

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Plaaz

Kreis Güstrow

**über die Klarstellung und Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles**

- Wendorf -

Inhalt

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

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Plaaz beabsichtigt die in der Ortslage Wendorf entstandene Siedlungsstruktur im Rahmen des Vorhandenen, den neuen Nutzungsansprüchen anzupassen.

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4, Punkt 1 und 3 wurde deshalb durch die Gemeindevertretung die Aufstellung einer "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung" beschlossen.

Ziel der Satzung ist es, den Innenbereich der Ortslage zu definieren, einige innere Flächen der Ortslage die bisher planungsrechtlich als Aussenbereich im Innenbereich beurteilt wurden in den Innenbereich einzubeziehen sowie durch einzelne Festsetzungen nach § 9 BauBG die Grundlagen für eine geordnete bauliche Dorfentwicklung zu schaffen.

Ein Flächennutzungsplan der Gemeinde liegt nicht vor.

2. Geltungsbereich

Die Satzung umfaßt das Gebiet der Ortslage Wendorf, östlich des Gutsparkes.

Die Lage von Wendorf im Gemeindegebiet Plaaz kann der Übersichtskarte M 1 : 100.000 und der Geltungsbereich der Satzung der Planzeichnung M 1 : 2.000 entnommen werden.

Von der Satzung werden die Flurstücke:

1; 2; 3; 4/1; 4/2; 5; 6/1; 6/2; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 14; 15; 16; 17; 18; 19/1; 20; 26; 27; 28/1; 28/2; 29/1; 29/2; 29/3; 30; 31/1; 31/2; 31/3; 32/1; 32/2; 33; 34; 35; 41/1; 41/2; 42/1; 42/2; 43/2; 190/8, 235 und 236/1 in der Flur 1 der Gemarkung Wendorf, Gemeinde Plaaz, Kreis Güstrow berührt.

Mit Ausnahme der öffentlichen Strassen und Wege Flurstück Nr. 190/8; 5; 4/1; 35; 14; 236/1 sowie des Flurstückes 18 sind alle Flurstücke mit Wohn- oder Nebengebäuden bebaut.

3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel

Wendorf ist ein Teil der Gemeinde Plaaz. Diese besteht aus dem Hauptort Plaaz sowie den Ortslagen Zapkendorf, Wendorf, Mierendorf und Neu Mierendorf.

Die Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz) der Gemeinde beträgt 690, davon leben in Wendorf z.Zt. ca. 97.

Die Gemeinde Plaaz ist dem Amt Gütrow-Land zugeordnet.

Sie gehört zum Einzugsbereich des Mittelzentrums Güstrow und ist davon ca. 10 km in nordöstlicher Richtung entfernt. Wendorf liegt nahezu im Zentrum des Gemeindegebietes.

Die erstmalige urkundliche Erwähnung von Wendorf geht bis in das 14. Jahrhundert zurück.

Zur Unterscheidung vom Ort "Dudeschen-" oder "Groten Rampeschendorf" wurde der Ort "Wendischen Rampeschendorf" genannt. Bis weit ins 17. Jahrhundert wurden die zwei Orte unterschieden. Daraus ist die heutige Bezeichnung Wendorf entstanden.

Im Kataster erkennbar ist noch das typische Gutsdorf. Nördlich der Dorfstraße die Gutsanlage mit dem Gutshaus und grossen Stallungen und Nebenanlagen. Südlich erstreckt sich unmittelbar an der Straße die Reihe der kleinen Wohnhäuser der Gutsarbeiter.

Bis 1945 befand sich das Gut im Besitz der Familie von Busch.

Von der Gutsanlage ist vor Ort kaum noch etwas erhalten. Mit Ende des 2. Weltkrieges und der Umsiedlung im Zuge der Bodenreform wurden die meisten der Nebengebäude umgebaut bzw. dienten als Quelle für Baumaterial. Der große Kuhstall auf Flurstück 4/2 fiel 1948 einem Brand zum Opfer. Mit der politischen Wende 1989 und den Änderungen in den landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen wurden die meisten Betriebsgebäude im Ort nicht mehr genutzt und verfielen.

Als letztes großes erhaltenes Gebäude der Gutsanlage musste 2000 das Gutshaus wegen Baufälligkeit abgerissen werden. Aber auch Gebäude die erst nach dem Krieg errichtet wurden, wie z.B. die LPG-Werkstatt auf Flurstück 5 sind inzwischen schon wieder abgerissen.

