

# **Begründung**

**zur Satzung der Gemeinde Groß Wokern**

**Landkreis Güstrow**

**über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr.4**

**„Am Kronenberg“ in Groß Wokern**

Verwaltungsbereich: Amt Teterow - Land

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1.0.</b>	<b>Aufstellungsbeschluss / Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>2.0.</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>3/4</b>
<b>3.0.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>4</b>
<b>4.0.</b>	<b>Planungsziel</b>	<b>4</b>
<b>5.0.</b>	<b>Einzelfragen der Planung</b>	<b>5</b>
<b>6.0.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>5/6</b>
<b>7.0.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>6/8</b>

**Anlagen: 1 - Grünordnung Bestand**

- **Flurkarte**
- **Entwurf Bebauungsplan Nr. 4 „Am Kronenberg“  
in Groß Wokern**

# **Begründung** zur Satzung der Gemeinde Groß Wokern über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr.4 „Am Kronenberg“ in Groß Wokern

---

## **1.0 Aufstellungsbeschluss / Rechtsgrundlagen**

Die Gemeinde Groß Wokern beabsichtigt, auf der Grundlage von §§ 2, 8, 9 und 10 BauGB für eine Fläche im nordwestlichen Teil des Außenbereiches Groß Wokern einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Der B- Plan trägt die Bezeichnung – B-Plan Nr. 4 „ Am Kronenberg “ in Groß Wokern -.

Die Aufstellung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Außenbereiches der Gemeinde Groß Wokern erforderlich ( § 1 Abs. 3 BauGB).

Ein Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde Groß Wokern bisher nicht vor.

Auf Grund der geringen Größe und der Anpassung an die vorhandene Bebauung ist der Bebauungsplan jedoch ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen ( § 8 Abs. 2, Satz 2 BauGB).

Ziel des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Groß Wokern vom 28.01.2003 ist die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung nach § 35 BauGB im nordwestlichen Teil des Außenbereiches der Gemeinde Groß Wokern. In einem reines Wohngebiet soll dem Investor die Möglichkeit gegeben werden, Gebäude der vorhandenen Hofstelle umzunutzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ( gem. § 1 Abs. 5 BauGB) erfolgt entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung, die u.a. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes fordern und in Verbindung mit dem § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes ( BNatSchG) demgemäß ein entsprechender Ausgleich für die geplanten Eingriffe planungsrechtlich festzuschreiben ist.

## **2.0 Geltungsbereich**

Die Gemeinde Groß Wokern ist dem Amt Teterow-Land zugeordnet. Sie liegt ca 7 km westlich der ehemaligen Kreisstadt Teterow. Die Gemeinde Groß Wokern umfasst die Orte Groß Wokern, Klein Wokern, Neu Wokern sowie Nienhagen. Hauptort der Gemeinde ist der Ortsteil Groß Wokern.

In der Gemeinde leben ca. 1210 Einwohner.

Das Gebiet der Gemeinde grenzt an folgende Nachbargemeinden

- Hohen Demzin
- Groß Roge
- Lalendorf

# **Begründung** zur Satzung der Gemeinde Groß Wokern über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr.4 „Am Kronenberg“ in Groß Wokern

---

- Dahmen
- Teterow
- Langhagen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt im Nord-Westen des Ortskernes Groß Wokern und schließt die Flurstücke 252 / 1 und 252 / 2 ein. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1 ha.

Der Geltungsbereich grenzt im Osten und Süden an offene Ackerflächen, im Westen und Norden an Grünflächen.

Die Lage des Plangebietes kann dem Übersichtsplan M 1: 10.000 der Planzeichnung entnommen werden.

## **3.0 Bestandsbeschreibung**

Die Lage des Geltungsbereiches wurde unter Punkt 2. beschrieben.

Auf dem Flurstücken der ehemalige Hofstelle befindet sich 3 größere Gebäude. Das Wohnhaus der Hofstelle auf dem Flurstück 252 / 1 wurde vor 2 Jahren grundlegend saniert und an das öffentliche Abwassersystem der Gemeinde angeschlossen. Das Gebäude auf dem hinteren Teil der vorhandenen Hofstelle des Flurstückes 252 / 2 ist in einem gut erhaltenen Zustand und wird als Unterstellmöglichkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt.

Das Gebäude im vorderen Teil der Hofstelle, welches früher als Stall genutzt wurde, ist in einem desolaten Zustand.

Das Dach ist bei den letzten Stürmen eingestürzt. Dach und Mauerwerk wurden bereits bis auf den erhaltenswerten Teil der Außenwände abgetragen und beräumt (Höhe des vorhandenen Mauerwerks ca. 3,10 m ).

Der restliche Teil des Flurstücks 252 / 1 ist Grünland.

