

# **Begründung**

## **zur Innenbereichssatzung der Gemeinde Wendisch Waren**

### **für den Ortsteil Woosten**

#### **1. Allgemeines**

Die Gemeindevertretung Wendisch Waren hat in der Sitzung am 14.12.1998 beschlossen, für den Ortsteil Woosten eine Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Pkt. 1 BauGB aufzustellen.

Der als Siedlungsbereich kenntlich zu machende Innenbereich umfaßt in Woosten eine Fläche von ca. 10 ha. Die Gemeinde Wendisch Waren hat ca. 500 Einwohner, davon ca. 135 Einwohner im Ortsteil Woosten.

Der Ort Woosten ist ein ehemaliges Gutsdorf, der Bebauungszusammenhang ist entsprechend überwiegend durch Doppelhäuser, errichtet ca. um 1870, beidseitig der Straße geprägt.

Markante Merkmale von Woosten sind die auf einem Hügel errichtete weithin sichtbare Kirche, die Einbettung des Ortes im "Grünen" und die Kastanienbepflanzung entlang der Dorfstraße und am Teich. In der landschaftlich reizvollen Lage sieht die Gemeinde Wendisch Waren Entwicklungsmöglichkeiten für den Ort Woosten als Wohn- und Erholungsort.

#### **2. Planungsziele**

Woosten stellt in sich einen Ort mit eigenem Gewicht dar. Woosten ist überwiegend ein Wohnort, nur vereinzelt erfolgt noch eine Kleintierhaltung. Mit dieser Satzung wird die Grundlage für eine sinnvolle, auf die Entwicklung des Ortes gerichtete Basis geschaffen. Das Satzungsgebiet umfaßt bereits bebaute Flächen und bezieht nur sog. Baulücken mit ein. Eine Ausdehnung des Ortes nach Außen ist nicht geplant. Auch die Einbeziehung der Flurstücke 136 und 138 teilweise wird von der Gemeinde als städtebaulich relevant und ortsbildprägend eingeschätzt. Die auf diesen Grundstücken vorhandene Bebauung läßt lediglich einen Lückenschluß zu. Die Gefahr einer Zersiedlung oder die Schlußfolgerung von Folgewirkungen ist auf grund der räumlichen Begrenzung und der klaren Abgrenzung von bebauter Ortslage, d. h. Ortsbeginn, zum angrenzenden Außenbereich, d.h. Acker, nicht gegeben. Auf einen möglichen Lückenschluß zwischen den Flurstücken 138 und 76 unter Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 78 und 77 wird auf grund der topographischen Verhältnisse und zur Wahrung des Landschaftsbildes verzichtet. Die einzelnen Wohngrundstücke auf den Flurstücken 295/2, 290 und 142, die ebenfalls zur Ortslage Woosten gehören, werden aus dem Innenbereich ausgegrenzt, da hier ein Bebauungszusammenhang fehlt. Ein Bebauungszusammenhang ist bis zum Flurstück 65 sowie zu den Flurstücken 62/3 und 62/1 festzustellen.

Auf den Flurstücken 86/1 und 87 steht eine ehemalige Schweinestallanlage der LPG, die Anlage ist teilweise baufällig und wird nicht mehr genutzt. Im Sinne der Ortsgestaltung soll der baufällige Teil abgerissen und die Flächen begrünt und gestaltet werden. Diese Fläche und der verbleibende Teil des ehemaligen Schweinestalles sollen wieder im Zusammenhang mit dem ehemaligen "Gutshaus" auf dem Flurstück 86/2 im Rahmen der Realisierung eines Dorfgemeinschaftshauses "Unter der Kastanie" (Maßnahme der Agenda 21) genutzt werden.

Im Innenbereich werden umfangreiche private und öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Auf den Flurstücken 74/1; 50/3; 84; 86/1; 87 sowie 85 und 86/2 teilweise der Flur 1 werden nach § 9 (1) Satz 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen festgesetzt. Auf den Flurstücken 76; 83 37/1; 90; 89 und 93 sind bisher als Grünland, Garten oder Acker genutzte Flächen zur Prägung des Ortscharakters von Bebauungen freizuhalten, sie werden entsprechend als private Grünflächen gemäß § 9 (1) Satz 1 Nr. 15 BauGB dargestellt. Damit soll erreicht werden, daß die Anlage des Ortes und der Charakter des Ortes erhalten werden.

