

Gemeinde Grapzow

Vorlagenart:	Beschlussvorlage
Federführend:	Bau, Ordnung und Soziales
Vorlage-Nr.:	06/BV/020/2019
Verfasser:	Holz, Kevin
Fachbereichsleiter/-in:	Ellgoth, Claudia
Status:	öffentlich
Erstellungsdatum:	09.10.2019

Aufstellung der Satzung der Gemeinde Grapzow, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der 1. Änderung der seit dem 05.07.1995 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grapzow

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	24.10.2019	06 Gemeindevertretung Grapzow

Sach- und Rechtslage:

- zu 1. Im Zusammenhang mit der Abgrenzung des klarzustellenden Innenbereiches sind häufig bauakzessorisch wirkende Flächen nicht mitbetrachtet worden. Dies führt dazu, dass vermeintlich dem Innenbereich zuzuordnende Fläche in der Planzeichnung der Satzung als Außenbereich dargestellt werden.
- zu 2. Die mit Satzungsbeschluss gleichzeitig beschlossenen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V führen heute zu einer erheblichen Beschränkung der baulichen Entwicklung in der Ortslage Grapzow. Gerade Bauvorhaben mit abweichenden Dachformen / Dachneigungen bzw. abweichenden Materialien zur Fassadengestaltung können nicht realisiert werden. Das führt insbesondere dazu, dass sich Bauherren gegen eine Lückenbebauung in Grapzow entscheiden. Dieser Trend hält seit Jahren an. Um die Attraktivität des ländlichen Bauens in der Ortslage Grapzow zu steigern, ist es Absicht der Gemeinde, Hemmnisse einer baulichen Entwicklung, die sich im Wirkungsbereich der Gemeinde befinden, auszuräumen. In Auseinandersetzung mit der vorliegenden Satzung über die Festlegung/Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grapzow sind dabei insbesondere die gestalterischen Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 LBauO M-V in den Focus gerückt. Ihre Daseinsberechtigung ist in diesem Zusammenhang hinterfragt worden. Gleiches trifft für die zeichnerischen Darstellungen einer Baulinie in der Bestandssatzung zu. Hier wird ebenfalls eine "Entschärfung" der Festsetzung angestrebt. Bezüglich der "Standortspezifischen städtebaulichen Empfehlungen" ist klarer herauszuheben, dass diese lediglich als Hinweise zu verstehen sind.

Beschlussvorschlag:

1. Die Grenzen des mit Satzung vom 05.07.1995 klargestellten Innenbereiches des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grapzow sind mit den heutigen Gegebenheiten abzugleichen. Die sich derzeit darstellenden Grenzen des Innenbereiches sind auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB neuerlich festzulegen (Klarstellung).

2. Die Bestandssatzung (siehe Anlage 1) ist dahingehend zu ändern, dass die auf der Grundlage des § 86 LBauO M-V in der Satzung verankerten gestalterischen Festsetzungen entfallen.
3. Die zeichnerische Festsetzung einer Baulinie ist durch die zeichnerische Festsetzung einer Baugrenze zu ersetzen.
4. Für die Satzung ist klarzustellen, dass die auf dem Planwerk der seit dem 05.07.1995 rechtswirksamen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grapzow verankerten "Standortspezifischen städtebaulichen Empfehlungen" keine Außenwirkung entfalten, sondern lediglich empfehlenden Charakter haben.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushaltsjahr 2019: ☐ Nein ☒ Ja		in Folgejahren: ☒ Nein ☐ Ja ☐ einmalig ☐ jährlich wiederkehrend	
Finanzielle Mittel stehen:			
☒ planmäßig zur Verfügung unter: Produktsachkonto: 5.1.1.00.56250000 Bezeichnung: Sachverst., Gerichtskosten u.ä. Aufwendungen		☐ nicht zur Verfügung (Deckungsvorschlag) Produktsachkonto: Bezeichnung: ☐ Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
Haushaltsmittel:	5.000,00 €	Haushaltsmittel:	
bisher angeordnete Mittel:	0,00 €	bisher angeordnete Mittel:	
Maßnahmesumme:	2459,73 €	Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:	2540,27 €	noch verfügbar:	
Erläuterungen:			

Anlage/n:

Bestandssatzung: Erweiterte Abrundungssatzung der Gemeinde Grapzow

Satzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 a BauGB Maßgebend für die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grapzow für das Gebiet des Dorfes einschließlich bestehender Festsetzungen laut L.BauO M-V § 86.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I Nr. 50, S. 929) und § 4 Abs. 2 a BauGB Maßgebend in der Fassung aufgrund des Inv.-WobauLG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Grapzow vom 07.12.94 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Demmin folgende Satzung für den Ortsteil Grapzow erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
- Karte (Teil A) und Text (Teil B) sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhaltsbestimmung

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung ihrer Genehmigung durch den Landrat des Kreises Demmin in Kraft.