## **4.0 Planungsziel**

Im Plangebiet soll die Voraussetzung zur Umnutzung und zum Ausbau des ehemaligen Stalls der Hofstelle zu einem Einfamilienwohnhaus mit Garage und 2 Einliegerwohnungen geschaffen werden.

Das Flurstück 252 / 2 grenzt unmittelbar im Norden an das Wohngrundstück 252 / 1.

Das Ausbauen des geplanten Wohnhauses auf dem Flurstück 252 / 2 soll zur positiven Entwicklung des Ortsbildes sowie des Außenbereiches beitragen.

## **5.0 Einzelfragen der Planung**

Da das geplante Wohnhaus aus dem Restbestand der im vorderen Teil des Flurstückes liegenden Hofstelle errichtet wird, ist kein Landschaftsverbrauch zu erkennen. Das geplante Wohnhaus soll den Charakter des bereits bestehenden Wohnhauses auf dem Flurstück 252 / 1 übernehmen. Somit wird ein optischer Anschluß an die vorhandene Bebauung und das Hofensymbol wieder hergestellt.

Durch das Anlegen einer Hecke mit Bäumen wird der Übergang zur offenen Feldflur abgegrenzt. Gleichzeitig wird wieder ein optischer Abschluß an die vorhandene Bebauung hergestellt.

Die für die Bebauung bzw. Umnutzung der vorhandenen Gebäude vorgesehene Flächen und Gebäude werden als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Neben der Einrichtung von Wohngebäuden ist somit die Möglichkeit gegeben, ortsansässiges Gewerbe zu erhalten und im Rahmen des Eigenbedarfs zu entwickeln. Diese Nutzung entspricht der Struktur ländlicher Gemeinden.

Die Höhe und Form der Bebauung soll an die bereits vorhandene Bebauung angepasst werden.

Die verbleibende Restfläche aus Flurstück 252/1 und 252/2 außerhalb der im Bebauungsplan schraffierten Flächen werden als Grünfläche belassen und für Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauung und Nutzungsänderungen genutzt.

Die Zufahrt für beide Grundstücke erfolgt über den öffentlichen Weg (Flurstück 250 und 251).

## **6.0 Ver- und Entsorgung**

### Wasser und Abwasser

Die Ortslage Groß Wokern ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Die Gemeinde ist Mitglied des Zweckverbandes „Mecklenburger Schweiz“. Die Betriebsversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Teterow. Der Anschluss des Flurstückes 252 / 2 an vorhandene Leitungen ist möglich.

Durch den Zweckverband wurde auch eine zentrale Abwasserentsorgung für Groß Wokern gebaut. Die Betriebsversorgung erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Teterow. Eine Anschlussleitung wurde im öffentlichen Raum bis auf Höhe der vorhandenen Bebauung ( Wohngrundstück 252 / 2 ) vorgestreckt.

# **Begründung** zur Satzung der Gemeinde Groß Wokern über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr.4 „Am Kronenberg“ in Groß Wokern

---

## Regenwasser

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist dort zu versickern.

## Feuerlöschteich

Die Löschwasserversorgung erfolgt über den vorhandenen Brunnen oder über den Teich, der im Gartenbereich des Flurstückes liegt.

## Elektroenergie

Die Energieversorgung erfolgt durch die e.dis Energie Nord AG, Fürstenwalde. Das erforderliche Versorgungsnetz ist vorhanden.

## Müll

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Güstrow geregelt und wird durch die Firma Städtereinigung West durchgeführt.

## **7.0 Grünordnung**

Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur- und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG ( Bau von Gebäuden, Anlagen von Stellplätzen und Straße) dar, der auszugleichen ist.

### Bestand

Das Plangebiet ist zum Teil bebaut. Ein Wohnhaus auf dem Flurstück 252 / 1 ist bereits vorhanden. Auf dem Flurstück 252 / 2 befinden sich zwei Hofstellen, deren Zustand unter Punkt 3. beschrieben ist. Zur Ansicht sind der Anlage Fotos beigelegt.

Eine kleine Fläche des Flurstückes 252 / 1 des Geltungsbereiches dient als Blumengarten. Die verbleibenden Flächen auf dem Flurstück sind einfaches Grünland, auf dem die vorhandenen Bäume erhalten werden sollen.

Die auf dem Flurstück 252 / 2 nach Abriss von Stallgebäuden zurückgebliebenen und durch Betonplatten befestigten Flächen werden als Abstellmöglichkeit für PKW's genutzt

Innerhalb des Gebietes befinden sich keine geschützten Biotope.

### Plan

Im Plangebiet soll auf dem Flurstück 252 / 2 ein Eigenheim mit Garage und 2 Einliegerwohnungen gebaut werden. Die überbaubare Fläche wird durch die Baugrenzen definiert. Die verbleibende Fläche des Flurstückes 252 / 2 ( angrenzend an das Flurstück 252 / 3 ) wird als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die grünordnerische Festsetzung dienen.

