

Satzung der Gemeinde Neu Gaarz über die Festlegung und erw. Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Alt Gaarz

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-Maßnahmen-Gesetz wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Müritz folgende Satzung für das Gebiet Ortsteil Alt Gaarz der Gemeinde Neu Gaarz erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb des in der beigefügten Karte eingezeichneten Geltungsbereiches liegt. Das Gebiet befindet sich in den Fluren 1 und 4 der Gemarkung Alt Gaarz.

(2) Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Rechtsfolgen

(1) Mit Inkrafttreten der Satzung werden Außenbereichsgrundstücke, die zur Abrundung in den Geltungsbereich einbezogen worden sind, Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich dann nach § 34 BauGB.

(2) Die Einbeziehung des Flurstücks 36 und eines Teils des Flurstücks 2 erfolgt zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben, so daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

(3) Auf den o.g. Flurstücken sind bei Errichtung von Wohnzwecken dienender Vorhaben gemäß § 8 a BNatSchG ein einheimischer Laubbaum (Hochstamm, Mindeststammumfang 14 cm) und eine lebende Hecke von mind. 20 m Länge zur Grundstückseinfriedung als Ausgleichsmaßnahme spätestens in der auf der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu pflanzen und zu erhalten. Bauliche Nebenanlagen (Garagen, Carports) sind zu begrünen.

§ 3 Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB legt die Gemeinde Neu Gaarz die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Firstrichtung für die im Satzungsgebiet befindlichen Abrundungsflächen fest.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung des Landrates des Landkreises Müritz in Kraft.

Begründung

1. Planungsanlaß

Die Gemeinde Neu Gaarz beabsichtigt durch eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr.1 und 3 BauGB i. V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Gaarz klarzustellen und einzelne Grundstücke durch Abrundung in den Bebauungszusammenhang einzubeziehen. Damit wird eine bauliche Weiterentwicklung möglich, um der Nachfrage nach Bauland zu entsprechen.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und ist Grundlage für eine vorgesehene Innenentwicklung im Geltungsbereich.

Eine weitere bauliche Entwicklung in den Außenbereich ist hier nicht beabsichtigt.

2. Nutzungsstruktur des Siedlungsgebietes

Der Ortsteil Alt Gaarz ist Hauptort der Gemeinde Neu Gaarz. Er liegt ca. 10 km nordwestlich der Kreisstadt Waren. Der Ortsteil Alt Gaarz ist von seiner Siedlungsstruktur ein Gutsdorf mit einem baulich geschlossenen Charakter. Diese gewachsene Struktur soll durch die Klarstellung der Außenbereichsgrenzen erhalten werden.

Der Ortsteil Alt Gaarz ist landwirtschaftlich geprägt. Die Stallanlagen der ehemaligen LPG befinden sich überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

Der Gutsbereich wird gewerblich genutzt. Einer möglichen Neuordnung des Gutsbereiches soll die Satzung nicht vorgreifen, da von Seiten der Gemeinde Neu Gaarz dies mittels eines Bebauungsplans erfolgen soll. Daher ist der Gutsbereich nicht im Geltungsbereich dieser Satzung.

3. Grünordnung

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Bei nicht zu umgehender Beseitigung von Bäumen ist nach der Gehölzschutzverordnung des Kreises zu verfahren und entsprechender Ersatz zu schaffen.

4. Altlasten

Im Geltungsbereich der Satzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Alttablagerungen (Altlastverdachtsstandorte) zu vermuten.

5. Verkehrserschließung

Der Ortsteil Alt Gaarz der Gemeinde Neu Gaarz ist verkehrsräumlich durch die bestehende Dorfstraße als Kreisstraße erschlossen. Straßenbaumaßnahmen werden durch die vorliegende Satzung nicht bedingt. Die Zuwegung der einzelnen Grundstücke ist gewährleistet.

6. Ver- und Entsorgung

Die im Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke gelten als erschlossen. Bei Bebauung sind mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen entsprechende Vereinbarungen zu treffen. Abwasserentsorgung erfolgt im Ortsteil Alt Gaarz in grundstückseigenen Sammelgruben und einer Oxidationsteichanlage sowie einer Verrieselungsanlage auf Flurstück 33. Aus diesem Grund wurde dieses Flurstück nicht in den erweiterten Abrundungsbereich einbezogen. Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert. Die Abfallentsorgung erfolgt durch Vereinbarung mit einem Entsorgungsbetrieb.