

A. L.

GEMEINDE SETZIN

AMT HAGENOW - LAND – LANDKREIS LUDWIGSLUST

1. Ergänzungssatzung für den Ortsteil Schwaberow

STAND:

JANUAR 2005

Begründung zur 1. Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schwaberow der Gemeinde Setzin

1. Anlass für die Aufstellung

Die seit dem 07.09.1999 rechtskräftige Innenbereichssatzung für die Ortslage Schwaberow, die als Klarstellungs- und Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. I S. 137) aufgestellt wurde, soll ergänzt werden. Den Beschluss hierzu fasste die Gemeindevertretung am 12.05.2004.

Anlass ist die in der Gemeinde vorgesehene bauliche Entwicklung, die sich im wesentlichen auf den nördlichen Ortsausgang des ersten Geltungsbereiches aus Richtung Setzin erstreckt. Hier liegen konkrete Bauanfragen von einheimischen Bürgern vor, die auf eigenem Grund und Boden bauen möchten.

Durch Straßenbaumaßnahmen und die Realisierung des 1. Bauabschnittes der zentralen Abwasserkanalisation in der Gemeinde haben sich die technischen Anschlussbedingungen erheblich verbessert.

Die Ergänzungen sind so vorgesehen, das die Flächen unmittelbar an den bebauten Innenbereich grenzen.

Die Nutzungen in den bebauten Bereichen der Ortslage sind durch Wohngebäude und Nebengelass, teilweise auch mit individueller Kleintierhaltung und landwirtschaftliche Anlagen, geprägt. Nach den Einstufungen der Baunutzungsverordnung wäre die Zuordnung in die Kategorien Kleinsiedlungsgebiet bzw. Dorfgebiet vorzunehmen. Die Ergänzungsf lächen haben sich mit den künftigen Bebauungen diesen Nutzungen anzupassen.

2. Ergänzungsf lächen

1. Standort Dorfstraße straßenbegleitende Flächen der Flurstücke 2 und 3

Die Flächen am nordöstlichen Ortsausgang stellen intensiv genutzte Grünflächen dar. Angrenzend an die bestehende Hofanlage befindet sich auf der Fläche eine große Kastanie, die als prägender Großbaum zum Erhalt festgesetzt ist. Gemäß dem § 3 der rechtskräftigen Satzung von 1999 ist der notwendige Ausgleich für die neu zu versiegelnden Flächen der 1. Ergänzungssatzung auf den Grundstücken ebenfalls vorzunehmen. Für das Ortsbild bietet sich dabei die straßenseitige Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen an.

2. Standort Dorfstraße straßenbegleitende Flächen des Flurstücks 15/2

Die Flächen am nordwestlichen Ortsausgang, die in den Geltungsbereich einbezogen werden, sind nur teilweise für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Die sich direkt an die jetzige Grenze anschließende Fläche bildet durch den Höhenunterschied, der mittels Natursteinmauer abgefangen wird und durch die Heckenpflanzung an der Straße sowie die Nutzung dieser Teilfläche als naturbelassene Grünfläche eine Verbindungsfläche zu den anschließenden Söllen auf dem Gelände. Eine Bebauung wird hier aus Gründen des Naturschutzes ausgeschlossen. Die Fläche wird als private Grünfläche (Grünanlage) in der Planzeichnung festgesetzt.

Für eine weitere Ergänzungsbebauung wird die straßenbegleitende Teilfläche zum Gehöft auf dem Flurstück 16 einbezogen. Auf dieser intensiv genutzten Grünfläche bietet sich ebenfalls als Ausgleichbepflanzung straßenbegleitend Baumpflanzungen an.

3. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V - Begründung -

Für die künftigen Gebäude im Geltungsbereich der 1. Ergänzungssatzung soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zu den bestehenden Gebäuden im Umgebungsbereich hergestellt werden.

Dachformen

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen dokumentieren. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial. Um eine weitestgehende Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft zu erreichen, wurden die für Mecklenburg typischen Dachformen und Neigungen für die Wohngebäude festgesetzt.

Ausnahmen gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sind zulässig, wenn die sich aus der Begründung ergebenden baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4. Auswirkungen

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzungssatzung wird der Kartengrundlage der rechtskräftigen Satzung hinzugefügt. Aktualisierungen der Flurstücke erfolgen nicht.

Die 1.Ergänzungssatzung ist öffentlich auszulegen und ausgewählten Behörden und Sonstigen Trägern Öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

Das Planverfahren wird gemäß § 233 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S.2414) beendet.

Nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss kann die 1. Ergänzungssatzung bekannt gemacht werden.

Hinweis Bodendenkmalpflege:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Setzin,

.....
Die Bürgermeisterin

