B E G R Ü N D U N G

zur

Satzung der Gemeinde Plaaz
Kreis Güstrow

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Außenbereichssatzung
"Neu Wendorf"

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel
4. Einzelfragen der Planung
5. Ver- und Entsorgung
6. Umweltbericht - Grünordnung

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Plaaz beabsichtigt die gewachsene Siedlungsstruktur in der kleinen Ortslage Neu Wendorf zu erhalten und durch eine behutsame Entwicklung den neuen Nutzungsansprüchen anzupassen.
Auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung die Aufstellung einer "Außenbereichssatzung" beschlossen.
Ziel der Satzung ist es auszuschließen, daß Vorhaben die Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbetrieben dienen, entgegengehalten werden kann, sie würden die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
Damit soll die Rechtsgrundlage für die geordnete bauliche Dorfentwicklung geschaffen werden und die Eigenentwicklung der Ortslage bei Schonung des Außenbereiches gesichert werden.

2. Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das Gebiet der Ortslage Neu Wendorf.
Die Lage von Neu Wendorf im Gemeindegebiet Plaaz kann dem Übersichtsplan M 1:50.000 und der Geltungsbereich der Satzung der Planzeichnung M 1:1.000 entnommen werden.
Von der Satzung werden die Flurstücke 144, 145/2, 185/2, 185/1, 175/3, 175/2, 182, 181/2, 181/1 und 148 in der Flur 1 der Gemarkung Wendorf, Gemeinde Plaaz, Kreis Güstrow berührt.
Davon sind zur Zeit folgende Flurstücke (bzw. Teile davon) bebaut:
144, 145/2, 185/2, 185/1, 182, 181/2.
Das Flurstück 148 ist ein Weg.

3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel

Neu Wendorf ist ein Teil der Gemeinde Plaaz.
Diese besteht aus dem Hauptort Plaaz sowie den Ortslagen Mierendorf, Recknitz, Spoitgendorf, Wendorf und Zapkendorf sowie den ehemaligen Vorwerken Neu Mierendorf und Neu Wendorf.
Die Einwohnerzahl der Gemeinde beträgt ca. 940, davon sind in Neu Wendorf zur Zeit 14 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet (Amt Güstrow-Land, Mai 2006).
Die Gemeinde Plaaz ist dem Amt Güstrow-Land zugeordnet.
Sie gehört zum Einzugsbereich des Mittelzentrums Güstrow und ist davon ca. 10 km in nordöstlicher Richtung entfernt.
Neu Wendorf liegt im Osten des Gemeindegebietes. Der kleine Ortsteil geht auf ein Vorwerk des ehemaligen Gutes Wendorf (bis 1945 im Besitz der Fam. v. Buch) zurück.

Ein Gebäude am östlichen Ende ist noch aus dieser Zeit erhalten.
Im übrigen wird das heutige Ortsbild von vier Siedlungshäuser der Bodenreformzeit bestimmt.
Diese wurden um 1948 errichtet und sind in lockerer Bebauung beidseitig des Landweges angeordnet.
Durch Umbauten und Modernisierungen wurden sie den heutigen Nutzungsbedingungen angepasst.
Größere landwirtschaftliche Nebengebäude wie Scheunen sind nicht mehr vorhanden.
Die Nebengebäude beschränken sich auf Garagen, Schuppen und kleinere Ställe.
Auf Flurstück 182 wird ein Bauwagen mit angebauter Terrasse als Ferienunterkunft genutzt.
Die Flurstücke 175/3 und 175/2 sind, mit Ausnahme eines kleinen Unterstandes für Pferde und Schafe, nicht bebaut.
Sie werden als Baulücke beidseitig von der vorhandenen Bebauung eingeschlossen.
Die Außenbereichssatzung soll es ermöglichen, dass die vorhandenen Gebäude den heutigen Nutzungsansprüchen angepasst werden können und das in der Baulücke die Errichtung von zwei Wohngebäuden ermöglicht wird, in dem ihnen nicht entgegengehalten werden kann dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

4. Einzelfragen der Planung

Die Grenze des Geltungsbereiches wurde entsprechend der Planzeichnung festgelegt.
Sie folgt im wesentlichen den Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke.
Die hintere Grenze wurde in einem Abstand von 50,0 m festgelegt. Sie schließt die Nebengebäude mit ein und folgt in etwa den vorhandenen Nutzungsgrenzen. Eine Ausnahme bildet Flurstück 182. Hier verspringt die Grenze um den o.g. Wohnwagen mit einzuschließen und den Bestandsschutz zu gewährleisten.
In der Baulücke auf Flurstück 175/3 und 175/2 werden durch Baugrenzen zwei Baufelder festgelegt.
Deren Größe ist für die Errichtung eines Einfamilienhauses ausreichend. Durch Größe und Anordnung soll die vorhandene lockere Bebauung fortgesetzt werden.

5. Ver- und Entsorgung

Neu Wendorf ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen und wird vom Wasserwerk in Mierendorf versorgt.
Betriebsbesorger ist die EURAWASSER Nord GmbH.
Eine zentrale Abwasserentsorgung ist in der Ortslage nicht vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt über Kleinkläranlagen.

Im Entwurf des Abwasserbeseitigungskonzeptes des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow, Bützow, Sternberg ist die Abwasserentsorgung des Ortsteiles Neu Wendorf auch zukünftig über Kleinkläranlagen ausgewiesen.
Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.
Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin.
Die Sicherung der Telekommunikation ist durch die Deutsche Telekom gewährleistet.
Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Güstrow geregelt und wird durch die Firma Städtereinigung West durchgeführt.
Neu Wendorf liegt abseits von Bundes- und Landesstraßen. Es ist von Güstrow kommend über die Landesstraße L 14 und dann über eine Gemeindestraße nach Wendorf erreichbar. Von Wendorf nach Neu Wendorf wird die Verbindung über einen Betonspurweg hergestellt.
Alle im Geltungsbereich liegende Grundstücke grenzen an öffentlichen Straßen und Wegen.
Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind der Gemeinde nicht bekannt.

6. Grünordnung

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung verbleibt im Ergebnis des Satzungsverfahrens weiterhin im Außenbereich (§ 35 BauGB). Insofern ist eine Eingriffs- / Ausgleichsregelung im Verfahren nicht erforderlich. Erst im Verfahren der Baugenehmigung ist der vorhabensbezogene Eingriff zu ermitteln und dementsprechend Kompensationsmaßnahmen von der Genehmigungsbehörde einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde als Auflage in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen.

Mai 2006

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 5.02.07 gebilligt.

Plaaz, den 05.02.2007 .....

Bürgermeister