## 2.1. Abgrenzung des Ortsteiles Woosten

Die Geltungsgrenze umfaßt:

Gemarkung Woosten, Flur 1, Flurstücke 37/1, 39 und 40 vollständig, die Flurstücke 35 und 36 teilweise entspr. der vorhandenen Bebauung bis zum Anschluß an das Flurstück 42, Flurstücke 42 und 45 bis 35 m Tiefe, Flurstück 48 vollständig, Flurstück 47/1 bis 35 m Tiefe, Flurstück 54 von Bebauungsgrenze auf dem Flurstück 47/1 bis hintere Begrenzung des Pfarrhauses und im weiteren bis 35 m Tiefe, die Flurstücke 55/4, 55/3 56, 57, 58, 60, 61, 62/4, 62/1 und 62/3 bis 35 m Tiefe, die Flurstücke 65, 66/1, 67/6, 67/5 68, 69, 70, 71/2, 73/1 und 74/3 bis 35 m Tiefe, Flurstück 74/1 vollständig, Flurstück 136 nur der Hofraum bis 35 m Tiefe, Flurstück 138 Hofraum und Garten bis 35 m Tiefe, Flurstück 76 und 83 bis 35 m Tiefe, Flurstück 84 und Flurstück 85 teilweise, Flurstück 86/2 und 86/1 vollständig, Flurstück 87 teilweise bis hintere Grenze Flurstück 86/1 und Flurstück 93 vollständig.

Innerhalb der vorgenannten Umfassungsflächen werden auch die Flurstücke 50/2, 50/3, 51/3, 51/4, 51,5 51/6, 52/1, 52/2, 62/4, 89 und 90 vollständig erfaßt.

Der Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung

## 2.2 Festlegungen und Hinweise zur Bebauung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB und § 86 (1) Satz 1 Nr. 1 LBauO M-V folgende textliche Festlegungen getroffen.

1. Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles definiert sich über das Einfügungsgebot.
2. Für die Bebauung auf dem Flurstücken 51/3, 51/4, 51/5, 51/6, 52/1 und 52/2 wird eine Baugrenze von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.
3. Gestalterische Festsetzungen
  - 3.1. Im gesamten Geltungsbereich der Innenbereichssatzung sind die Baukörper traufseitig zu errichten.
  - 3.2. Im gesamten Geltungsbereich der Innenbereichssatzung sind als Dachform nur Sattel- und Krüppelwalmdächer erlaubt. Sattel- und Krüppelwalmdächer müssen mindestens 30°, jedoch nicht mehr als 55° geneigt sein. Dies gilt nicht für die Baugrundstücke, Flurstücke 39, 40 und 86/2, auf denen Hauptgebäude mit Satteldächern mit einer Dachneigung geringer als 30° zulässig sind. Nebengebäude, die nicht an das Hauptgebäude angebaut sind, können ein Pultdach erhalten. Pultdächer dürfen höchstens 25° geneigt sein.

- 3.3. Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen  $\geq 30^\circ$  sind mit Pfannen in roten Farbtönen einzudecken.
- 3.4. Dachgauben dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht errichtet werden. Es darf auf einer Dachfläche jeweils nur eine Art von Dachgauben ausgeführt werden. Die Dacheindeckung der Gauben muß wie die Dacheindeckung des Gebäudes ausgeführt werden.
- 3.5. Die vorhandene Bauflucht, die durch die Verbindungslinie der Eckpunkte der benachbarten Gebäude bestimmt wird, ist einzuhalten. Dies gilt nicht für das Flurstück 67/5, auf dem Baukörper bis 20 m von der vorhandenen Bauflucht zurückspringen dürfen.
- 3.6. Anbauten an die Hauptgebäude dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht errichtet werden.
4. Auf den Flurstücken 74/1; 50/3; 84; 86/1; 87 sowie 86/2 und 85 teilweise werden nach § 9 (1) Satz 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen festgesetzt (im Plan gekennzeichnet).
5. Auf den Flurstücken 76; 83 37/1; 90; 89 und 93 werden private Grünflächen entspr. § 9 (1) Satz 1 Nr. 15 BauGB dargestellt (im Plan gekennzeichnet).

Die unter Punkt 3.5. festgesetzte Abweichung von der Bauflucht ist begründet durch den Kastanienbestand an der Dorfstraße, der auf das Grundstück 67/5 ragt und die im vorderen Bereich des Grundstückes befindliche Kleinkläranlage für das Grundstück 67/6. Die vorhandene Bebauung auf den Nachbargrundstücken ist unterschiedlich geartet, so daß sich ein weiter zurückliegendes Gebäude durchaus harmonisch einfügt.