Text-Teil B.
Festsetzungen
Allgemeine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

- Die Art der baulichen Nutzung wird für den Ortsteil einheitlich als **ortschaftliche Nutzung** nach § 5 der BauVO und damit auch für die Abgrenzungslinie und Baulinien festgelegt.
- Nach BauVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 wird ein Vollgeschoss als zulässig festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe darf dabei 4,00 m und die Erdgeschossfußbodenhöhe 0,50 m zum dazugehörigen Grundstücksgelände nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt dabei die Höhe der Längsfront bis zur Dachhaut.
- Es ist eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser gestattet (§ 22 BauVO). Bei zwingenden Gründen kann gegenüber der Ausweisung im Satzungsplan ein Doppelhaus durch zwei Einzelhäuser und umgekehrt ersetzt werden.
- Auf der Grundlage des § 23 der BauVO wurde die überbaubare Grundstückfläche durch Baulinien und die Satzungszone begrenzt. Die Baulinie bezieht sich nur auf das Hauptgebäude. Freistehende massive Nebengebäude sind hinter der Linie der rückwärtigen Front der Wohngebäude zu errichten.
- Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 des BauGB erforderlichen Grundstückszufahrten sind in einer maximalen Breite von 3,00 m gepflastert, als Spurbahn oder sandgeschlämmte Schotterdecke herzustellen.
- Die Doppelgarage am Altenreptower-Landweg wird aufgegeben; nur die alte, westlich gelegene, bleibt erhalten.
- Die Einbindung der alten Kleinbahntrasse in den Altenreptower-Landweg zwischen Standort 1 und 2 kann modifiziert werden, muß aber zumindest als Rad- und Fußweg bestehen bleiben.
- Als Ausgleichspflanzung für die Versiegelung durch den Bau von Eigenheimen am Abrundungsstandort Nr. 1 ist feildseitig an den Grundstücken eine Hecke anzulegen.
- Auf der Abrundungsfläche sind gemäß § 4 Abs. 2a BauMaßN nur Wohngebäude einschließlich dazugehöriger Parkplätze und Nebenanlagen zulässig.
- Als Ausgleich für die Versiegelung auf der Abrundungsfläche ist die Form der von der Lückenschließung betroffenen Fläche der Bauherren ein 6 m breiter Streifen feildseitig über die gesamte Grundstücksbreite anzupflanzen.

Fortsetzung Teil B

Übernahme von örtlichen Bauvorschriften laut LBO § 86 in die Satzung nach § 9 Abs. 4 BauGB für alle Standorte

- Die Hauptgebäude müssen deutlich einen rechteckigen Grundriss im Verhältnis $> 1:1,75$ haben. In quadratischen Grundrissen sind unzulässig. Sie und Neben- oder Krüppelwalmhäuser mit roten bis braunen Dachsteinen bei einer Dachneigung zwischen 38° und 45° haben (Zufahrt zum Grundstück) sind nicht zulässig, und quadratische Grundrisse sind unzulässig.
- Von öffentlichen Straßen und Wegen sichtbare Dachflächen von Neubauten massiven Nebengebäuden sind nur in einer Dachneigung von 25° bis 45° und mit einer Eindeckung, wie unter 1. für Hauptgebäude genannt, zulässig.
- In Anpassung an die Nachbargebäude sind die Fassaden in Putz oder Sichtmauerwerk mit Ziegeln in Normalformat auszuführen. Putzfarbe und -struktur bzw. Ziegeltonung haben sich der vorhandenen benschaltbaren Bebauung anzupassen. Diese Materialien und Holz sind auch bei den Nebengebäuden anzuwenden.
- Gasbehälter und Antennenanlagen sind so aufzustellen bzw. anzubringen, daß sie von öffentlichen Straßen und Wegen aus nicht sichtbar sind, also vorrangig hoftseitig.
- Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur als Holzstaketenzaun bis 0,80 m Höhe oder als natürliche Hecke bis 1 m Höhe zulässig.

Standortspezifische städtebauliche Empfehlungen

Die Standortnummern sind im Satzungsplan eingetragen.

- Standort 1**
(Altenreptower Landweg)
- Die Straße und der Verbindungsweg am südlichen Ortsrand sind wichtige Zugfahrten für die Landwirte und deshalb mindestens 4,50 m breit als Mischverkehrsfläche auszubauen. Beidseitig ist ein Pflanzstreifen und einseitig eine Beleuchtung vorzusehen.
- Standort 2**
(Dreieck zwischen alter und neuer Ortszufahrt)
- Eine Lückenschließung zwischen dem schon bestehenden neuen Eigenheim und dem Standort 1 wird notwendig, d. h., dieser Standort ist als Fortsetzung des Standortes 1 anzusehen. Durch eine rechtwinklige Einbindung der alten Kleinbahntrasse verbessern sich die Bedingungen zur Lückenschließung.