Durch die Aufstellung der Klarstellungssatzung durch die Gemeinde sollen die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile definiert und somit eindeutige baurechtliche Verhältnisse hergestellt werden. Im Zusammenhang mit einigen ausgewählten Festsetzungen soll dadurch die Voraussetzung für den Erhalt der sich zwischenzeitlich eingestellten lockeren dörflichen Wohn-Bebauung sowie deren behutsame Entwicklung geschaffen werden.

Im Bereich der ehemaligen Gutsanlagen können bei Nutzung der vorhandenen Infrastruktur Flächen für 6 Eigenheime ausgewiesen werden.

4. Einzelfragen der Planung

Die Grenze des Geltungsbereiches wurde entsprechend der Planzeichnung festgelegt. Sie folgt im wesentlichen den Grenzen der bebauten Flurstücke und Flurstücksteile.

Wo Flurstücke eine größere Tiefe aufweisen, wurde die hintere Grenze den vorhandenen Gebäuden entsprechend angepasst.

Im Geltungsbereich der Satzung gilt § 34; Abs. 1 BauGB, d.h. Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind u.a. nur dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Mass der baulichen Nutzung, Bauweise und überbauter Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und Anzahl Wohnungen in den Wohngebäuden soll dieses Ziel unterstützt werden.

Die vorhandene lockere Bebauung soll durch die Festsetzung von Baufeldern sowie einer Mindestbreite der Baugrundstücke erhalten und fortgeführt werden.

Weitere Einschränkungen der Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer werden nicht getroffen.

5. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Ortslage Wendorf ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen und wird vom Wasserwerk Mierendorf versorgt.

Sie wird vom Betriebsbesorger des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes, der EURAWASSER Mecklenburg GmbH betrieben.

Voraussichtlich für das Jahr 2009 ist durch die EURAWASSER Mecklenburg GmbH die Erneuerung der Trinkwasserhaupt- und Hausanschlussleitungen geplant.

Abwasser

Eine zentrale Abwasserentsorgung ist in der Ortslage nicht vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt über Hauskläranlagen.

In der Abwasserbeseitigungskonzeption der Gemeinde sowie in der Perspektivplanung der EURAWASSER Mecklenburg GmbH ist die Abwasserentsorgung der Ortslage Wendorf auch zukünftig über Hauskläranlagen ausgewiesen.

Bis zum 31.12.2005 sind alle Grundstücke mit Kläranlagen, die den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen auszurüsten.

Regenwasser

Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

Elektroenergie

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG AG Schwerin.

Telefon

Die Sicherung der Telekommunikation ist durch die Deutsche Telekom gewährleistet.

Abfall

Die Müllentsorgung ist durch den Kreis Güstrow geregelt und wird durch die Fa. Städtereinigung West durchgeführt.

Altlastenverdachtsflächen sind der Gemeinde mit Ausnahme eventueller Fundamentreste der abgerissenen Gebäude nicht bekannt.

Verkehr

Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Landesstrasse L 14. Über diese ist die Kreisstadt Güstrow und die Autobahn A 19 in kurzer Zeit erreichbar.

Von der Landesstrasse führt eine ca. 500 m lange Gemeindestrasse als Zufahrt nach Wendorf. Weiterführend sind nur Feldwege vorhanden.

Im Bereich der alten Gutsanlage deckt sich das aktuell genutzte Wegenetz nicht durchgängig mit den Flurstückszuschnitten. So werden Teilabschnitte von Flurstück 5 nicht mehr als Weg oder Strasse genutzt.

Andererseits ist die alte Pflasterstrasse des Gutes z.Zt. nicht als gesondertes Flurstück ausgewiesen. Da das z.Zt. genutzte Wegenetz beibehalten werden soll, erfolgt eine Kennzeichnung entsprechend Planzeichenverordnung.

Ca. 300 m westlich der Ortslage verläuft die Bahnstrecke Berlin - Rostock. Ein Haltepunkt befindet sich im Nachbarort Plaaz.

6. Grünordnung

Durch die Satzung werden gemäss § 34 Abs. 4, Nr. 1 BauGB die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt.

Es gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow vom 25.02.1998.

Auf den nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 einbezogenen Flächen ist pro realisierter Bebauung ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

(3x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm)

August 2002

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 23.09.02 gebilligt.

Plaaz, den 15.11. 2002

M. Dilling

