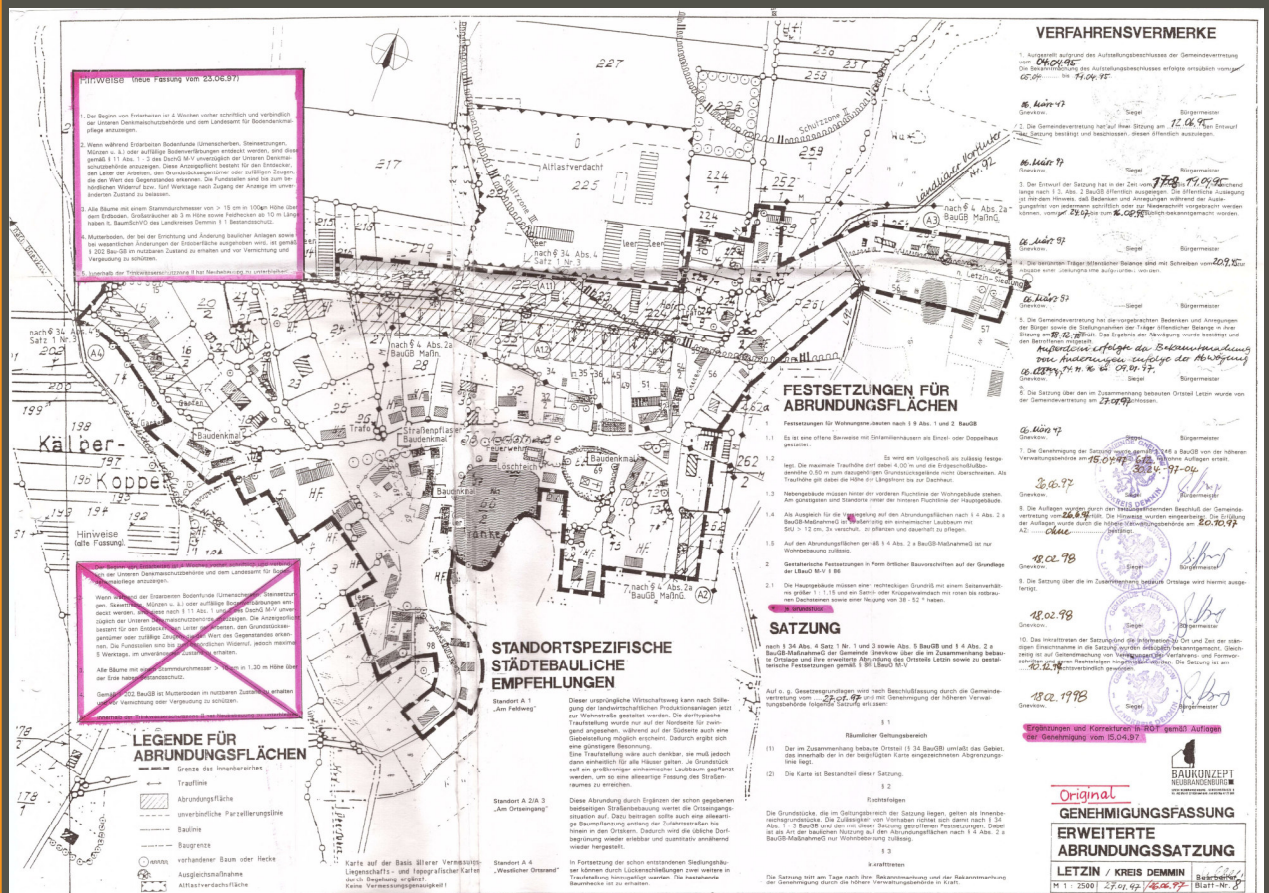


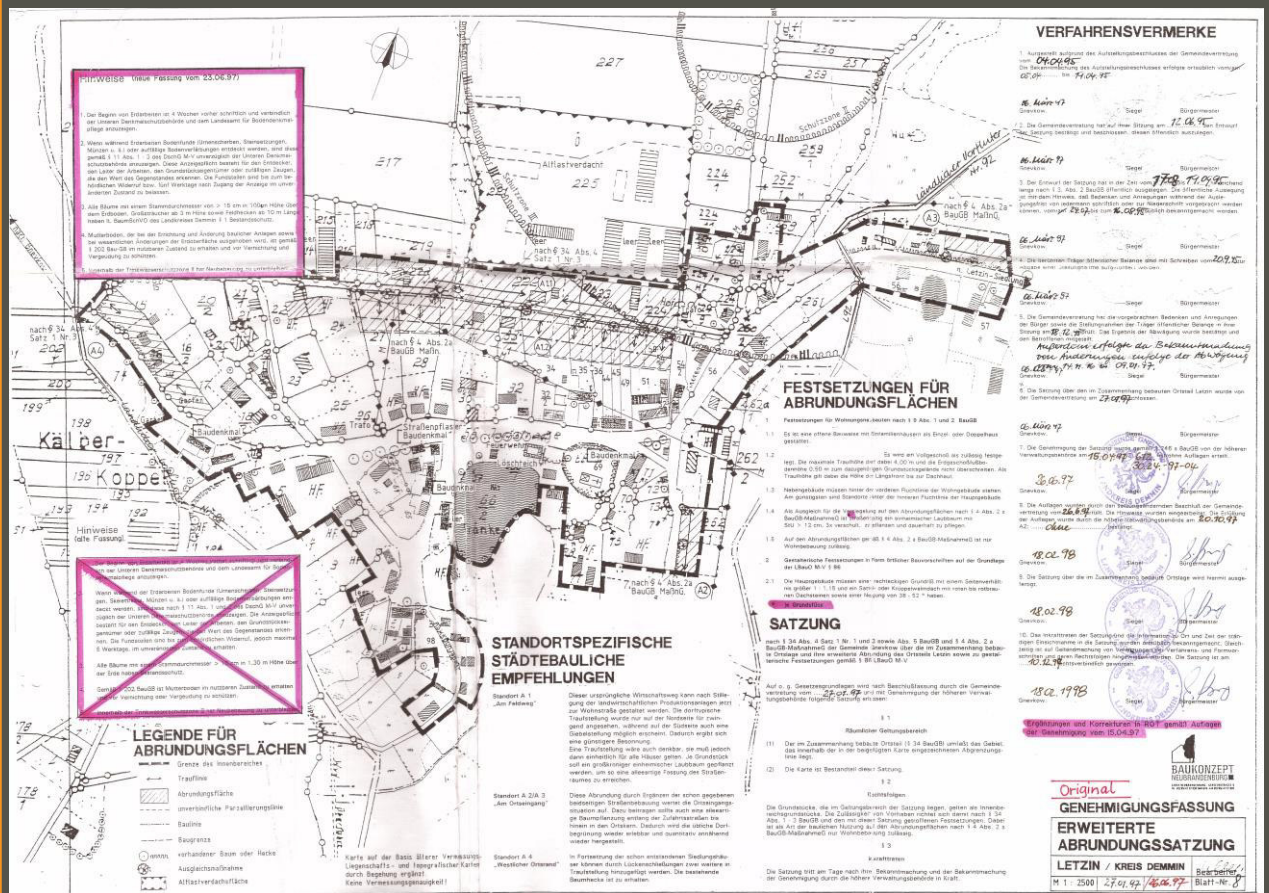
1. Änderung der Erweiterten Abrundungssatzung für den Ortsteil Letzin im Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 BauGB



AUSLEGUNGSEXEMPLAR
Auslegungszeit:
17.07.2023

<i>Anlage</i>	<i>Inhaltsverzeichnis</i>
1	Textsatzung
2	Begründung

1. Änderung der Erweiterten Abrundungssatzung für den Ortsteil Letzin im Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 BauGB



Textsatzung
April 2023

Satzung über die 1. Änderung der Erweiterten Abrundungssatzung für den Ortsteil Letzin der Gemeinde Gnevkow

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) in Verbindung mit der 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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende 1. Änderung der Erweiterten Abrundungssatzung für den Ortsteil Letzin der Gemeinde Gnevkow im Verfahren gem. § 34 Abs. 4 BauGB, bestehend aus der Textsatzung und der Begründung erlassen:

§ 1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Gnevkow** in der aktuellen Fassung

§ 2 Plangrundlagen

- Erweiterte Abrundungssatzung für den Ortsteil Letzin der Gemeinde Gnevkow, rechtskräftig seit dem 10.12.1997

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung der Erweiterten Abrundungssatzung für den Ortsteil Letzin der Gemeinde Gnevkow umfasst die ausgewiesenen Abrundungsflächen des Geltungsbereichs der seit dem 10.12.1997 rechtskräftigen Satzung. Die Änderungsflächen sind im anliegenden Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnet. Der Lageplan ist insoweit Bestandteil der Satzung.

