

# Gemeinde Groß Miltzow

## 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungs- satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ulrichshof der Gemeinde Groß Miltzow

### Begründung



Stand:

April 2021

**Auftraggeber:**

Gemeinde Groß Miltzow  
Der Bürgermeister  
über Amt Woldegk  
Karl-Liebknecht-Platz 1  
17348 Woldegk

**Planverfasser:**

Planungsbüro Trautmann  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 5824051  
Fax: 0395 5824051  
E-Mail: [GT.Stadtplanung@gmx.de](mailto:GT.Stadtplanung@gmx.de)

## Inhalt

1. Rechtsgrundlagen .....	3
2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes .....	4
3. Beschreibung des Plangebietes .....	4
4. Planungsanlass und Planungsziel .....	4
5. Verfahren .....	5
6. Planinhalt und Festsetzungen .....	6
6.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze .....	6
6.2 Örtliche Bauvorschriften .....	6
7. Nachrichtliche Übernahmen .....	6
7.1 Bodendenkmal .....	6
7.2 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern .....	7
8. Hinweise .....	7
8.1 Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde .....	7
8.2 Kreisstraße MSE 107 .....	8
8.3 Untere Verkehrsbehörde .....	8
8.4 E.DIS Netz GmbH .....	9
8.5 Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg .....	9

### Anlage 1      Satzung Ulrichshof

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung basieren u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

## 2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Groß Miltzow über die im Zusammenhang bebaute Ortslage und ihre Abrundung des Ortes Ulrichshof umfasst den gesamten Innenbereich des Ortsteils Ulrichshof.

In der 1. Änderung der Satzung wird die Planzeichnung für die Flurstücke 8/1 (teilweise) und 19/4 der Flur 4 Gemarkung Ulrichshof ersetzt. Der beiden Änderungsbereiche der Planzeichnung haben eine Größe von 1.770 m<sup>2</sup>.

### Bereich 1 wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Straße Ulrichshof und das Buswartehäuschen (Flurstück 19/3)  
im Osten: durch das Wohngrundstück Ulrichshof 34 (Flurstück 20/1),  
im Süden: durch eine Grünfläche (Flurstück 19/2) und  
im Westen: durch einen öffentlichen Weg in Richtung Süden (Holzendorf Ausbau) (Flurstück 45).

### Bereich 2 wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden, Osten, Süden und Westen: durch eine öffentliche Grünfläche (Flurstück 8/1).

Die gestalterischen Festsetzungen werden geändert.

## 3. Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Groß Miltzow liegt beidseits der Autobahn A20 an der Abfahrt Friedland (Landesstraße L281). Der Ortsteil Ulrichshof befindet sich südlich der Autobahn und ca. 2,7 km entfernt von Groß Miltzow an der Kreisstraße MSE 107. Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung umfasst den Ortsteil Ulrichshof. Die Ortsstruktur ist von Wohngebäuden geprägt. Die meisten Lücken und der kleine Abrundungsbereich im Osten wurden zwischenzeitlich bebaut.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung zeichnerische Festsetzungen – Bereich 1 - ist in der wirksamen Satzung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Auf dem Grundstück steht das ehemalige Dorfgemeinschaftshaus, der Trafo und ein Spielplatzgerät. Das Dorfgemeinschaftshaus im Ortsteil Ulrichshof wird nicht mehr benötigt.

Der Standort ist verkehrlich und technisch erschlossen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung zeichnerische Festsetzungen – Bereich 2 – ist in der wirksamen Satzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

## 4. Planungsanlass und Planungsziel

Die Gemeinde möchte das ehemalige Dorfgemeinschaftshaus veräußern und hier Wohnnutzung zulassen. Der Standort liegt im Innenbereich des Ortsteils Ulrichshof, ist in der wirksamen Satzung jedoch als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die zeichnerischen Festsetzungen müssen geändert werden, damit eine Wohnnutzung zulässig wird.

Der Spielplatz soll in die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage verlagert werden.

Bei einigen Standorten der im Ortsteil gibt es Probleme mit den gestalterischen Festsetzungen. Deshalb sollen diese einer Überprüfung unterzogen werden.

---

Hierfür ist die 1. Änderung der der Satzung erforderlich.

