



# ABRUNDUNGSSATZUNG GRANZIN

Im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Kratzburg /  
erstellt durch die A&S -architekten & stadtplaner GmbH Neubrandenburg



## BEGRÜNDUNG

### **1. Änderung und Ergänzung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 a BauGB Maßnahmen G der Gemeinde Kratzeburg über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 4 LBauM-V für das Gebiet „Granzin“**

Die Gemeindevertretung Kratzeburg hat am 14.12.1993 den Satzungsbeschluß für die Abrundungssatzung Granzin gefaßt; am 15.8.1995 hat der Landrat die Satzung genehmigt. Erste bauliche Ergänzungen sind vorgenommen worden; die gestalterischen Lösungen sind teilweise nicht zufriedenstellend.

Die Gemeindevertretung sah sich veranlaßt, die Satzung mit örtlichen Bauvorschriften zu ergänzen. Gleichzeitig soll aus Gründen der Übersichtlichkeit und der eindeutigen Darstellung die Planzeichnung neu erstellt werden.

Es geht dabei um die klare Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Hinblick auf die vorhandene Bebauung. Für Granzin ist 1984 eine Vermessung erstellt worden; die nach örtlicher Begehung ergänzt wurde (Hinweis: Ergänzungen sind nicht eingemessen).

Die Angaben zu den Flurstücken und Flurstücksnummern sind in die Kartengrundlage übertragen worden. Sie berechtigen nicht zur ungeprüften Übernahme; verbindliche Darstellungen sind im einzelnen den Flurkarten des Kataster- und Vermessungsamtes Neustrelitz zu entnehmen.

Planungsabsicht der Gemeinde ist, mit vorliegender Planung den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eindeutig festzulegen und über Textliche Festsetzungen soll Einfluß genommen werden auf die Gestaltung der neuen Bebauung im Dorf (Erlaß örtlicher Bauvorschriften).

Granzin ist ein Ortsteil der Gemeinde Kratzeburg und über die Kreisstraße Nr. 8 erreichbar. Die ersten urkundlichen Erwähnungen greifen auf das Jahr 1256 zurück. Granzin zeigt von der Struktur her „eine dem Rundling genäherte Form mit viereckigem Anger, der durch spätere Bebauung heute stark verkleinert ist“ (aus „Kunst- und Geschichtsdenkmäler des Freistaates Mecklenburg Strelitz“ von G. Krüger, 1928).

Auffallend und ortstypisch sind die umbauten Höfe.

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt die vorhandene Bebauung beidseitig der ringförmigen Erschließungsanlage und Abrundungsflächen im Norden und Süden der Ortslage.

Mit vorliegender Planung werden die Aussagen zu den einzelnen Abrundungsflächen ergänzt. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden exakt ausgegrenzt (Darstellung von Baugrenzen/Angaben von Bebauungstiefen).

Art und Maß der baulichen Nutzung wird näher bestimmt und zwischen den einzelnen Abrundungsbereichen wird unterschieden. In der Ortslage werden Flächen für eine Bebauung ausgeschlossen und verbindliche Grünflächen festgesetzt.

Der Abrundungsbereich 1 muß besonders gewertet werden. Von Kratzeburg kommend wird das Ortsbild hier sehr stark geprägt von der Lage des Friedhofes mit Fliederhecke und der sich in westlich/nordwestliche Richtung durchziehenden Niederung. Der Blick auf die Ortslage in diesem spezifischen Landschaftsraum ist einmalig und er darf durch ergänzende Bauungen nicht negativ beeinflusst werden. Die Bebauung in diesem Bereich muß sich unterordnen und bescheiden einpassen. In der Planzeichnung werden Art und Maß der baulichen Nutzung näher bestimmt. Die Traufstellung der Gebäude ist verbindlich festgesetzt, Dachaufbauten sollen unzulässig sein.

Dem Bauherren bleibt beschränkt Spielraum für eine individuelle Gestaltung. Dies ist Planungsabsicht der Gemeinde. Die bauliche Entwicklung der Ortslage wird nur bis in Höhe des Trafos gestattet. Die vorhandenen Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Für die Abrundungsbereiche 2 und 3 sind die planerischen und gestalterischen Festsetzungen offener gehalten (siehe im einzelnen Planzeichnung und Festsetzungen).

Die Abrundungsbereiche in Granzin sind den erweiterten Abrundungen zuzuordnen.

Nach § 4 Abs. 2 a BauGB MaßnahmenG sind nur Wohngebäude zulässig. Es ist von Eingriffen in den Landschaftsraum auszugehen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind notwendig (§ 8a BNatSchG).

Für die Abrundungsbereiche werden Gehölzpflanzungen zur freien Landschaft verbindlich festgesetzt. Die Ortslage wird zum freien Landschaftsraum somit klar abgegrenzt und geschützt. Die Gehölzpflanzungen sollen aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen entstehen. Es werden folgende Arten zur Auswahl angeboten:

Bäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Traubenkirsche	prunus padus
Winterlinde	Tilia cordata
Rotbuche	Fragus silvatica
Feldahorn	Acer campestre

Sträucher:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Salweide	Salix caprea
Ohrweide	Salix aurita
Holunder	Sambucus nigra

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil ist in der Planzeichnung eindeutig ausgegrenzt; Planfestsetzungen und örtliche Bauvorschriften sind verbindlich vorgegeben.

Die Erschließung kann grundsätzlich gesichert werden.