§ 4 Festsetzungen für Abrundungsflächen

1 Festsetzungen für Wohnungsneubauten nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

- 1.1 *„Es ist eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhaus gestattet.“* bleibt bestehen.
- 1.2 *„Es wird ein Vollgeschoss als zulässig festgelegt. Die maximale Traufhöhe darf dabei 4,00 m und die Erdgeschossfußbodenhöhe 0,50 m zum dazugehörigen Grundstücksgelände nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt dabei die Höhe der Längsfront bis zur Dachhaut.“* wird ersatzlos gestrichen.
- 1.3 *„Nebengebäude müssen hinter der vorderen Fluchtlinie der Wohngebäude stehen. Am günstigsten sind Standorte hinter der hinteren Fluchtlinie der Hauptgebäude.“* wird ersatzlos gestrichen.
- 1.4 *„Als Ausgleich für die Versiegelung auf den Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG ist je Grundstück straßenseitig ein einheimischer Laubbaum mit StU > 12 cm, 3x verschult, zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.“* bleibt bestehen.
- 1.5 *„Auf den Abrundungsflächen gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG ist nur Wohnbebauung zulässig.“* bleibt bestehen.

2 Gestalterische Festsetzungen in Form örtlicher Bauvorschriften auf der Grundlage der LBauO M-V § 86

- 2.1 *„Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß mit einem Seitenverhältnis größer 1:1,15 und ein Sattel- oder Krüppelwalm-dach mit roten bis rotbraunen Dachsteinen sowie einer Neigung von 38 – 52 ° haben.“* wird ersatzlos gestrichen.

Hinweise

(übernommen aus der rechtskräftigen Bestandssatzung)

1. Der Beginn von Erdarbeiten 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn Während Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 – 3 des DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Diese Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstands erkennen. Die Fundstellen sind bis zum behördlichen Widerruf bzw. fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige im unveränderten Zustand zu belassen.
3. Alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 15 cm in 100 cm Höhe über dem Erdboden, Großsträucher ab 3 m Höhe sowie Feldhecken ab 10 m Länge haben lt. BaumSchVO des Landkreises Demmin § 1 Bestandsschutz.
4. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
5. Innerhalb der Trinkwasserzone II hat Neubebauung zu unterbleiben.

Verfahrensvermerke

1. Ein Katastervermerk ist nicht erforderlich, da die Textsatzung ausschließlich der Aufhebung textlicher Festsetzungen der seit dem 10.12.1997 rechtskräftigen Erweiterten Abrundungssatzung für den Ortsteil Letzin der Gemeinde Gnevkow dient. Einer geometrisch einwandfreien Darstellung baulicher Anlagen, Straßen, Wege und Plätze bedarf es im Zusammenhang mit dieser Textsatzung nicht.

Der Bürgermeister

Gnevkow, den

Siegel

.....

2. In ihrer Sitzung vom stellte die Gemeindevertretung die
1. Änderung der Erweiterten Abrundungssatzung auf. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen

Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel dem "Amtskurier" Nr. am

Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Textsatzung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 1. Änderung, bestehend aus der Textsatzung und der Begründung, hat in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Treptower Tollensewinkel sowie auf der Internetseite des Amtes Treptower Tollensewinkel unter <http://www.stadt-altentreptow.de> nach § 3 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, am im Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel dem "Amtskurier" Nr. bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bürgermeister

Gnevkow, den

Siegel

.....

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 1. Änderung der Erweiterten Abrundungssatzung, bestehend aus der Textsatzung und der Begründung, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Der Bürgermeister

Gnevkow, den

Siegel

.....

4. Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Textsatzung und der Begründung, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom (AZ:) erteilt.

Gnevkow, den Siegel Der Bürgermeister
.....