## 5. Verfahren

Seit dem 15.06.1999 ist die Satzung der Gemeinde Groß Miltzow über die im Zusammenhang bebaute Ortslage und ihre Abrundung des Ortes Ulrichshof wirksam.

### **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Miltzow hat auf ihrer Sitzung am 10.12.2020 den Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Ulrichshof gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 06.01.2020 wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Klarstellungs- und Abrundungssatzung Ulrichshof den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf der 1. Änderung der Satzung wurde vom 08.02.2021 bis zum 10.03.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Woldegker Landboten Nr. 01/21 vom 29.01.2021 bekannt gemacht. Bis zum 12.03.2021 gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 29.12.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 26.03.2021 gingen 17 Behördenstellungen ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

### **Überarbeitung des Entwurfs**

Die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. Die Liegenschaftskarte wird aktualisiert und die Verkehrsflächen aus dem Geltungsbereich genommen.

### **Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Da durch die Änderung des Entwurfs Stand 03/2021 die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird die erneute Beteiligung auf die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden beschränkt. Bis zum 16.04.2021 gingen die beiden abgeforderten Stellungnahmen ein.

### **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Ulrichshof in der Fassung vom April 2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## 6. Planinhalt und Festsetzungen

### 6.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze

Im Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert.

Zur straßenseitigen Grundstücksgrenze und zum östlichen Nachbargrundstück beträgt der Abstand 3 m. Die südliche Baugrenze befindet sich wie im übrigen Satzungsbereich ca. 8 m hinter dem Gebäudebestand.

Der westliche Teil des Grundstückes kann nicht überbaut werden, da sich hier Straßenverkehrsflächen einschließlich Buswartehäuschen und der Trafo befinden.

### 6.2 Örtliche Bauvorschriften

Die wirksame Satzung enthält Gestaltungsvorschriften für den gesamten Geltungsbereich. Im Ortsbild von Ulrichshof ist eine Vielzahl von Dachformen und Materialien zur Dacheindeckung zu finden. Nach Überprüfung wurden die zulässigen Dachformen um das Walmdach erweitert und für Teile der Fassade des Hauptgebäudes Natursteine und Holz zugelassen. Die Festsetzungen zur Einfriedung wurden ersatzlos gestrichen.

## 7. Nachrichtliche Übernahmen

### 7.1 Bodendenkmal

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 10.02.2021, dass sich im Plangeltungsbereich nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein Bodendenkmal befindet.

*„Für den Fall, dass durch die Bauarbeiten/Erdarbeiten in das o. g. Bodendenkmal eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen.*

*Es wird bereits darauf hingewiesen, dass bei der jeweiligen Genehmigung folgende Auflage oder Bedingung einzuhalten sein wird.*

*Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 14 Tage vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. ...*

#### Erläuterungen:

*Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 6 DSchG M-V).*

*Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte*

*gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).“*

## **7.2 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern**

Im Bereich der Klarstellungssatzungs- und Abrundungssatzung Ulrichshof befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

- 244704070 NivP(3)-Nivellementpunkt 3. Ordnung
- 244704080 NivP(3)-Nivellementpunkt 3. Ordnung
- 244704090 NivP(3)-Nivellementpunkt 3. Ordnung.

Das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 04.0120021 hin:

*„Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16.Dezember 2010 (GVOB. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:*

- *Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.*
- *Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. ...*
- *Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.*
- *Wer notwendige Maßnahme treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.“*

## **8. Hinweise**

### **8.1 Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde**

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 10.02.2021 hin, *„dass die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen hat.*

*Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).*

*Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 Abs. 1 AbfWG M-V).*

*Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist verboten.*

*Im Rahmen der Überlassungspflicht nach §§ 4 und 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte hat nach § 25 Abfallwirtschaftssatzung die Anlieferung von Baustellen- bzw. anderen Abfällen zur Beseitigung, die nicht nach § 10 abs. 1*

*Abfallsatzung unter die Ausschlussliste fallen, grundsätzlich durch zugelassene Unternehmen zu den Umlade Stationen Neustrelitz oder Demmin der Ostmecklenburgischen-Vorpommerschen Verwertungs- und Deponie GmbH (OVVD GmbH), auf die Abfallentsorgungsanlage Rosenow (AEA Rosenow) oder zu den Wertstoffhöfen des Landkreises (soweit die Abfälle an diesen angenommen werden) zu erfolgen. Die Gewährleistung der Andienungspflicht wird durch die Abfallbehörde kontrolliert.*

*Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.*

*Altlasten gemäß § 2 des BBodSchG, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umweltamt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Falls jedoch bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.*

*Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Eintreten schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen."*

## **8.2 Kreisstraße MSE 107**

Die Kreisstraße MSE 107 verläuft durch die Ortslage Ulrichshof.

