

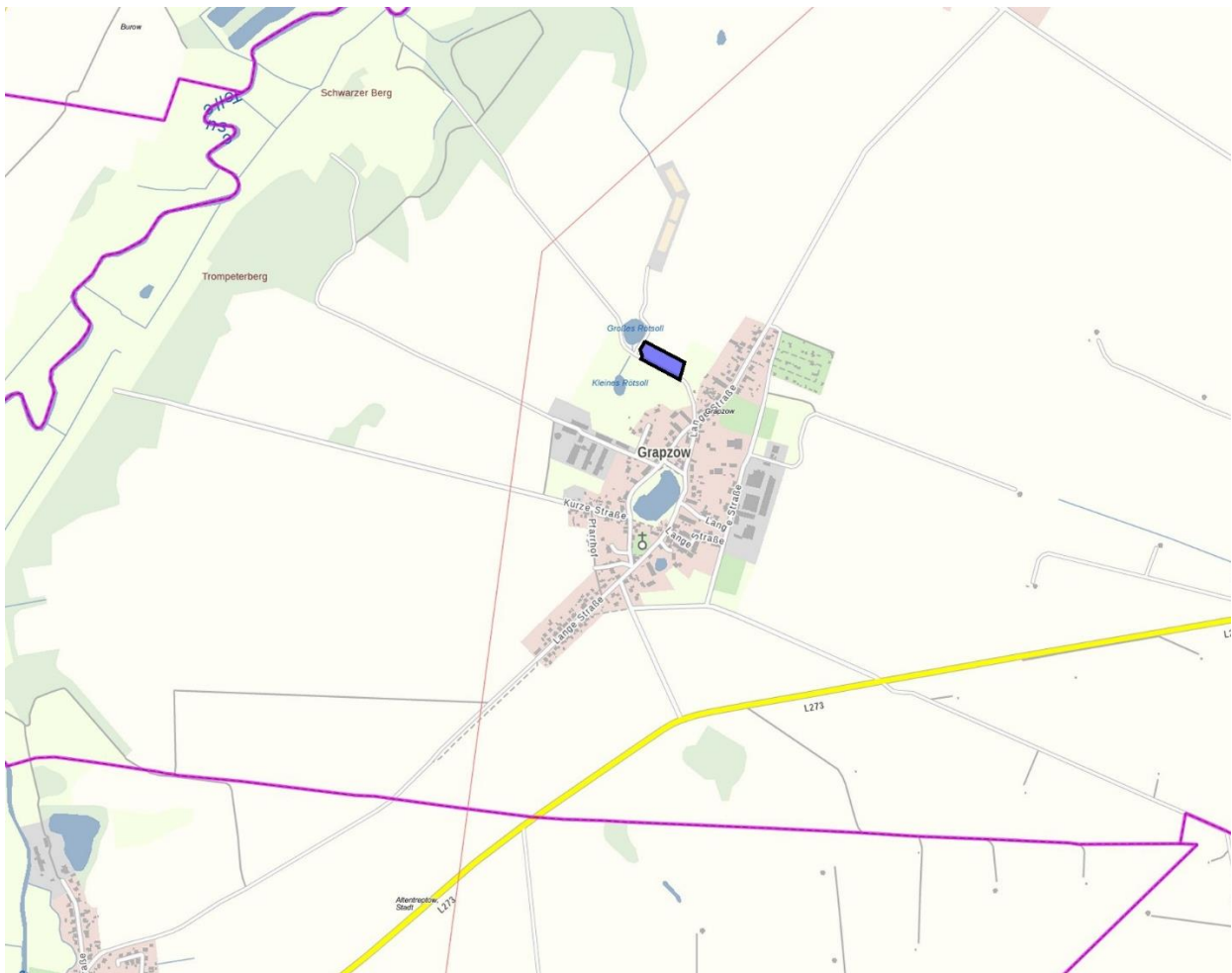
Entwurf  
der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4  
"Wohnen am großen Rötssoll"  
der Gemeinde Grapzow

nach § 10 BauGB

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

BEGRÜNDUNG

Übersicht (unmaßstäblich)