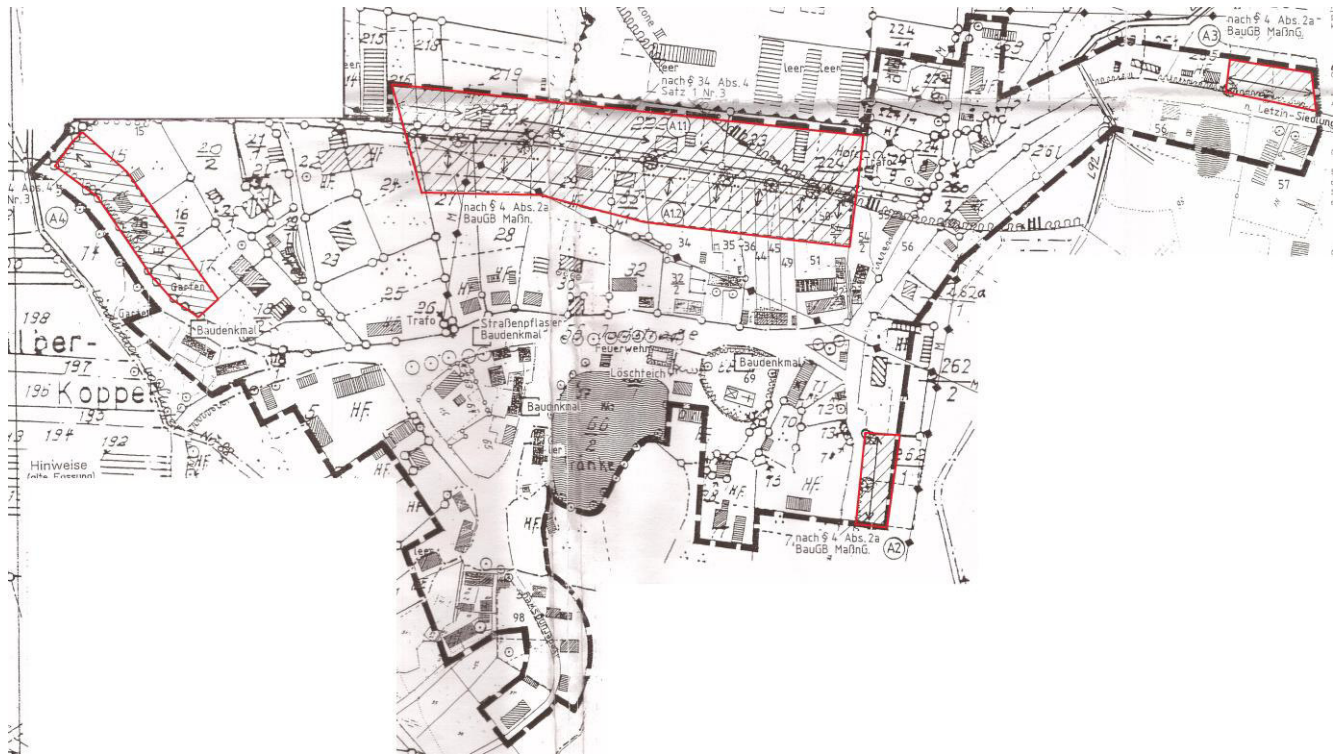
5. Die Textsatzung über die 1. Änderung der seit dem 10.12.1997 rechtskräftigen Erweiterten Abrundungssatzung für den Ortsteil Letzin wird hiermit ausgefertigt.

Gnevkow, den Siegel Der Bürgermeister
.....

6. Die 1. Änderung der Erweiterten Abrundungssatzung und die Stelle, bei der diese Satzung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und Auskunft über den Inhalt zu erhalten ist, wurden am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist amin Kraft getreten.

Gnevkow, den Siegel Der Bürgermeister
.....