## **8.3 Untere Verkehrsbehörde**

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 10.02.2021 hin, „dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

*Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.*

*Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.*

*Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei der Verkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Sennplatte, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.*

*Sollten Änderungen an der bestehenden Beschilderung vorgenommen werden sowie an der Markierung, ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde des*

*Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zur verkehrsrechtlichen Prüfung in 2-facher Form einzureichen.“*

#### 8.4 E.DIS Netz GmbH

Auf dem westlichen Teil des Grundstückes Ulrichshof 33 befindet sich die Trafostation, ein Mittelspannungsstromkabel und Niederspannungsstromkabel der E.DIS Netz GmbH. Über den geplanten Spielplatz verläuft eine Gas-Hochdruckleitung. Ansonsten befinden sich die Hauptversorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum.

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 05.01.2021 hin:

*„Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.*

*Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorenstationen errichtet.“*

#### 8.5 Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg

Im Bereich der öffentlichen Straßen befinden sich unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen des Zweckverbandes für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg.

Der Zweckverband weist in seiner Stellungnahme vom 05.01.2021 hin: *„Die Umverlegung der vorhandenen Anlagen ist nur mit einem Hohen Kostenaufwand realisierbar. Die entstehenden Kosten sind von der Gemeinde dem Zweckverband zu erstatten.*

*Der Anschluss der geplanten Wohngrundstücke an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen ist entsprechend der Satzungen des Zweckverbandes kostenpflichtig zuzüglich entsprechender Baukostenzuschüsse möglich.*

*Sollten im Bereich der Neubebauung Grundstückzufahrten errichtet werden, sind die Ver- und Entsorgungsleitungen vor zusätzlichen Druckbelastungen zu schützen.“*

Groß Miltzow, ..... *11.5.21*



Der Bürgermeister



## **Bekanntmachung**

**der Satzung über die Festlegung und Abrundung  
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Ulrichshof  
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in Verbindung  
mit Festsetzungen nach § 4 Abs. 2 a BauGB-Maßnahmegesetz  
und in Verbindung mit Festsetzungen nach § 9 BauGB  
und § 86 LBauO Mecklenburg-Vorpommern**