Stand: Juli 2023

Beginn der Auslegung: 18.09.2023

Bürgermeister - Siegel -

Beginn der Auslegung: 20.10.2023

Bürgermeister - Siegel -

## 1. Angabe der Rechtsgrundlage

1. 1. Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des B-Planes sowie des Verfahrensablaufes bildete das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 ((BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
1. 2. Folgende weitere Gesetzestexte waren maßgeblich:
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
  - die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802;
  - die 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).

## 2. Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes, Bestandsbeschreibung

2. 1. Das Plangebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 ist am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Grapzow, nördlich der Straße zum "Das große Rötssoll" gelegen.
2. 2. Neben dem erschließenden Straßenraum (Teilbereich des Flurstückes 439 der Flur 1 der Gemarkung Grapzow) wird ein 40 m tiefer Streifen des Flurstückes 470/2 der Flur 1 der Gemarkung Granzow in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen. Diese Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet und demzufolge als Baulandreserve festgesetzt werden.

Ergänzend wird zum Kompensation und aus Artenschutzgründen im Norden ein 11 m breiter Grünstreifen angelegt. Konkret ist hier die Pflanzung einer 3-reihigen Hecke sowie die Anlage eines zusätzlichen, 4 m breiten Krautsaumes geplant.
2. 3. Damit liegt das zu entwickelnde Wohngebiet nördlich der Straße zum "Das große Rötssoll".
2. 4. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 8.555 qm; davon entfallen 5.535 qm auf das festzusetzende Allgemeine Wohngebiet.
2. 5. Das Plangebiet ist unbebaut und unterliegt einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Acker). Westlich des Plangebietes liegt das Kleingewässer "Das große Rötssoll", nördlich und südlich liegen weitere Ackerflächen und im Osten liegt eine ehemalige Unlandfläche, die durch den Grundstückseigentümer bepflanzt worden ist.



Bild 1: Lage des Plangebietes am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Grapzow  
(Quelle: GAIA MV, Luftbild)

### 3. Bestehende Bauleitplanungen

3. 1. Die Gemeinde Grapzow verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Bislang wurde auch noch kein entsprechender Entwurf erarbeitet. Seitens der Gemeinde wurde bislang eingeschätzt, dass ein entsprechendes Planwerk für die Sicherung der gemeindlichen Entwicklung entbehrlich ist. Seitens der Gemeinde Grapzow besteht im Moment auch keine Absicht, einen entsprechenden Flächennutzungsplan zu erarbeiten. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es eines Flächennutzungsplanes / eines die Bodennutzung steuernden städtebaulichen „Konzeptes“ erst bedarf, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen. Ein solcher qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf bestände, wenn die Genehmigungspraxis auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB städtebauliche Konflikte auslösen könnte oder auszulösen drohte, die eine Gesamtkoordination der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern würden. Dies ist in der Gemeinde Grapzow derzeit nicht zu besorgen und macht eine F-Planung entbehrlich.

Die Gemeinde Grapzow ist sich bewusst, dass Gemeinden theoretisch gehalten sind, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Im Rahmen der durchgeführten Auseinandersetzung mit den bislang in sonstigen B-Plan-Verfahren durch die Öffentlichkeit, durch Nachbargemeinden, durch Behörden sowie durch sonstige Träger öffentlicher Belange formulierten Hinweise, Anregungen und Bedenken wird durch die Gemeindevertretung jedoch daran festgehalten, auch den B-Plan Nr. 4 nicht als vorzeitigen B-Plan (§ 8 Abs. 4 BauGB) sondern als selbstständigen B-Plan (§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB) aufzustellen. Dafür sprechen nicht nur das Planungsziel der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung einer Fläche zum Wohnen sondern auch die geringe Größe des Plangebietes.