### **3. Lage und Verkehrsanbindung**

Der Ort Woosten ist über Gemeindeverbindungsstraßen von Wendisch Waren (B 192) und Diestelow (K 28 und L 17) zu erreichen. Der Ort wird regelmäßig durch den Schülerbusverkehr angefahren und darüber hinaus ein mal wöchentlich durch eine Buslinie des öffentlichen Personennahverkehrs.

### **4. Versorgungseinrichtungen**

Woosten ist an die zentrale Wasserversorgung des WAZV, Wasserwerk Karow, angeschlossen.

Betreiber des Energieversorgungsnetzes ist die WEMAG Schwerin. Betreiber des Telefonnetzes ist die Deutsche Telekom AG.

Der Teich auf dem Flurstück 84 dient gleichzeitig als Löschwasserentnahmestelle.

### **5. Entsorgungseinrichtungen**

Die Abfallentsorgung im Satzungsgebiet erfolgt gemäß den Bestimmungen der Satzung des Landkreises Parchim.

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 in der Ortslage Woosten der Bau einer zentralen Entwässerungsanlage aus Kostengründen in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich nicht möglich ist. Dem entsprechend und unter Beachtung der Stellungnahmen des Landkreises Parchim sowie des StAUN Lübz wird für die Abwasserentsorgung festgelegt, daß im Ortsteil Woosten anfallendes häusliche Abwasser in den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Kleinkläranlagen mit biologischer Nachreinigung gemäß DIN 4261 zu behandeln und zu entsorgen und das biologisch gereinigte Abwasser auf den Grundstücken zu versickern bzw. entsprechend den Bodenverhältnissen einer Vorflut zuzuführen ist.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, soweit die Standortbedingungen dies zulassen, eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und andere Belange nicht entgegenstehen.

Der Wasser- und Bodenverband unterhält im Satzungsgebiet den LV 31006 ab Teich auf dem Flurstück 84 als Vorflutleitung. Nach § 81 LWaG M-V sind bauliche Anlagen und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, im 7 m Uferbereich an Gewässern (Gräben, Teiche, Sölle) unzulässig, darüber hinaus sind evtl. Pflanzmaßnahmen nur in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband möglich.

Auf den betroffenen Flurstücken 84, 85 und 86/2 sind keine Bebauungen vorgesehen, sondern sind Festsetzungen für öffentliche Grünflächen getroffen worden.

## **6. Gewerbe**

In Woosten gibt es keine Gewerbeansiedlungen, so daß die werktätigen Einwohner regelmäßig zu Arbeitsstätten pendeln müssen.

## **7. Kindereinrichtungen, Bildungsstätten, Freizeitgestaltung**

Kinder im Vorschulalter können im Gemeindegebiet bei der Tagespflege in Wendisch Waren betreut werden.

Eine Schule ist in der Gemeinde Wendisch Waren nicht vorhanden. Die Grundschule befindet sich in Goldberg. Ältere Kinder besuchen je nach Bildungsweg entweder die Haupt- und Realschule in Goldberg oder das Gymnasium Lübz.

Für Kinder und Jugendliche besteht die Möglichkeit sich in ihrer Freizeit im Jugendklub im sog. Dorfgemeinschaftshaus "Unter der Kastanie" in Woosten aufzuhalten. Diese Einrichtung wird von den Jugendlichen gern angenommen.

## **8. Denkmalschutz**

Folgende Objekte werden in der Denkmalliste des Landkreises Parchim geführt:

Kirche, Kriegerdenkmal für die Opfer beider Weltkriege auf dem Friedhof und das Pfarrhaus, Dorfstraße 20. Darüber hinaus befindet sich auf dem Flurstück 84 das Bodendenkmal "Frühdeutsche Burgstelle".

Die Innenbereichssatzung erfaßt alle Denkmale und Bodendenkmale. Bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie bei Erdarbeiten sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

## 9. Umweltschutz; Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Bäume und der Gehölzflächen führen können, sind nach dem Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Land M-V zu unterlassen.

Durch die Innenbereichssatzung werden keine neuen Baufelder ausgewiesen, sondern lediglich Lücken im vorhandenen Bebauungszusammenhang geschlossen. Es ist somit kein Ausgleich erforderlich.

Goldberg, den 29.05.2000



*[Handwritten Signature]*  
Der Bürgermeister

Anlage:        Rechtsgrundlagen

aufgestellt am 14.12.1998

geändert am 01.11.1999

geändert am 18.05.2000