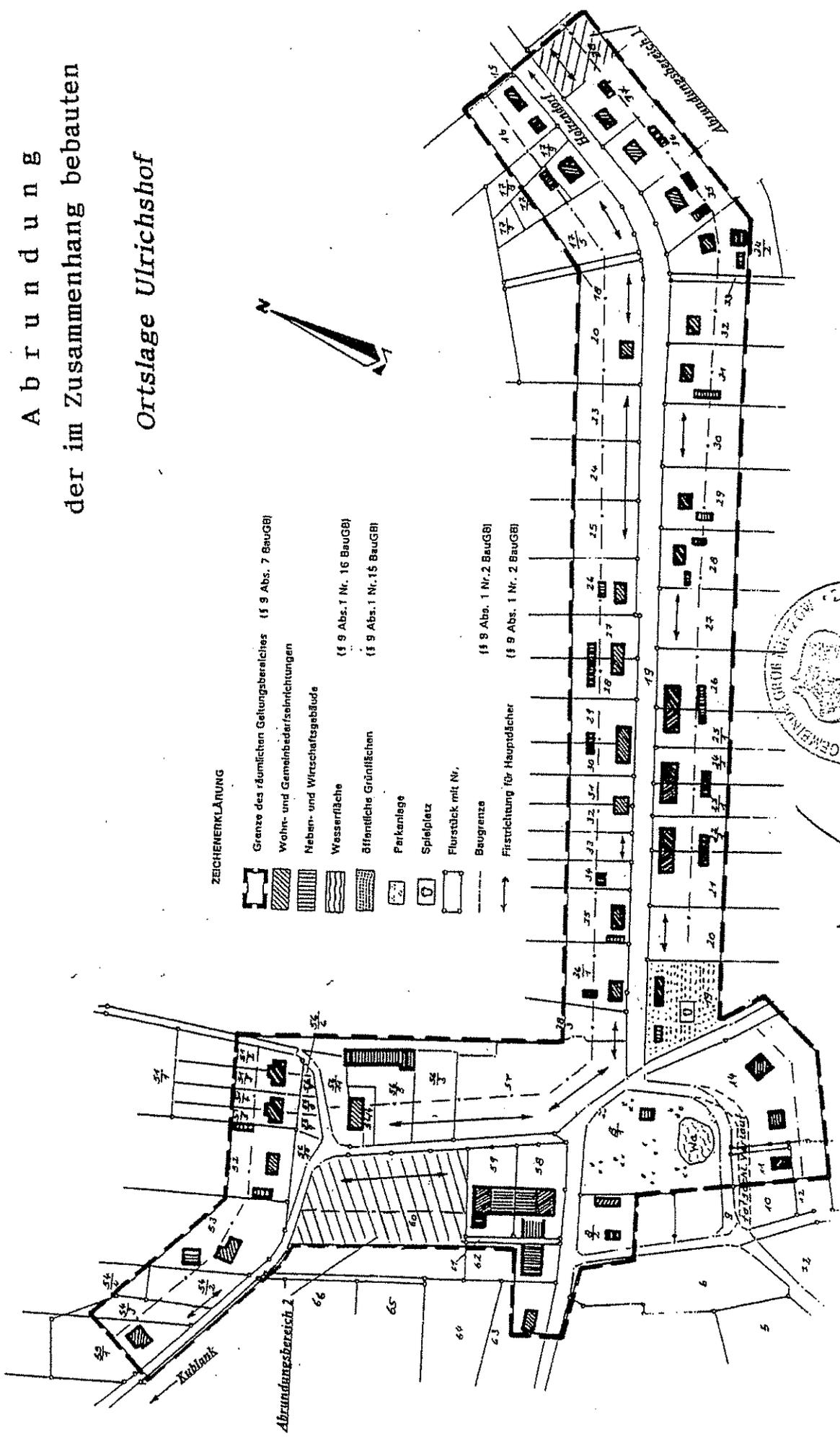
### **Bekanntmachung der Gemeinde Groß Miltzow**

**Betr.:** Bekanntmachung der Satzung der Gemeinde über die Festlegung  
und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles  
für das Gebiet der „Ortslage Ulrichshof“ und Erteilung  
der Genehmigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Miltzow  
hat in ihrer Sitzung am 17.02.1999 aufgrund  
des § 35 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches  
und des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung  
folgende Satzung beschlossen:

# A b r u n d u n g der im Zusammenhang bebauten

## Ortslage Ulrichshof



**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Wohn- und Gemeinbedarfseinrichtungen
- Neben- und Wirtschaftsgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasseroberfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz
- Flurstück mit Nr.
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Festsetzung für Hauptstädter (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Datum:  
17.02.1999

*Kiefel*  
Kiefel  
Bürgermeister

# SATZUNG

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßN der Gemeinde Groß Miltzow über die im Zusammenhang bebaute Ortslage und ihre Abrundung des Ortes Ulrichshof

Auf Grund 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 Inventionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) i.d.F. Bekanntmachung der Neufassung des Maßnahmengesetzes zum BauGB vom 28. April 1993 (BGBl. I. S. 622) und des § 86 Abs. 4 LBauO M-V vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. GL. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.02.1999 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Mecklenburg-Strelitz folgende Satzung für das Gebiet "Ulrichshof" bestehend aus der Planzeichnung „Abrundungsplan“ mit den textlichen Festsetzungen „Anlagen 1, 2 und 3“ erlassen :

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt;
- (2) Die beigefügte Planzeichnung (Abrundungsplan) mit dem Text (Anlagen 1, 2 und 3) sind Bestandteil dieser Satzung.