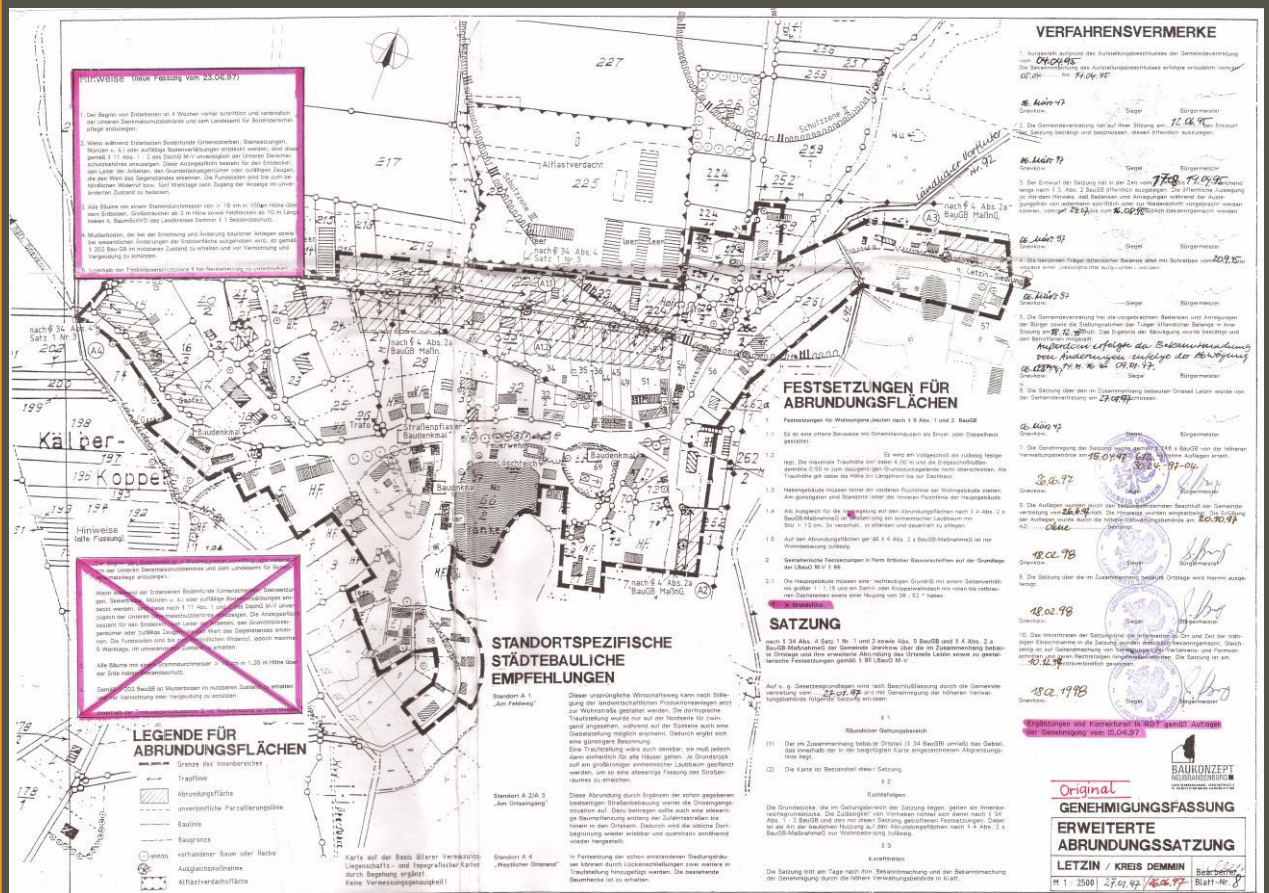
Anlage 1



 Abrundungsflächen

1. Änderung der Erweiterten Abrundungssatzung für den Ortsteil Letzin

im Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 BauGB



Begründung
April 2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich	5
4.	Inhalt der 1. Änderung der Bestandsatzung	6
5.	Auswirkungen der 1. Änderung der Bestandssatzung	7
6.	Umweltrelevanz der 1. Änderung der Bestandssatzung	8

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Erweiterte Abrundungssatzung für den Ortsteil Letzin der Gemeinde Gnevkow trat am 10.12.1997 in Kraft. Die wirksame Satzung definiert die allgemeine Zulässigkeit von Vorhaben mit den entsprechend getroffenen Festsetzungen für die Abrundungsflächen. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt wurden bereits in der abwägenden Entscheidung der Gemeinde hinreichend berücksichtigt.

Die Gemeinde Gnevkow verzeichnet eine stetige Nachfrage zu Grundstücken für die Bebauung mit Einfamilienhäusern. Die mit Satzungsbeschluss beschlossenen Festsetzungen für die Abrundungsflächen nach § 86 LBauO M-V führen zu einer erheblichen Beschränkung der baulichen Entwicklung in der Ortslage Letzin. Vor allem Bauvorhaben mit abweichenden Dachformen/Dachneigungen können nicht realisiert werden. Das führt insbesondere dazu, dass sich potenzielle Bauherren gegen eine Lückenbebauung in dem Ortsteil Letzin entscheiden. Dieser Trend hält seit Jahren an.

Die Gemeinde ist bestrebt die Abwanderung von jungen Familien und Bürgern aus der ländlichen Umgebung zu verhindern und somit die Gemeinde auch in der Zukunft zu stärken. Da sich die Gemeinde Gnevkow mit ihrer attraktiven naturräumlichen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung gut als Wohnstandort eignet, möchte die Gemeinde den Anfragen nachkommen und beabsichtigt die Aufhebung der Hemmnisse einer baulichen Entwicklung, um die Attraktivität des ländlichen Bauens in der Ortslage Letzin zu steigern.

