

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf der Satzung gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 3 BauGB der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Wokern und Neu Wokern der Gemeinde Groß Wokern

Die Gemeinde Groß Wokern befindet sich im südwestlichen Bereich des Kreises Teterow in Randlage zum Kreis Güstrow innerhalb des großräumigen Landschaftsschutzgebietes Mecklenburger Schweiz. Das Gemeindegebiet umfaßt 2.200 ha, davon sind

ca. 129 ha bebaute Flächen (Dörfer, Ausbauten)

ca. 514 ha Wald

ca. 1500 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Gemeinde Groß Wokern besteht aus den 4 Dörfern Groß Wokern, Neu Wokern, Klein Wokern und Nienhagen sowie den Ausbauten Waldschmitt und Uhlenhof und einigen im Außenbereich liegenden Bauernhöfen. Administrativ ist die Gemeinde dem Amt Teterow-Land zugeordnet. Die Entfernung zu den wichtigsten Versorgungszentren betragen

Kreisstadt Güstrow	26 km	Kreisstadt Teterow	6 km
--------------------	-------	--------------------	------

Oberzentrum Rostock	52 km
---------------------	-------

Oberzentrum Neubrandenburg	60 km.
----------------------------	--------

Die Gemeinde Groß Wokern ist über die Landstraße I. Ordnung Nr. 66 Teterow - Krakow am See und die Kreisstraße Te 12 mit Anbindung an die B 104 erreichbar. Die Kreisstraße Te 12 führt von der B 104 über Neu Wokern und Groß Wokern nach Nienhagen und von dort führt die T 14 über Hohen Demzin an die B 108 Teterow - Waren.

Die Gemeinde liegt an der Eisenbahntrasse Neubrandenburg - Güstrow - Rostock.

In der Gemeinde Groß Wokern leben insgesamt 1.015 Einwohner, davon in

Groß Wokern	658 EW
Neu Wokern	126 EW
Klein Wokern	83 EW
Nienhagen	136 EW.

Die Gemeinde verfügt über 413 WE, die zum überwiegenden Teil eine gute bis sehr gute sanitäre Ausstattung haben.

Die Wohnbaubsubstanz ist teilweise sanierungsbedürftig, aber vielfach sind auch nur an Gebäuden in gutem Bauzustand gestalterische Mängel zu beseitigen. Einige Häuser oder Gebäudeteile stehen leer.

Die Gemeinde Groß Wokern wurde 1991 in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern aufgenommen. Die Sanierung der Altbausubstanz und die Verschönerung des Dorfbildes mit Hilfe der Fördermittel aus dem Dorferneuerungsprogramm bietet den Dörfern der Gemeinde Groß Wokern eine große Chance zum wirtschaftlichen und sozialen Aufschwung.

Die wirtschaftliche Struktur der Gemeinde ist von der Landwirtschaft, Handwerk und Gewerbe geprägt.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche der Gemeinde wurde bis 1990 von der LPG Pflanzenproduktion Groß Roge bearbeitet. Größere Stallanlagen sozialistischer Prägung entstanden in Nienhagen und in kleinerem Umfang in Klein Wokern. Ein Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird gegenwärtig von zurückgekehrten Bauern oder sogenannten Wiedereinrichtern bearbeitet.

Westlich des Oberdorfes von Neu Wokern wurde auf einer Fläche von 14.650 ha ein Gewerbegebiet erschlossen, welches bislang zur Hälfte ausgelastet ist. Außerdem sind ein Baubetrieb, ein Baustoffmarkt, ein Holzverarbeitungsbetrieb und ein Metallverarbeitungsgewerbe in Groß Wokern angesiedelt.

Schwerpunkte für die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten Jahren sind:

- Erhalt der ländlichen Struktur durch Erhalt bzw. Neugründung landwirtschaftlicher Betriebe
- Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet Neu Wokern
- Erhalt und Sanierung der Wohnbaubsubstanz
- Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes durch Abrundung der Ortslagen durch den Neubau von Wohnhäusern.