## § 2 Rechtsfolgen

Die Grundstücke, die im Geltungsbereich der Satzung liegen, gelten als Innenbereichsgrundstücke. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen, im übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB; dabei ist als Art der baulichen Nutzung auf den Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2 a Bau-MaßN nur Wohnbebauung zulässig.

## § 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Landkreises Mecklenburg-Strelitz in Kraft.

Groß Miltzow  
17.2.1999



*Kiefel*  
Kiefel  
Bürgermeister

## **Gestalterische Festsetzungen**

nach § 86 LBauO M-V

**• Hauptgebäude**

*Geschossigkeit:* 1-geschossig (mit ausgebautem Dachgeschoß) Gauben zulässig

*Dachform:* zulässig sind Satteldach und Krüppelwalmdach

*Dachneigung:* 35 bis 48°

*Dachdeckung:* *Hartdeckung in den Farben*  
• rot, braun, rotbraun und anthrazit bzw. granit

*Fassade:* In Anpassung an die Nachbargebäude sind die Fassaden in Putz oder Sichtmauerwerk mit Ziegeln in Normalformat auszuführen. Putzfarbe und -struktur haben sich der vorhandenen benachbarten Bebauung anzupassen. Diese Materialien und Holz sind auch bei Nebengebäuden anzuwenden.

**• Nebengebäude:** sind in Form und Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen und können seitlich sowie im hinteren Bereich angeordnet werden. Als Garagen sind ebenfalls Fertigteilgaragen und Carports zugelassen. (Zulässigkeit entsprechend der Landesbauordnung M-V)

**• Gasbehälter und Antennenanlagen:** sind so aufzustellen bzw. anzubringen, daß sie von öffentlichen Straßen und Wegen aus nicht sichtbar sind, also vorrangig hofseitig. Gasbehälter sind zusätzlich mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen.

**• Einfriedungen:** von Vorgärten sind nur als Holzzäune oder als natürliche Hecken zulässig, Einfriedungen an der Grenze zur freien Landschaft hin sind durch freiwachsende Heckenpflanzungen einheimischer Laubarten zu begrünen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind max. 1,0 m hoch zulässig.

**• Gestaltung:** der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V): Vorgartenflächen sind größtenteils unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Befestigte Flächen (Geh- und Fahrflächen, Stellplätze usw.) dürfen insgesamt 20 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Als Vorgarten wird die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baukante bezeichnet. Die baulich nicht genutzten Flächen der Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten in eigener Zuständigkeit gärtnerisch zu gestalten. (§ 86 Abs. 1 Ziff. 6 i.V.m. § 8 Abs. 1 LBauO M-V).

## ***Festsetzungen***

nach § 9 Abs. 4 BauGB

### **1. Erhaltungsgebot**

- \* Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Pflanzbindungen zur Sicherung des Bestandes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die vorhandenen Bäume mit mehr als 30 cm Stammumfang in 1 m Höhe über die Bodenfläche sind zu erhalten.

Dies gilt auch für Obstbäume einschließlich Walnuß und Eßkastanie und für vorhandene Hecken, deren Höhe 100 cm und Breite 80 cm übersteigt.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung von Alleen und einseitigen Baumreihen führen können, sind verboten.

Grundstückszufahrten sind so zu planen, daß Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches der Bäume durch Flächenversiegelung ausgeschlossen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i.V.m. § 8 a BnatSchG).

### **2. Anpflanzgebot**

- \* Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB
- Für neu zu bebauende Grundstücke ist je 100 m<sup>2</sup> zu versiegelnder Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens:
  - 30 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung, 2 x verpflanzte Qualität ohne Ballen, bestehend aus mindestens 2 Straucharten (Flieder, Haselnuß, Schlehe, Weißdorn, Holunder, Hartriegel, Spierstrauch o.ä.)
  - 1 Baum, 2 x verpflanzte, Stammumfang 10 – 12 cm mit Ballen, Hochstamm aus einheimischen und standorttypischen Laubgehölzen vorzunehmen. (Eiche, Linde, Kastanie, Buche, Esche, Walnuß einschließlich hochstämmige Obstgehölze). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verbindung mit § 8 a Abs. 1 BnatSchG)
- Für eine Bebauung der Flurstücke 23, 24 und 25 auf Flur 2 ist nach dem erforderlichen Fällen von Pappeln als Ersatzpflanzung eine 2- bis 3-reihige Heckenpflanzung in aufgelockerter Form unter Verwendung von ökologisch wertvollen Laubgehölzen (vereinzelt Wildobstsorten) als Begrenzung der Grundstücke zum freien Landschaftsraum vorzusehen. Der Umfang der Ersatzpflanzungen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde zu regeln.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind bis spätestens 2 Jahre nach Einzug auszuführen.

