gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz in die Abrundung einbezogen.
Die Einbeziehung erfolgt ausschließlich zugunsten von Wohnbauvorhaben.
Der Plan ist Bestandteil der Satzung.
2. Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles definiert sich über das Einfügungsgebot.
Für die Lückenbebauung ist maßgeblich das Einfügen in die vorhandene Bauflucht, sie darf straßenseitig nicht überschritten werden.
3. Die Grünflächen auf dem Flurstück 67/5 der Flur 3 und den Flurstücken 31/5, 277 und 276 werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen festgesetzt (im Plan gekennzeichnet).

4. Für Abrundungsgrundstücke werden gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz zum Ausgleich, zum Ersatz und zur Minderung der zu erwartenden Eingriffe folgende Festsetzungen getroffen:
Für die in Punkt 1 genannten Grundstücke sind auf den jeweiligen Baugrundstücken selbst pro 100 m² zu versiegelnde Fläche zwei standortgerechte Laubbäume (Stammumfang 10 - 12 cm) und fünf Sträucher (Pflanzhöhe 60 cm) gemäß einheimischer Pflanzliste zu pflanzen.
5. Pflanzgebot: Alle Anpflanzungen sind entsprechend den geltenden DIN-Normen bis zur Baufertigstellung bzw. -abnahme vorzunehmen. Die Pflege und Erhaltung aller pflanzungen hat gemäß DIN-Normen zu erfolgen.
6. Für den Baumbestand im Satzungsgebiet wird eine Bindung für die Erhaltung der Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB in Verbindung mit § 1 der Baumschutzverordnung des Landkreises Parchim vom 12.01.1996 festgelegt.

4. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde in Kraft.

Wendisch Waren, den 03.03.1997




G. Moeller
Der Bürgermeister
der Gemeinde Wendisch Waren

Anlage:

Pflanzliste

Auswahl einheimischer Gehölze

Gehölzart/Bezeichnung		leichte und trockene Böden	mittlere und schwere Böden	feuchte bis an- moorige Böden
1. Großbäume				
Stieleiche	(Quercus robur)	(X)	X!	(X)
Traubeneiche	(Quercus petraea)	X!	X	
Sandbirke	(Betula pendula)	X!	X	
Hainbuche	(Carpinus betulus)		X!	(X)
Zitterpappel	(Populus tremula)	X	X	X
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)		X	
Bergulme	(Ulmus glabra)		X	(X)
Vogelkirsche	(Prunus avium)		X	
Esche	(Fraxinus exelsior)		X	X!
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)	(X)	X	X!
Feldulme	(Ulmus minor)	(X)	X	X
2. Kleinere Bäume				
Salweide	(Salix caprea)	X!	X	X
Vogelbeere/Eberesche	(Sorbus aucuparia)	X!	X	
Feldahorn	(Acer campestre)	(X)	X!	(X)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)		X!	
Wildapfel	(Malus sylvestris)		X!	(X)
Kreuzdorn	(Rhamnus carthartica)	X	X	X
3. Sträucher 4 - 6 m hoch				
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)	X	X!	X
Haselnuß	(Corylus avellana)		X!	X
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	(X)	X!	X
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)		X	(X)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	X	X	X
Grauweide	(Salix cinerea)		X	X!
Europ. Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)		X	X
Liguster	(Ligustrum vulgare)	(X)	X!	X
4. Mittelhohe Sträucher 2 - 4 m				
Schwarzdorn	(Prunus spinosa)	(X)	X!	
Heckenrose	(Rosa canina)	X!	X!	(X)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)		X	X
Besenginster	(Cytisus scoparius)	X!		
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)	(X)	X	(X)
Berberitze	(Berberis vulgaris)	X	X	
Weinrose	(Rosa rubiginosa)	X	X	(X)
Ohrweide	(Salix aurita)			X
Gewönl. Schneeball	(Viburnum opulus)		X	X!
5. Niedrige Sträucher bis 2 m hoch				
Himbeere	(Rubus idaeus)	(X)	X!	(X)
Kriechrose	(Rosa arvensis)	X!	X!	
Brombeere	(Rubus fruticosus)	X!	X!	X

* Alle mit X! gekennzeichneten Gehölze sind am jeweiligen Standort bevorzugt zu pflanzen.
Mit (X) gekennzeichnete Gehölze sind bedingt geeignet.