Groß Wokern kann auf Grund seiner günstigen Verkehrslage an der B 104 und der LIO Nr. 66 sowie der Bahnlinie und seiner landschaftlich exponierten Lage ein bevorzugter Wohnstandort, auch für die nahe Kreisstadt Teterow, werden. Außerdem ist durch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet Neu Wokern größerer Wohnungsbaubedarf zu erwarten. Gegenwärtig besteht bereits dringender Wohnungs- und somit Baubedarf in der Gemeinde. Es ist daher vorgesehen, Flächen im Außenbereich zur Abrundung der Ortslagen Groß und Neu Wokern in den Innenbereich einzubeziehen.

Gemeindehauptort Groß Wokern

Die historisch gewachsene Dorfstruktur von Groß Wokern ist bis in die Gegenwart im wesentlichen erhalten geblieben und an den einzelnen Straßenzügen des Dorfes ablesbar. Der Ursprung des Dorfes ist das Gebiet um den Kirchberg und den Dorfanger. Später entwickelte sich das Dorf weiter in Richtung Neu Wokern (Bahnhofstraße) und in Richtung Groß Köthel entstand die Bebauung am Hansberg. Von der Bahnhofstraße wurde als Nebenstraße die Pappstraße bebaut. Die Niederung, die sich nordöstlich der ursprünglichen Dorfanlage mit dem Dorfanger befindet, ist unbebaute Dorfweide geblieben, die sich über die Dorfstraße hinweg bis zum Klein Wokernschen Weg hinzieht.

Eine wunderschöne Blickbeziehung ist hier auch weiterhin zu erhalten. Der Bau der Landstraße von Teterow nach Langhagen und Krakow am See trennt den Hansberg und die Krakower Straße vom übrigen Dorfgebiet.

Das Dorf wuchs also vom Dorfkern mit Kirchberg und Anger in nördlicher und südöstlicher Richtung. Mit der Bebauung der Pappstraße und des sogenannten Schuldenhügels schloß sich der Kreis wieder an der südöstlichen Bebauung. Auch der neue Friedhof befindet sich schon über 100 Jahre an der Bahnhofstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite entstand in den 50er Jahren eine Schule und in Fortsetzung 3 Wohnblöcke. Während sich diese Schule noch gut an die vorhandene Bebauung anpaßt, ist der spätere Schulneubau doch ein eklatanter Fehlgriff in Sachen Gestaltung und Anpassung an gewachsene Dorfstrukturen.

Die Ziegelei befand sich früher etwas weiter außerhalb des Dorfes. Sie ist jetzt durch verschiedenste Baulichkeiten schon beinahe mit dem Dorf baulich verbunden.

In Groß Wokern sind bereits auf dem Honigberg am südwestlichen Dorfrand 6 Grundstücke für eine Bebauung vorgesehen und genehmigt (Teilung Flurstück 196/1, Flur 1). Gleiches gilt für weitere je 6 Eigenheime am Klein Wokernschen Weg (Flurstück 249, Flur 1) an der Kreisstraße Te 12 (Umgehungsstraße nach Neu Wokern). Weitere Abrundungsstandorte in Groß Wokern sind:

Standort 1: Bahnhofstraße.

Zwischen dem letzten Wohnhaus an der Bahnhofstraße (östliche Straßenseite) und den Wohn- und Verwaltungsgebäuden an der ehemaligen Ziegelei sollen 8 Wohngebäude (Teile des Flurstückes 130 und 131, Flur 1) entstehen. Dieser Standort kann noch als Lückenschließung innerhalb der Ortslage betrachtet werden, da gegenwärtig auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits genannte 6 Wohnhäuser an der Te 12 (Plattenstraße, Flurstück 245/2 bis 245/7) entstehen.

2 weitere Grundstücke für den Wohnungsbau sind zwischen dem letzten Wohnblock und den jetzt entstehenden Gebäuden vorhanden (Flurstück 245/1).

Standort 2: An der Dorfstraße

Die Gemeinde hat sich entschlossen, die Dorfweide als ein Charakteristikum des Dorfbildes und der Dorfstruktur in Groß Wokern zu erhalten. Daher sollen hier nunmehr nur noch 6 Wohnhäuser entstehen (Flurstücke 176/12, 176/13, 176/14, 176/15 und Teile von 176/9).