## **Begründung** zur Satzung der Gemeinde Groß Wokern über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr.4 „Am Kronenberg“ in Groß Wokern

---

Die Ausgleichsfläche wird dann als Grünland genutzt. Als Grenze zum Flurstück 252 / 3 soll eine einreihige Heckenbepflanzung, geteilt durch 7 hochstämmige Laubbäume in einem Abstand von ca. 10 m entstehen.

Die Bepflanzung wird lt. Punkt 1.1. Pflanzliste der textlichen Festsetzung des B- Planes erfolgen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu realisieren.

### **Bilanz**

Die Beurteilung von Bestand und Planung erfolgt auf der Grundlage der im Kreis Güstrow mehrfach angewandten „Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft“ des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (1995).

Bestandsbewertung - Ist	(siehe Anlage 1)		
	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Wert
Ruinen	124	3	372
Wege / Stellplätze	990	6	5.940
Gemüsegarten	400	14	5.600
Grünland	7.377	21	154.917
Heckenbepflanzung	195	27	5.265
Gebäudeflächen	914	3	2.742
	<hr/>		
	10.000		
25 vorh. Bäume 25 x 15 m <sup>2</sup> = 375		31	11.625
			<hr/>
			186.461

### Bestandsbewertung - Plan

	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Wert
Wege / Stellplätze	1.034	6	6.204
Gemüsegarten	400	14	5.600
Grünland	7.211	21	151.431
Heckenbepflanzung best.	195	27	5.265
Heckenbepflanzung neu	246	27	6.642
Gebäudeflächen	914	3	2.742
	<hr/>		
	10.000		
25 vorh. Bäume 25 x 15 m <sup>2</sup> = 375		31	11.625
10 Bäume geplant 10 x 15 m <sup>2</sup> = 150		31	4.650
			<hr/>
			194.159

# **Begründung** zur Satzung der Gemeinde Groß Wokern über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr.4 „Am Kronenberg“ in Groß Wokern

---

## Bilanz - Gesamt

Besatzbewertung - Ist	186.461
Besatzbewertung - Plan	194.159
	<hr/>
	<b>7.698</b>

Die beiden Flurstücke sind stark durch die antropogene Nutzung geprägt. Die vorgeschlagene Heckenbepflanzung, die Bebauung im Bereich der ehemaligen Hofstelle auf dem Flurstück 252 / 2, den Erhalt der mit Bäumen bestandenen Grünfläche auf dem Flurstück 252 / 1 und die erwartete Entwicklung der jetzt kahlen Fläche auf dem Flurstück 252 / 2 zu einem strukturreichen Hausgarten und unter Beachtung des o.g. Ist-Zustandes ist aus grünordnerischer Sicht eine insgesamt positive Entwicklung zu erwarten.

Die Wiederbelebung von Altstandorten hat nicht nur gestalterische Vorteile aus städtebaulicher Sicht, auch im Hinblick auf den Naturraum ist er positiv zu bewerten, da der „Neuverbrauch“ von Landschaft vermieden wird.

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am ..... gebilligt.

Groß Wokern, den 2003

---

Bürgermeister

**Begründung** zur Satzung der Gemeinde Groß Wokern über den  
vorhabenbezogenen B-Plan Nr.4 „Am Kronenberg“ in Groß Wokern

---

Bilanz - Gesamt

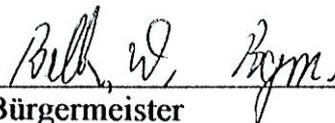
Besatzbewertung - Ist	186.461
Besatzbewertung - Plan	194.159
	<hr/>
	7.698

Die beiden Flurstücke sind stark durch die antropogene Nutzung geprägt. Die vorgeschlagene Heckenbepflanzung, die Bebauung im Bereich der ehemaligen Hofstelle auf dem Flurstück 252 / 2, den Erhalt der mit Bäumen bestandenen Grünfläche auf dem Flurstück 252 / 1 und die erwartete Entwicklung der jetzt kahlen Fläche auf dem Flurstück 252 / 2 zu einem strukturreichen Hausgarten und unter Beachtung des o.g. Ist-Zustandes ist aus grünordnerischer Sicht eine insgesamt positive Entwicklung zu erwarten.

Die Wiederbelebung von Altstandorten hat nicht nur gestalterische Vorteile aus städtebaulicher Sicht, auch im Hinblick auf den Naturraum ist er positiv zu bewerten, da der „Neuverbrauch“ von Landschaft vermieden wird.

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am .....10.06.03.....  
gebilligt.

Groß Wokern, den 15.11.05

  
Bürgermeister