

Begründung zur Satzung der Gemeinde Wustrow über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen im Ort Wustrow – Bereich nordöstlich des Kirchberges – nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

1. Städtebauliche Zielstellung

Die Gemeinde Wustrow liegt in der Mecklenburgischen Kleinseenplatte am Plätlinsee. Die Deutsche Alleenstraße führt durch den Ort Wustrow.

Unter Berücksichtigung der Ortsstruktur von Wustrow ist die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich sinnvoll. Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung werden ein weitgehend sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie eine effektive Erschließung der Grundstücke gewährleistet und entspricht somit wesentlichen landesplanerischen Zielen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, wonach u.a. der Erneuerung und der Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist und möglichst in Anbindung an bestehende Ortslagen erfolgen soll.

Die Ergänzungsflächen im Bereich nordöstlich des Kirchbergs stellen für den Ortsteil Wustrow eine Bereicherung und ein Entwicklungspotential dar.

2. Bebauungszusammenhang

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex der Gemeinde, der nach Zahl der vorhandenen Bauten ein städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer geordneten, organischen Siedlungsstruktur ist.

Der Bebauungszusammenhang ergibt sich aus der tatsächlich aufeinanderfolgenden Bebauung und endet an der letzten Bebauung.

3. Ergänzungsbereiche

Die einzubeziehenden Außenbereichsflächen sind durch die angrenzende Bebauung geprägt. Bei einer Bebauung in zweiter Reihe ist eine Verbindung zur Dorfstraße zu berücksichtigen. Sollten die Eigentümer der Vordergrundstücke nicht identisch mit den Eigentümern der Hinterliegergrundstücke sein, ist für die Erschließung über eine Baulast auf dem Vordergrundstück zu sichern.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über den Plätlinsee, Die Zufahrt ist über die Zufahrt zwischen den Grundstücken Dorfstraße 38 und 40 gesichert,

4. Begründung der Ergänzungsflächen

Die Einbeziehung der Grundstücke stellt eine vorsichtige maßvolle Arrondierung des Innenbereichs dar. Sie trägt wesentlich zur Verschönerung, Abrundung des Dorfbildes im Bereich des nordöstlichen Kirchberges bei.

Für die Ortslage einschl. der Ergänzungsflächen gilt, dass Vorhaben sich hinsichtlich Größe, Stellung und Fassadengestaltung sowie Dachform der Gebäude am Bestand zu orientieren haben.

5. Naturschutzrechtliche Belange

Um den nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz für die Abrundungsflächen erforderlichen Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen bzw. zu minimieren, werden die erforderlichen Maßnahmen als Festsetzungen in den Satzungstext übernommen.

Hinsichtlich einer künftigen Bebauung in der 100m Gewässerschutzzone wurde die Ausnahme für die Aufstellung der Satzung entsprechend § 19 Abs. 3 Ziffer 4 bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt.

6. Plangrundlage und zeichnerische Darstellung

Grundlage der zeichnerischen Darstellung sind die Flurkarte der Gemeinde Wustrow im Maßstab 1:1000.