

Hinweise

zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ort Grapzow

Die bauliche Entwicklung von Orten wird seit Jahrhunderten durch Gesetze und Vorschriften geregelt. Schon immer bestand die Notwendigkeit, private und gemeindliche Interessen gegeneinander abzuwägen und einen verträglichen Konsens herzustellen. Das ist insbesondere die Aufgabe der Bauleitplanung mit Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und Satzungen. Da aktuelle Bauleitplanungen offensichtlich fehlen und auch kaum kurzfristig verabschiedet werden können, aber auch weil der Bedarf an Neubau in den Dörfern meist begrenzt und überschaubar ist, kann auch mit vereinfachten Verfahren das erforderliche Bauland und die gesetzlich geforderte

- geordnete städtebauliche Entwicklung
- sozialgerechte Bodennutzung
- menschenwürdige Umwelt und
- der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

gesichert werden.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 ist die Abrundungssatzung ein solch vereinfachtes Verfahren. Eine Abrundung ist jedoch immer mit einer eindeutigen Festlegung des Innenbereiches der gesamten Ortslage verbunden, d. h., die Abrundungsfläche wird mit dem Satzungsbeschluß Teil des Innenbereiches. Damit können in begrenztem Umfang randlich gelegene unbebaute Standorte in den Innenbereich einbezogen und nach BauGB bebaut werden. Diese prinzipielle Möglichkeit ist jedoch an Bedingungen gebunden:

- Die Einbeziehung größerer Bereiche ist ausgeschlossen. Es kann sich nur um im Verhältnis zur Ortsgröße untergeordnete Flächen handeln.
- In der Abrundungsfläche muß eine Bebauung vorhanden sein, durch die der gesamte Standort eindeutig baulich bestimmt wird.
- Die allgemeinen Bedingungen einer Bebaubarkeit von Innenbereichsstandorten nach § 34 Abs. 1 BauGB müssen erfüllt sein, d. h., eine Bebauung ist zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksflächen in die Eigenart der Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist (Straße, Elt, Wasser, Schmutz- und Regenwasser), gesunde Lebensverhältnisse bewahrt bleiben (z. B. Schutz gegen Schmutz, Lärm, Geruch) und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Im Bedarfsfall sind einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB und auf der Grundlage der BauNVO erforderlich, wie Art der Nutzung, Traufhöhe, Baulinie oder Baugrenze, Geschosigkeit, Bauweise und Begrünung. Damit wird die Satzung zum einfachen Bebauungsplan. Darüber hinaus können lt. § 86 der Landesbauordnung (LBO) Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen werden.

Mit dem BauGB-Maßnahmengesetz in der Fassung der Neubekanntmachung auf der Grundlage des Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 können im Bedarfsfall weitere Flächen im Außenbereich in die Abrundung einbezogen werden, wobei zusätzliche Einschränkungen zu beachten sind. Insbesondere dürfen nur Wohngebäude, einschließlich der dazugehörigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, errichtet werden. Grundsätzlich gilt für diese Satzungen ein zweistufiges Genehmigungsverfahren, d. h.,

- mit der Satzung wird nach dem Bauplanungsrecht die Bebaubarkeit und die funktionell-gestalterische Ordnung geregelt (1. Stufe);
- während zur Baudurchführung ein Bauantrag gestellt werden muß (2. Stufe). Bei der Prüfung und Genehmigung des Antrages wird bezüglich der städtebaulichen Ordnung von der Satzung, also der Stufe 1, ausgegangen. Gegebenenfalls werden weitere Details festgelegt.

Es ist deshalb hilfreich für den Bauantragsteller oder Käufer eines Baugrundstückes, wenn er sich frühzeitig über die Bedingungen zu einer Bebaubarkeit informiert. Außerdem sollte in eine standortkonkrete Baugrunderkundung Einsicht genommen bzw. eine solche Untersuchung veranlaßt werden, um exakte Kenntnisse zu den Gründungsverhältnissen zu erhalten. Dies ist besonders dort angebracht, wo Niederungen erkennbar sind.

Erläuterungsbericht zur Abrundungssatzung der Gemeinde Grapzow, Kreis Demmin, für den Gemeindehauptort Grapzow nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB und nach § 4 Abs. 2 a BauMaßnG in der letztgültigen Fassung aufgrund des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993

1 Grundlagen

Die Gemeinde Grapzow hat sich mit dem Aufstellungsbeschluß vom 16.02.1994 entschieden, ebenso wie für den Ortsteil Kessin, auch für das Dorf Grapzow eine Abrundungssatzung aufzustellen, um so unter Nutzung erschlossener Grundstücke in vereinfachter Weise und im begrenzten Umfang Voraussetzungen für den Eigenheimbau zu schaffen.

Auf der Gemeindevertretersitzung am 01.06.1994 wurde der Entwurf der Klarstellungs- und Abrundungssatzung bestätigt und entschieden, ihn gemäß § 34 Abs. 5 BauGB öffentlich auszulegen sowie den Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis- und Stellungnahme zu übergeben. Auf einen Vor-entwurf und eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde verzichtet. Die öffentliche Auslegung fand zeitgleich mit der TÖB-Runde statt.

Unter Beachtung der umfänglichen Neubebauung in der Abrundungsfläche und ihrer Lage wurde die Satzungsart präzisiert und zur "Erweiterten Abrundungssatzung" umgewandelt.