Sollte es in Zukunft zur Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes kommen, werden die städtebaulichen Zielvorstellungen, die Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden B-Planes Nr. 4 sind, auch bei den Darstellungen des F-Planes Beachtung finden.

#### **4. Planungsanlass und allgemeines Planungsziel**

4. 1. Im Rahmen der Auseinandersetzung der Gemeinde Grapzow mit der Klarstellung des Innenbereiches (Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) wurde festgestellt, dass in der Ortslage Grapzow momentan nur wenige Baulandreserven vorhanden sind.
4. 2. Vor diesem Hintergrund wurde durch die Gemeinde eruiert, welche Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden sind. Dabei ist die Gemeinde auf eine Fläche am nordwestlichen Ortsrand aufmerksam geworden.
4. 3. In Abstimmung mit dem Flächeneigentümer der landwirtschaftlichen Fläche, einem örtlichen Landwirt, sollen hier etwa 5 Baugrundstücke vermarktet werden.

#### **5. Einzelheiten der Planung**

##### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

##### 5. 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

5. 1.1. Mit dem vorliegenden Entwurf der Satzung des B-Planes Nr. 4 "Wohnen am großen Rötssoll" der Gemeinde Grapzow soll im Hinblick auf die Umgebungsbebauung ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

5. 1.2. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO soll festgesetzt werden, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

5. 1.3. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO soll festgesetzt werden, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

5. 1.4. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO soll festgesetzt werden, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung.

5. 1.5. Die Gemeinde Grapzow hat aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der fehlenden Relevanz darauf verzichtet, gesonderte Regelungen zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Katalog der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen aufzunehmen. Dennoch sollen an dieser Stelle bezüglich der Zulässigkeit dieser Nebenanlagen einige Hinweise formuliert werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass nach § 61 LBauO Mecklenburg-Vorpommern diese Nebenanlagen

im Sinne des § 14 BauNVO teilweise baugenehmigungsfrei sind bzw. darüber hinaus nach § 62 LBauO M-V genehmigungsfreigestellt werden können, bedarf es hierfür einiger erläuternder Worte:

Nach Fickert/Fieseler (Baunutzungsverordnung; Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 8. Auflage, 1995) gehört zu den Wesensmerkmalen einer untergeordneten Nebenanlage, "dass die Anlage sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke (oder des Baugebiets selbst) sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist."

Diese Definition macht deutlich, dass entsprechende Anlagen von untergeordneter sachlicher Bedeutung sein müssen, was im Regelfall einen geringen räumlichen Umfang einschließt. Außerdem müssen sie im vorliegenden Fall (Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes) dem Wohnen dienen und dürfen nicht der Eigenart des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes widersprechen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist darüber hinaus nur zulässig, wenn diese ihrerseits die Nachbarn in ihrer Wohnnutzung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht belästigen oder stören und sich in die Bebauung harmonisch einfügen.

Denkbar in diesem Zusammenhang wären z.B. Gartenlauben, Grillplätze, eine Sauna, Schwimmbecken-Whirlpool, Räume für Gartengeräte und Fahrräder, Mopeds u. dgl., Mülltonnenschränke, Wäschetrockeneinrichtungen. Auch Einrichtungen oder Anlagen für die Hobby-Tierhaltung sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, da das Halten von Kleintieren im Grundsatz mit dem Wohnen verbunden ist. Nach Fickert/Fieseler (s.o.) findet die Hobby-Tierhaltung ihre Grenze dort, "wo sie die Rechte anderer in diesem Gebiet wohnender Menschen beeinträchtigt; das ergibt sich u.a. aus der Einschränkung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts nach Art. 2 Abs. 1 GG. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme kann in einem seiner Elemente als Ausdruck dieses Grundrechts verstanden werden."