# Verfahrensvermerke

zur Abrundungssatzung Ulrichshof

-----

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.07.1994.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 26.08.1994 bis zum 29.09.1994 bzw. zum 02.10.94 an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Groß Miltzow sowie im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Groß Miltzow ab 14.03.1995.

Groß Miltzow d. 27.06.



*Vinzel*  
Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 13.02.1996 den Entwurf der Satzung bestätigt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen.

Groß Miltzow d. 27.6.97



*Vinzel*  
Bürgermeister

3. Der Entwurf der Satzung ist in der Zeit vom 22.04. bis 24.05.1996 hinreichend lange nach § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ab 02.04.1996 durch das "Amtliche Mitteilungsblatt des Amtes Groß Miltzow" mit den amtsangehörigen Gemeinden ortsüblich bekanntgemacht worden.

Groß Miltzow 27.6.97



*Vinzel*  
Bürgermeister

4. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.01.1996 und 05.02.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Groß Miltzow 27.6.97



*Vinzel*  
Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 10.09.1996 geprüft.

Das Ergebnis der Abwägung wurde bestätigt und den Betroffenen mitgeteilt.

Groß Miltzow 27.6.97



*Vinzel*  
Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 17.12.1996 beschlossen, die Satzung zur Heilung eines Formfehlers erneut öffentlich auszulegen.

Groß Miltzow 27.6.97



*Vinzel*  
Bürgermeister

7. Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ulrichshof, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und dem Erläuterungsbericht hat in der Zeit vom 10.02.1997 bis einschließlich 12.03.1997 wiederholt hinreichend lange öffentlich ausgelegen. Während dieser Auslegung sind keinerlei Bedenken und Anregungen von Bürgern eingegangen.

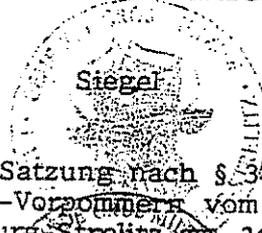
Groß Miltzow 27.06.1997



*Vinzel*  
Bürgermeister

8. Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ulrichshof, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und dem Erläuterungsbericht wurde von der Gemeindevertretung am 24.06.97 beschlossen.

Groß Miltzow 27.06.1997



*Vinzel*  
Bürgermeister

9. Die Genehmigung der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 wurde vom Landrat des Kreises Mecklenburg-Strelitz am 24.02.1998 mit Az:II/61 mit Auflagen erteilt.

Groß Miltzow 02.03.1999



*Vinzel*  
Bürgermeister

10. Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.2.99 erfüllt. Die Hinweise wurden eingearbeitet. Die Erfüllung der Auflagen wurde durch den Landrat des Kreises Mecklenburg-Strelitz am 14.06.1999 mit AZ: II 60.2 Grw bestätigt.

Groß Miltzow 15.06.1999

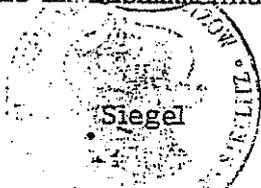


*Vinzel*  
Bürgermeister

11. Die Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage wird hiermit ausgefertigt.

Groß Miltzow

15.06.1999



*Vinzel*  
Bürgermeister

Die Satzung kann auf Dauer von jedermann im Amt Groß Miltzow / Bauamt Zimmer 14 während der Dienststunden eingesehen sowie Auskunft über den Inhalt erhalten werden.

Gemäß § 215 Abs.1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres - Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind ; der Sachverhalt , der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die Satzung und die Erteilung der Genehmigung werden hiermit bekanntgemacht.

Gemeinde Groß Miltzow, den 15.06.1999

Der Bürgermeister : .....  
Unterschrift