Die Gemeindevertretung bestätigte am 07.12.1994 die Abwägung und die Satzung. Die Satzung berücksichtigt den 4. Entwurf des Flächennutzungsplanes vom April 1993.

2 Erläuterungen

2.1 Allgemeine Entwicklungsbedingungen

Als Gemeindehauptort ist Grapzow mit ca. 440 Einwohnern weitaus größer als Kessin. Der Ort liegt verkehrsgünstig an der L II O 130 Altentreptow - Friedland. Nur knapp 3 km entfernt von Altentreptow, zählt Grapzow noch zum Nahbereich dieses Unterzentrums. Westlich vom Dorf erstreckt sich der Naturlebnispark "Tollensetal", und der östliche Erschließungsweg folgt der alten Treptower Landstraße über Grapzow - Kessin - Breest. Unter Nutzung der alten Kleinbahntrasse verläuft auch der Rad- und Wanderweg von Altentreptow über Grapzow - Kessin in Richtung Bittersberg - Klempenow bzw. Breest.

Grapzow selbst ist jedoch überwiegend von Ackerflächen umgeben, die mittlere Bodenwertzahlen aufweisen und deshalb intensiv genutzt werden. Die Trassenvariante der A 20, die die Nähe zur B 96 und zum Oberzentrum Neubrandenburg gewährleistet, verläuft östlich von Grapzow und kreuzt die L II 130 etwa an der Einmündung des "Schwarzen Weges".

Durch die günstige Lage zu Altentreptow und zum Verkehrsnetz bleibt Grapzow ein stabiler Wohnstandort und für die fruchtbaren Äcker und Wiesen scheint auch eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung gesichert zu sein. Das Angebot von ca. 20 Einfamilienhäusern in Grapzow entspricht

unter Beachtung der Baulandreserven in Kessin einer Bestandserweiterung um 18,4 % bezogen auf das Jahr 1989. Dabei lag die Wohnungsbelegungsquote mit 2,57 weit über dem Regionsdurchschnitt von 2,42. Allein zum Ausgleich dieser Differenz wäre ein Zuwachs von 30 WE erforderlich. So gesehen erscheint das Standortpotential der Gemeinde nicht zu umfangreich, also angemessen.

2.2 Städtebauliche Entwicklung

Grapzow ist ein Bauerndorf, das sich um den weitläufigen Anger mit dem großen Dorfteich gruppiert. Nach Norden und Süden entstanden seit 1945 fingerartige Ausweitungen entlang der alten Treptower Landstraße. Außerdem wurden am westlichen und östlichen Ortsrand Stall- und Technikkomplexe errichtet. Einige Großbauernhöfe, die Flächen des Kirchengutes und die ehemalige Schweinemastanlage sind weitgehend ungenutzt und stellen Baulandreserven dar, die jedoch erst nach Beräumung und Überplanung einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden können.

Wie auch der 4. Entwurf des Flächennutzungsplanes ausweist, benötigt Grapzow keine Flächenausdehnung, wird sich also innerhalb seiner bestehenden Grundstruktur baulich ergänzen und erneuern. Dabei bilden die Ergänzung der zur Zeit einseitigen Bebauung am südlichen Ortsrand und die Lückenschließung am Ortseingang (zur Zeit schon im Bau) ein Schwerpunkt und die bessere Anbindung der 6-WE-Blöcke hinter der Kurzen Straße den zweiten Schwerpunkt im Rahmen der Abrundungssatzung. Damit wird die bereits begonnene städtebauliche Entwicklung konsequent zu Ende geführt und erschlossenes Bauland genutzt. Baulücken bestehen vor allem im westlichen Dorfteil. Von besonderer Bedeutung für das Ortsbild ist das Umfeld des Dorfteiches, das insbesondere an der Nord-West-Ecke unbefriedigend ist. Dazu zählt sowohl der zur Zeit leerstehende große Stall, der zwischenzeitlich als Speicher diente und möglichst als bestimmende Baumasse erhalten bleiben sollte, die ruinösen barackenartigen Gebäude an der Zufahrt zum Wirtschaftshof bzw. zu den 6-We-Blöcken (Standort 4) und das alte kleine Nebengebäude am Standort 5. Durch den Abriß der Altbau-substanz und entsprechenden Neubau könnte eine angemessene bauliche Fassung auf der Nordseite des Teiches entstehen, die durch die Lückenbebauung am Standort 6 ergänzt wird. Damit wird ein Grundgedanke des Dorferneuerungskonzeptes umgesetzt.

Während die alten Gehöfte und Baugrundstücke mit ihren Bauerngärten eine harmonische Einbindung des Dorfes in die Landschaft sicherten, gewährleisteten die modernen Hausgärten mit ihrer Ziernutzung diesen Übergang kaum noch. In Übereinstimmung mit der Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung wurde für die kompakte Bebauung im Abrundungsgebiet an der alten Treptower Landstraße als Ausgleichsmaßnahme eine feldseitige Hecke vorgesehen, mit der die vorhandene Baumpflanzungen und Hecken entlang der alten Kleinbahntrasse ergänzt werden sollen und der weiterhin sichtbare Ortsrand dörflich gestaltet wird.