Für die Tierhaltung im Allgemeinen Wohngebiet bedeutet dies, dass zur Hobby-Tierhaltung das Halten einzelner Hunde, das Halten von Brieftauben, Ziervögeln, Kaninchen oder auch Rassegeflügel gehört. Dagegen sind Ställe zur Tierzucht jeglicher Art (auch Hundezucht) und zur Haltung von Nutztieren, wie Schweine, Ziegen, Schafen oder anderen Tieren, bei denen vorrangig auf die Fleisch-, Milch- oder Eierproduktion abgestellt wird, unzulässig.

## 5. 2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9.(1).Nr.1.BauGB]

5. 2.1. Im Hinblick auf die Größe des Plangebietes (ca. 7.055 qm Gesamtfläche, davon ca. 5.535 qm Wohnbaufläche) sowie auf die Lage des Plangebietes am nordwestlichen Ortsrand soll mit der vorliegenden Planung weitgehend darauf verzichtet werden, dass Maß der baulichen Nutzung zu reglementieren.

Angestrebt wird lediglich unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am nordwestlichen Ortsrand festzusetzen, dass Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen errichtet werden dürfen. Dies bedeutet nicht, dass zusätzlich ein Dachausbau unzulässig ist. Vielmehr ist dieses bei Beachtung der Vollgeschossdefinition der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern darüber hinaus ebenfalls zulässig.

Mit dieser Festsetzung sollen auch im ländlichen Raum Möglichkeiten eröffnet werden, Mehrgenerationshäuser oder Wohngebäude mit integrierten Nutzungen (z.B. mit Räumen für freie Berufe) zu errichten.

5. 2.2. Unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umganges mit Grund und Boden, insbesondere zum Schutz von unbebauten Flächen im Außenbereich, stellt die Gemeinde Grapzow darüber hinaus mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, die durch Nebenanlagen mit bis zu 50 von Hundert überschritten werden kann (Regelanwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO) sicher, dass 60 % der festzusetzenden Wohnbaufläche (hier nunmehr 3.321 qm von 5.535 qm Wohnbaufläche) einer baulichen Nutzung unterworfen werden können. Dies schafft die durch die Gemeinde Grapzow gewünschten Möglichkeiten des komfortablen Bauens im ländlichen Siedlungsbereich mit Grundstücksgrößen jenseits der 1.000 qm.
5. 3. Bauweise, Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB]
5. 3.1. Zur räumlichen Strukturierung des Gesamtplangebietes wurde mit Hilfe einer Baugrenze eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Diese kann nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten werden. Die Baugrenze wurde dabei so angelegt, dass eine Bebaubarkeit des Plangebietes weitestgehend gesichert ist. Lediglich im Übergangsbereich zum Straßenraum bzw. zu den anschließenden, außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegenden, privaten Grundstücken wurden kleine Pufferzonen (3,0 m breit) geschaffen, die von einer Bebauung mit Hochbauvorhaben freizuhalten sind.
5. 3.2. Die Realisierung von Nebenanlagen außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wurde nicht eingeschränkt. Dies bedeutet, dass entsprechende Nebenanlagen (z.B. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
5. 3.3. Aufgrund der angestrebten Struktur des Baugebietes soll mit dem B-Plan bestimmt werden, dass die Gebäude lediglich in offener Bauweise und damit mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen. Damit verbunden ist zudem, dass die Gesamtlänge der jeweiligen Gebäude nicht mehr als 50 m betragen darf. Regelungen, dass lediglich Einzel-, Doppel- oder gar Kettenhäuser zulässig sind, bedarf es nicht. Die Nachfrage nach Doppel- oder gar Reihenhäusern im ländlichen Bereich ist extrem gering. Hier ziehen die Bauherren aufgrund der moderaten Baulandkosten die Errichtung von Einfamilienhäusern vor. Sollte im Plangebiet dennoch ein Doppelhaus oder ein Reihnhaus entstehen, ergäben sich hieraus keine städtebaulichen Missstände.
5. 4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
5. 4.1. Das Plangebiet wird von Süden über die Straße zum "Das große Rötssoll" erschlossen. Der Straßenraum ist befestigt (Asphalt) und ausreichend breit dimensioniert. Eines tatsächlichen Ausbaues bedarf es aus diesem Grunde nicht.
5. 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]
5. 5.1. Im Bebauungsplan wurde eine 11 m breite Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese Fläche wird mit einer 3-reihigen Hecke bepflanzt und soll die Funktion eines Wanderungskorridors für Amphibien übernehmen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