Standort 3: Am Hansberg

Dieser Standort rundet den sogenannten Schuldenhügel am südöstlichen Ortsrand ab (6 Häuser). Es besteht auch die Möglichkeit, eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke zwischen Hansberg und Schuldenhügel zu realisieren (Flurstück 143, Flur 2).

Standort 4: An der Nienhagener Straße

Am südlichen Dorfrand ist eine abrundende Bebauung für das Dorfbild unerlässlich. Wenn man aus Richtung Krakow kommend nach Groß Wokern hineinfährt, fehlt hier der bauliche, gestalterische Abschluß des Dorfes. Sowohl der Hof Lange als auch der Baustoffmarkt werden dieser Aufgabe nicht gerecht. Der Hof Lange zeigt leider hier seine Rückseite und der Baustoffmarkt ist auf Grund seiner Gebäude und Lagerflächen kein guter Ortsabschluß. Attraktiv gestaltete Wohnhäuser sollen hier beidseitig der Straße und an der Nienhagener Straße den Abschluß bilden (Flurstücke 82/1 und 82/2 der Flur 2 und Teilflächen von Flur-

stück 193 der Flur 1).

Im beiliegenden Plan der Abrundungssatzung ist eine Bebauungsreihe hinter der Pappstraße eingetragen. Hier besteht die Möglichkeit, 9 Wohngebäude ähnlich wie am Hansberg auf den rückwärtigen Grundstücken einzuordnen. Ebenso ist auf der westlichen Straßenseite der Pappstraße eine rückwärtige Bebauung (zur Krakower Straße hin) möglich.

Örtliche Bauvorschriften nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 für die neuen Bundesländer

Auf allen Standorten sind nur eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß zulässig. Als Dachformen sind in Anpassung an die vorhandene charakteristische Bebauung in Groß Wokern vorrangig das Krüppelwalmdach oder aber auch das Satteldach mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° anzuwenden. Die angegebenen Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind einzuhalten.

Für alle Standorte in Groß und Neu Wokern wird festgelegt, daß die Grundstücksüberbauung 40 % nicht überschreiten darf ($GRZ = 0,4$), um den lockeren dörflichen Bebauungscharakter zu erhalten. Die Dachindeckung soll in rot bis rotbraunen Farbtönen mit unglasierten Dachziegeln erfolgen (kein hell leuchtendes Rot!). Zulässig ist ebenfalls eine Schilfdacheindeckung.

Die Einfriedung der Grundstücke soll durch Hecken und Holzzäune (keine Betonformsteine, Metallzäune udgl.) in max. 1,00 m Höhe vollzogen werden.

Da die Abrundungsgrundstücke größtenteils an die freie Landschaft grenzen, ist eine starke Durchgrünung der Standorte und eine Schutzpflanzung an den Bebauungsrändern durchzuführen.

Ortsteil Neu Wokern

Das erst Ende des 18. Jahrhunderts als sogenannte Büdnerkolonie entstandene Dorf besteht aus zwei Teilen. Das Unterdorf ist mit höchster Wahrscheinlichkeit der ältere Teil, auch der Teil mit der ältesten und schlechtesten Bausubstanz. Beide Dorfteile sind durch einen Weg miteinander verbunden.

Die historisch gewachsene Dorfstruktur dieser beiden Dorfteilgebiete wird auch künftig so erhalten bleiben. Sie werden baulich nicht zusammengeführt.

Westlich des Oberdorfes ist ein Gewerbegebiet erschlossen worden. Durch umfangreiche Pflanzungsmaßnahmen bleibt die Ortslage vom Gewerbegebiet optisch getrennt.