In der Auseinandersetzung mit der vorliegenden Satzung über die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Letzin sind dabei insbesondere die Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie die gestalterischen Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 LBauO M-V in den Focus gerückt. In diesem Zusammenhang wurde ihre Daseinsberechtigung hinterfragt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gnevkow hat die Aufstellung der 1. Änderung der Erweiterten Abrundungssatzung für den Ortsteil Letzin der Gemeinde Gnevkow in ihrer öffentlichen Sitzung am 03.05.2023 beschlossen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Gnevkow** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Erweiterte Abrundungssatzung für den Ortsteil Letzin der Gemeinde Gnevkow, rechtskräftig seit dem 10.12.1997

3. Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung der Erweiterten Abrundungssatzung für den Ortsteil Letzin der Gemeinde Gnevkow umfasst die ausgewiesenen Abrundungsflächen des Geltungsbereichs der seit dem 10.12.1997 rechtskräftigen Satzung.

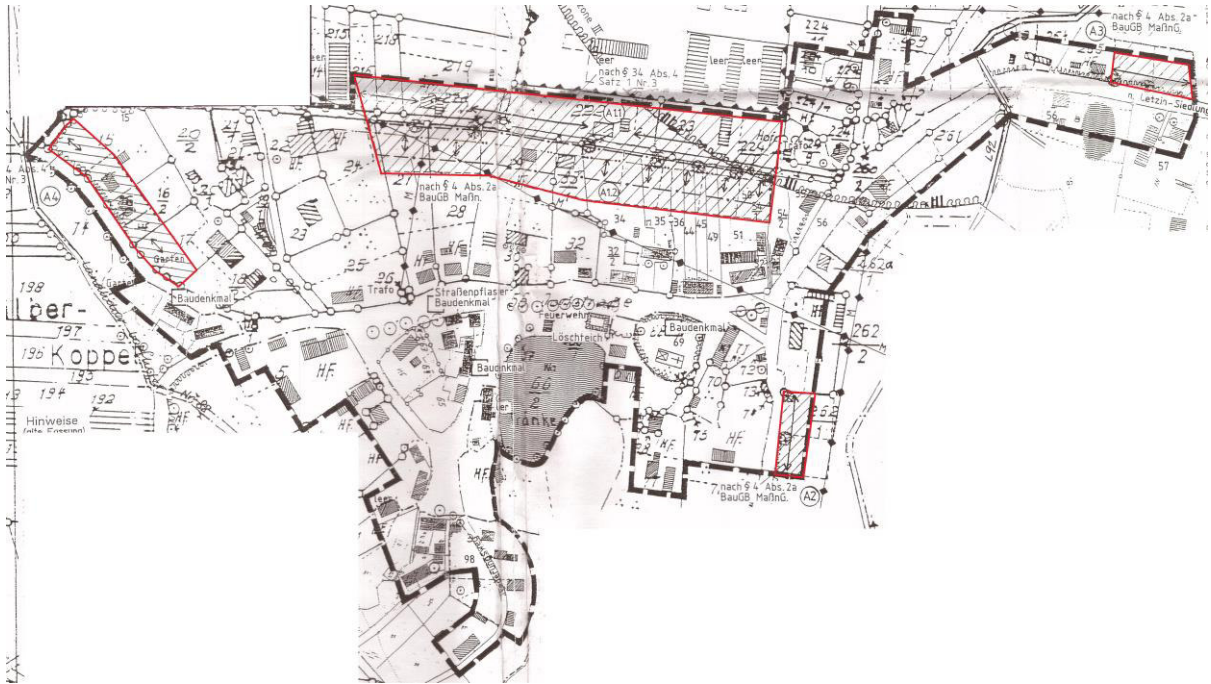


Abbildung 1: Karte der rechtskräftigen Satzung; die Änderungsbereiche der 1. Änderung sind rot markiert