5. 6.1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hätte die Gemeinde Grapzow die Möglichkeit, in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M-V weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V zu treffen. Diese Festsetzungen können Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper machen, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.
5. 6.2. Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 4 ist durch die Gemeinde Grapzow jedoch bewusst darauf verzichtet worden, entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die umgebende Bebauung ist reich strukturiert und weist keine schützenswerte Typik auf.

Hinweise im Planwerk

5. 7.1. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten diese die Möglichkeit, sich zur Planung der Gemeinde Grapzow des Bebauungsplanes Nr. 4 zu äußern. Relevante Hinweise, die von diesen formuliert werden, werden dann in das Planwerk bzw. in die Begründung zum B-Plan Nr. 4 aufgenommen.
5. 7.2. Die Hinweise zur Bodendenkmalpflege sind allgemeingültig und wurden aus diesem Grunde schon vor Vorliegen der Stellungnahme der zuständigen Behörde in das Planwerk aufgenommen. Sollten im Plangebiet jedoch Bodendenkmale bekannt sein, bedürfen diese der Anpassung.

**6. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen**

6. 1. Mit dem B-Plan Nr. 4 "Wohnen am großen Rötssoll" wird eine 8.555 qm große, am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Grapzow gelegene Fläche überplant. Planungsziel der Gemeinde Grapzow ist, im Bereich des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnhäusern zu schaffen.
6. 2. Neben den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes soll auch eine Verkehrsflächen festgesetzt werden.
6. 3. Insgesamt ergibt sich folgende Bilanz für die Planung

Gesamtplangebiet 8.555 m<sup>2</sup>

davon

- |   |          |
|---|----------|
| - Straßenraum (Straße zum "Das große Rötssoll") | 1.520 qm |
| - Allgemeines Wohngebiet                        | 5.535 qm |
| - Pflanzstreifen                                | 1.500 qm |

- 6.4. Gleichzeitig mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl die maximale Bebaubarkeit dieser Flächen geregelt. Im Falle der anstehenden Planung bedeutet dies, dass bei einer Größe der Baugebietsfläche von 5.535 qm

- |                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| - überbaubar (GRZ 0,4 + 50/100) | 3.321 qm |
| - nicht überbaubar              | 2.214 qm |

sind.

## 7. Finanzierung

7. 1. Die Gemeinde Grapzow hat über die Bindung eines Vorhabenträgers (Städtebaulicher Vertrag) gesichert, dass die mit der Aufstellung des B-Planes verbundenen Planungskosten durch den Vorhabensträger getragen werden.
7. 2. Mit der Planung / Umsetzung der Planung des B-Planes Nr. 4 ist zunächst einmal keine Herstellung öffentlicher Flächen verbunden. Die Ausweisung der Verkehrsflächen im Süden des Plangebietes gelten lediglich der Flächenbevorratung und der planungsrechtlichen Sicherung dieser Flächen. Die Erweiterung des Verkehrsraumes der Straße zum "Das große Rötsoll" steht im Zusammenhang mit der Überplanung nicht an.
7. 3. Auch hinsichtlich des im Zusammenhang mit dem B-Plan entstehenden Kompensationsbedarf soll vereinbart werden, dass dieser vollumfänglich durch den gebundenen Vorhabenträger aufgebracht wird.

Grapzow, Juli 2023

---

Heidschmidt  
Bürgermeister