Im Oberdorf von Neu Wokern war die Dorfstraße nahezu beidseitig mit schönen, einfach aber wirkungsvoll gestalteten Wohnhäusern bebaut. Die überwiegende Anzahl der Häuser hat ein Krüppelwalmdach. Einige Häuser waren verputzt und mit Mauerwerk verziert, andere waren aus Ziegelmauerwerk und hatten einen Feldsteinsockel. Insgesamt war der Straßenzug von einer einheitlich dörflichen, einfachen Architektur geprägt, von der leider nicht sehr viel erhalten geblieben ist. Während die Dacheindeckungen (Ziegel) und die Dachformen erhalten wurden, hat man die Fassaden doch erheblich nachteilig verändert.

An der Straße, die das Oberdorf mit dem Unterdorf verbindet, befindet sich die ehemalige Schule, das markanteste Gebäude in Neu Wokern. Im Unterdorf, dem älteren Dorfteil, ist eine Ansammlung verschiedenster Baustile und Baualtersgruppen anzutreffen. Insgesamt sind die Gebäude hier weniger gestalterisch gestört, aber der Bauzustand ist bedeutend schlechter. Einige Gebäude stehen schon sehr lange leer und stören somit nicht nur das Dorfbild, sondern sind auch eine Gefahrenquelle. Die Dorfstraße im Oberdorf besteht noch aus Findlingspflaster und wird auch so erhalten. Die Straße zum Unterdorf wurde 1993 befestigt. Im Unterdorf sind die Straßen noch unbefestigt.

Das Stellwerk im Dorfausgang (Unterdorf) ist als technisches Denkmal unter Schutz gestellt.

In Neu Wokern besteht ebenfalls die Möglichkeit, Lücken zu bebauen bzw. Grundstücke im Außenbereich in den Innenbereich einzubeziehen.

Standort 1 und 2: An der Dorfstraße

Am Ortseingang von der B 104 im Norden kommend, ist zwischen dem Gewerbegebiet und der vorhandenen Bebauung die Möglichkeit gegeben, 3 Wohnhäuser zu errichten (Flurstück 19). Zwischen dem letzten Haus auf der östlichen Straßenseite und dem Haus auf Flurstück 27 sollen 3 weitere Wohnhäuser auf den Flurstücken 26 und teilweise 27 entstehen.

Standort 3: Baulücke neben der ehemaligen Schule

In besonderer Anpassung an das attraktive Schulgebäude ist hier der Bau eines Doppelhauses vorgesehen (Teil des Flurstückes 32).

Standort 4 bis 7:

Diese Baugrundstücke befinden sich im Unterdorf von Neu Wokern. Sie sind größtenteils als Lückenschließungen an der Dorfstraße zu betrachten. Eine weitere Verdichtung bzw. Ausdehnung der Bebauung ist hier wegen der Abstandsforderungen zum Bahngleis und aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes nicht mehr möglich.

Örtliche Bauvorschriften nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBL. I, Nr. 50, S. 929)

Auch in Neu Wokern sind auf allen Standorten nur eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß zulässig. Dachformen sollen das Krüppelwalmdach oder Satteldach sein (35° - 45° Dachneigung). Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist angegeben.

Für alle Standorte in Groß und Neu Wokern wird festgelegt, daß die Grundstücksüberbauung 40 % nicht überschreiten darf (GRZ = 0,4), um den lockeren dörflichen Bebauungscharakter zu erhalten. Die Dachendeckung soll in rot bis rotbraunen Farbtönen mit unglasierten Dachziegeln erfolgen (kein hell leuchtendes Rot!). Zulässig ist ebenfalls eine Schilfdacheindeckung.

Die Einfriedung der Grundstücke soll durch Hecken und Holzzäune (keine Betonformsteine, Metallzäune udgl.) in max. 1,00 m Höhe vollzogen werden.

Da die Abrundungsgrundstücke größtenteils an die freie Landschaft grenzen, ist eine starke Durchgrünung der Standorte und eine Schutzpflanzung an den Bebauungsrändern durchzuführen.

Schlußbestimmung

Die Erschließung der Bauflächen im Geltungsbereich der Abrundungsatzungen wird durch die Gemeinde Groß Wokern gemäß § 34, Abs. 1 und § 123 BauGB gesichert.

Groß Wokern, 04.11.1993

Bürgermeister