4. Inhalt der 1. Änderung der Bestandssatzung

1 Festsetzungen für Wohnungsneubauten nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

- 1.1 *„Es ist eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhaus gestattet.“* bleibt bestehen.
- 1.2 *„Es wird ein Vollgeschoss als zulässig festgelegt. Die maximale Traufhöhe darf dabei 4,00 m und die Erdgeschossfußbodenhöhe 0,50 m zum dazugehörenden Grundstücksgelände nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt dabei die Höhe der Längsfront bis zur Dachhaut.“* wird ersatzlos gestrichen.
- 1.3 *„Nebengebäude müssen hinter der vorderen Fluchtlinie der Wohngebäude stehen. Am günstigsten sind Standorte hinter der hinteren Fluchtlinie der Hauptgebäude.“* wird ersatzlos gestrichen.
- 1.4 *„Als Ausgleich für die Versiegelung auf den Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG ist je Grundstück straßenseitig ein einheimischer Laubbaum mit StU > 12 cm, 3x verschult, zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.“* bleibt bestehen.
- 1.5 *„Auf den Abrundungsflächen gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG ist nur Wohnbebauung zulässig.“* bleibt bestehen.

2 Gestalterische Festsetzungen in Form örtlicher Bauvorschriften auf der Grundlage der LBauO M-V § 86

- 2.1 *„Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß mit einem Seitenverhältnis größer 1:1,15 und ein Sattel- oder Krüppelwalm-dach mit roten bis rotbraunen Dachsteinen sowie einer Neigung von 38 – 52 ° haben.“* wird ersatzlos gestrichen.

5. Auswirkungen der 1. Änderung der Bestandssatzung

Die Aufhebung der Festsetzung unter 1.2 erhöht die Flexibilität der Wohnungsbautypen. Zukünftig können Wohnhäuser mit mehr als einem Vollgeschoss errichtet werden.

Die Streichung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung unter 1.3. soll ermöglichen, dass freistehende Nebengebäude (z.B. Carports) auch vor dem (eventuell zurück gesprungenen) Hauptgebäude angeordnet werden können.

Mit dem Verzicht auf die Darstellung der Firstrichtung wird gestattet, dass z. Bsp. quadratische Häuser im Bungalowstil mit Zeltdach, also ohne ausgeprägten First, errichtet werden können.

Mit der ersatzlosen Streichung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 2.1 der Bestandssatzung wird durch die Gemeinde den Bauherren erstmalig die Möglichkeit eingeräumt, auch Häuser im Bungalowstil mit flachen Dächern deutlich unter 38° Dachneigung zu errichten. Auch auf Vorgaben zur farblichen Gestaltung der Dächer soll verzichtet werden.

Die Gemeindevertretung ist sich der Tatsache bewusst, dass mit dem o.g. kompletten Verzicht auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V und damit unter anderem der Verzicht auf Regelungen zur Dachform, Dachneigung oder Farbgestaltung auch regionsuntypische Bauweisen zulässig werden. Dies wird jedoch als Belebung der ländlichen Architektur wohlwollend betrachtet und im Hinblick auf die notwendige Toleranz in einer modernen Gesellschaft mit großem Bedürfnis nach Individualität explizit unterstützt.

6. Umweltrelevanz der 1. Änderung der Bestandssatzung

Mit der Textsatzung über die 1. Änderung der seit dem 10.12.1997 rechtskräftigen Erweiterten Abrundungssatzung für den Ortsteil Letzin der Gemeinde Gnevkow sind keine Änderungen hinsichtlich der grundsätzlichen Bebaubarkeit der Flächen in der Ortslage Letzin verbunden. Weder wurde die Grenze des klargestellten Innenbereiches noch die Größe, der durch Abrundung und der durch erweiterte Abrundung zum Innenbereich erhobenen Flächen, einer neuerlichen Prüfung unterzogen.

Die planungsrechtliche Festsetzung unter 1.4 wird beibehalten. Die Pflanzung eines einheimischen Laubbaums als Ausgleich für die Versiegelung auf den Abrundungsflächen bleibt somit bestehen.

Da mit der 1. Änderung der Satzung ausschließlich gestalterische Regularien und örtliche Bauvorschriften aufgehoben werden und sich daraus lediglich Fragen zur Ästhetik und der Einbindung der neu zu errichtenden Häuser in die Bebauung der Ortslage Letzin ergeben, wird festgestellt, dass durch die Satzungsänderung hinsichtlich der in § 1 Abs. 6 BauGB formulierten Umweltbelange keine Auswirkungen zu erwarten sind. Folglich ist eine Umweltprüfung im Rahmen der 1. Änderung der Bestandssatzung nicht erforderlich.