Standort 3
(Kurze Straße am Dorfsteich)

Standort 4
(Zufahrt zum Technik- und Stallkomplex)

Standort 5
(Ecke Dorfsteich - Kurze Straße)

Vom alten Gehöft sind noch die Kastanien und die Feldsteinmauer vorhanden und als ortsbildprägend zu erhalten. Eine Hofzufahrt von ca. 3,00 m Breite ist statthaft. Das Wohngebäude kann aus der Flucht zurückgesetzt werden.

Als Ersatz für die desolate Gebäudesubstanz und zur besseren Anbindung der beiden kleinen Wohnblöcke wird die Lückenschließung mit 4 Eigenheimen vorgesehen. Der vorhandene Spielplatz kann an das Ende der Stichstraße verlegt werden. Es wird davon ausgegangen, daß das alte Stall- und Scheunengebäude an der Ecke Kurze Straße erhalten bleibt. Anderenfalls hat eine Ersatzbebauung die raumschließende Traufstellung wieder zu sichern.

Die Nord-Westecke des Dorfsteiches hat kaum eine bauliche Fassung. Als dorfbildprägender Raum wäre ein Doppelhaus als Ersatz der zur Zeit vorhandenen Nebengebäude wünschenswert. Eine Reduzierung auf ein einseitiges Einzelgebäude wäre denkbar. Durch Baumpflanzungen am See ist die räumliche Begrenzung besonders in diesem Bereich zu unterstützen.

Standort 6
(alte Baulücke an der Dorfstraße)

Standort 7
(Dorfstraße gegenüber dem Sportplatz)

Standort 8
(Baracken)

Als Ersatz für ein ursprünglich vorhandenes Bauernhaus in Traufstellung ist eine entsprechende Lückenschließung notwendig.

Beide Gartengrundstücke eignen sich für eine Lückenschließung, wobei an der Ecke Dorfstraße - Kurze Straße gleichzeitig ein Raumabschluß entstehen würde. Ein Verzicht auf die Doppelwegführung zugunsten des angrenzenden Grundstückes wäre notwendig. Die Hecke ist an der neuen Grundstücksecke neu anzulegen.

Nach einem Abbruch der leerstehenden Baracke ist eine endgültige Bäumung des Standortes notwendig. Danach bietet sich eine Nutzung für Eigenheime in Traufstellung als Lückenschließung an.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.02.1994. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 16.02.94 bis zum 22.02.94 an den Bekanntmachungstafeln in der Gemeinde Grapzow.

2. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 07.12.94 den Entwurf der Satzung bestätigt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen.

3. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 16.02.94 bis 22.02.94 hinreichend lange nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrund von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 16.02.94 bis zum 22.02.94 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.

4. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.07.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 07.12.94 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde bestätigt und den Betroffenen mitgeteilt.

6. Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Grapzow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Erläuterungsbericht wurde von der Gemeindevertretung am 07.12.94 beschlossen.

7. Die Genehmigung der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 22 BauGB sowie § 86 der LBO vom 23.04.1994 wurde vom Landrat des Kreises Demmin am 09.05.95 AZ 614/2-3 mit einer Auflage erteilt.

8. Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.12.94 erfüllt. Die Hinweise wurden durch die Erfüllung der Auflagen durch den Landrat des Kreises Demmin am 26.06.95 AZ 614/2-3 erfüllt.

9. Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Grapzow wird hiermit als gültig erklärt.

10. Das Inkrafttreten der Satzung und die Information zu Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme in die Satzung wurden ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig ist auf Geltendmachung der Satzungen der Verfahrens- und Formvorschriften der Satzungen der Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.12.94 verbindlich geworden.

Legende

- Grenze des Innenbereiches
- in Bau befindliche Lücken
- geplante Lückenschließungen mit Trauflinie u. Geschossigkeit u. symbolischer Gebäudedarstellung
- Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2a BauMaßN
- Fläche, für die bei einer Bebauung ein Bebauungsplan erforderlich wird
- unverbindliche Parzellierungslinie
- Baulinie
- vorhandener Baum oder Hecke
- geplanter Baum oder Hecke
- Freihaltefläche

Karte auf der Basis älterer Vermessungs-, Liegenschafts- und topografischer Karten, durch Begehung ergänzt.
Keine Vermessungsgenauigkeit!

Alle Änderungen zur Erfüllung der Genehmigung in ROT und handschriftlich.

ERWEITERTE

ABRUNDUNGSSATZUNG GRAPZOW, KREIS DEMMIN

M 1:2000 6. Dez. 94 42x60