

**GEMEINDE PREBBEREDE
1. ÄNDERUNG DER
KLARSTELLUNGS- UND
ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL
RABENHORST**

(§ 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 1 UND 3 BAUGB)

BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG

(Januar 2005)

Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Prebberede durch:

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
PF. 400 129, 17022 Neubrandenburg
fon: 0395/581020; fax: 0395/5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de; Internet: www.as-neubrandenburg.de

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Neu Heinde hat für den Ortsteil Rabenhorst im Jahr 1997 eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auf Grundlage der zu dem Zeitpunkt gültigen Rechtsgrundlage (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. §4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG sowie § 86 Abs.1 und 4 LBauO M-V) erlassen (rechtskräftig seit dem 12.Juni 1997). Inzwischen gehört der Ortsteil Rabenhorst zur Gemeinde Prebberede.

Durch den Erlass der Satzung wurden einige Grundstücke in den Innenbereich einbezogen und damit die Möglichkeit der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB gesichert.

Durch die bereits errichteten neuen Gebäude auf den damals ausgewiesenen Standorten ist das Dorfbild wesentlich attraktiver geworden.

Um auch eine Bebauung auf Flurstück 161/2 möglich zu machen, soll laut Beschluss der Gemeindevertretung die Satzung geändert werden. Mit der Erstellung der Unterlagen zur Änderung der Satzung wurde die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

2. Geltungsbereich und Inhalt der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Flurstück 161/2 der Gemarkung Groß Bützin, Flur 1 Rabenhorst. Das winkelförmige Flurstück, das an der Landesstraße beginnt und sich im Winkel in westliche und südliche Richtung erstreckt, liegt im festgelegten Innenbereich des Dorfes. Westlich des Flurstücks schließt eine große Grünfläche mit Teich, Spiel- und Sportplatz an.

Da der nördliche Teil des Flurstücks ohne nachvollziehbaren Grund in der Satzung als eine von der Bebauung freizuhaltende Grünfläche festgesetzt wurde, soll mit der 1. Änderung der Satzung diese Festsetzung aufgehoben werden, um eine Bebauung nach § 34 Abs.1 BauGB zu ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht ist eine künftige Bebauung, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt vertretbar. Dementsprechend sind keine gesonderten Festsetzungen für die Bebauung zulässig und auch keine Baugrenzen, wie der von Gemeinde gewünscht, auszuweisen. Für das Flurstück 161/2 wurde auf Antrag vom Januar 2004 bereits eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Gartenhauses aus Holz im Juni 2004 erteilt. Die Befreiung von der Festsetzung gilt jedoch nur für das Gartenhaus, das bauplanungsrechtlich eine Nebenanlage darstellt. Durch die Änderung ist die allgemeingültige Befreiung von der Festsetzung geplant.

Verkehrlich erschlossen ist das Flurstück sowohl von dem nördlichen als auch von dem südlichen Teil der asphaltierten Dorfstraße, die Rabenhorst ringförmig erschließt.

Die notwendigen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Erschließung des Flurstücks sind vorhanden. Künftige Bauherren haben den Antrag zur Ver- und Entsorgung des Grundstücks bei den betreffenden Versorgungsunternehmen zu stellen. Geplante Bauvorhaben sind bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.