

# **Gemeinde Groß Miltzow**

## **1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungs- satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ulrichshof der Gemeinde Groß Miltzow**

### **Begründung**



**Stand:**

November 2020

**Auftraggeber:**

Gemeinde Groß Miltzow  
Der Bürgermeister  
über Amt Woldegk  
Karl-Liebknecht-Platz 1  
17348 Woldegk

**Planverfasser:**

Gudrun Trautmann  
Architektin für Stadtplanung  
Walwanusstraße 26  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395-5824051  
Fax: 0395-5824051  
GT.Stadtplanung@gmx.de

## Inhalt

1. Rechtsgrundlagen .....	3
2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes .....	3
3. Beschreibung des Plangebietes .....	4
4. Planungsanlass und Planungsziel .....	4
5. Verfahren .....	4
6. Planinhalt und Festsetzungen .....	5
6.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze .....	5
6.2 Örtliche Bauvorschriften .....	5

Anlage 1      Satzung Ulrichshof

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung basieren u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- 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 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

## 2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Groß Miltzow über die im Zusammenhang bebaute Ortslage und ihre Abrundung des Ortes Ulrichshof umfasst den gesamten Innenbereich des Ortsteils Ulrichshof.

In der 1. Änderung der Satzung wird die Planzeichnung für die Flurstücke 8/1 (teilweise), 9 (teilweise), 19/1, 19/2 und 45 (teilweise) der Flur 4 Gemarkung Ulrichshof ersetzt. Der Änderungsbereich der Planzeichnung hat eine Größe von 2.864 m<sup>2</sup>.

**Bereich wird wie folgt umgrenzt:**

- Im Norden: durch die Straße Ulrichshof und eine Grünfläche (Flurstücke 8/1, 9 und 19),  
im Osten: durch die Straße Ulrichshof und das Wohngrundstück Ulrichshof 34 (Flurstücke 9, 19 und 20/1),  
im Süden: durch die Straße Ulrichshof, einen öffentlichen Weg in Richtung Süden (Holzendorf Ausbau) und Grünflächen (Flurstücke 8/1, 9, 45 und 19/2) und  
im Westen: durch einen öffentlichen Weg in Richtung Süden (Holzendorf Ausbau) und eine Grünfläche (Flurstücke 8/1 und 45).

Die gestalterischen Festsetzungen werden für den gesamten Geltungsbereich der Satzung geändert.

### **3. Beschreibung des Plangebietes**

Die Gemeinde Groß Miltzow liegt beidseits der Autobahn A20 an der Abfahrt Friedland (Landesstraße L281). Der Ortsteil Ulrichshof befindet sich südlich der Autobahn und ca. 2,7 km entfernt von Groß Miltzow an der Kreisstraße MSE 107. Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung umfasst den Ortsteil Ulrichshof. Die Ortsstruktur ist von Wohngebäuden geprägt. Die meisten Lücken und der kleine Abrundungsbereich im Osten wurden zwischenzeitlich bebaut.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung zeichnerische Festsetzungen ist in der wirksamen Satzung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Auf dem Grundstück steht das ehemalige Dorfgemeinschaftshaus, das Buswartehäuschen, der Trafo und ein Spielplatzgerät.

Der Standort ist verkehrlich und technisch erschlossen.

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

Die Gemeinde möchte das ehemalige Dorfgemeinschaftshaus veräußern und hier Wohnnutzung zulassen. Der Standort liegt im Innenbereich des Ortsteils Ulrichshof; ist in der wirksamen Satzung jedoch als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die zeichnerischen Festsetzungen müssen geändert werden, damit eine Wohnnutzung zulässig wird. Der Spielplatz soll in die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage verlagert werden.

Bei einigen Standorten der im Ortsteil gibt es Probleme mit den gestalterischen Festsetzungen. Deshalb sollen diese einer Überprüfung unterzogen werden.

Hierfür ist die 1. Änderung der der Satzung erforderlich.

### **5. Verfahren**

Seit dem 17.02.1999 ist die Satzung der Gemeinde Groß Miltzow über die im Zusammenhang bebaute Ortslage und ihre Abrundung des Ortes Ulrichshof wirksam.

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Miltzow hat auf ihrer Sitzung am 10.12.2020 den Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Ulrichshof gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

**6. Planinhalt und Festsetzungen****6.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze**

Im Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert.

Zur straßenseitigen Grundstücksgrenze und zum östlichen Nachbargrundstück beträgt der Abstand 3 m. Die südliche Baugrenze befindet sich wie im übrigen Satzungsbereich ca. 8 m hinter dem Gebäudebestand.

Der westliche Teil des Grundstückes kann nicht überbaut werden, da sich hier Straßenverkehrsflächen einschließlich Buswartehäuschen und der Trafo befinden.

**6.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die wirksame Satzung enthält Gestaltungsvorschriften für den gesamten Geltungsbereich. Im Ortsbild von Ulrichshof ist eine Vielzahl von Dachformen und Materialien zur Dacheindeckung zu finden. Nach Überprüfung wurden die zulässigen Dachformen um das Walmdach erweitert und für Teile der Fassade des Hauptgebäudes Natursteine und Holz zugelassen. Die Festsetzungen zur Einfriedung wurden ersatzlos gestrichen.

Groß Miltzow, .....

Der Bürgermeister

Siegel

## **Bekanntmachung**

**der Satzung über die Festlegung und Abrundung  
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Ulrichshof  
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in Verbindung  
mit Festsetzungen nach § 4 Abs. 2 a BauGB-Maßnahmegesetz  
und in Verbindung mit Festsetzungen nach § 9 BauGB  
und § 86 LBauO Mecklenburg-Vorpommern**

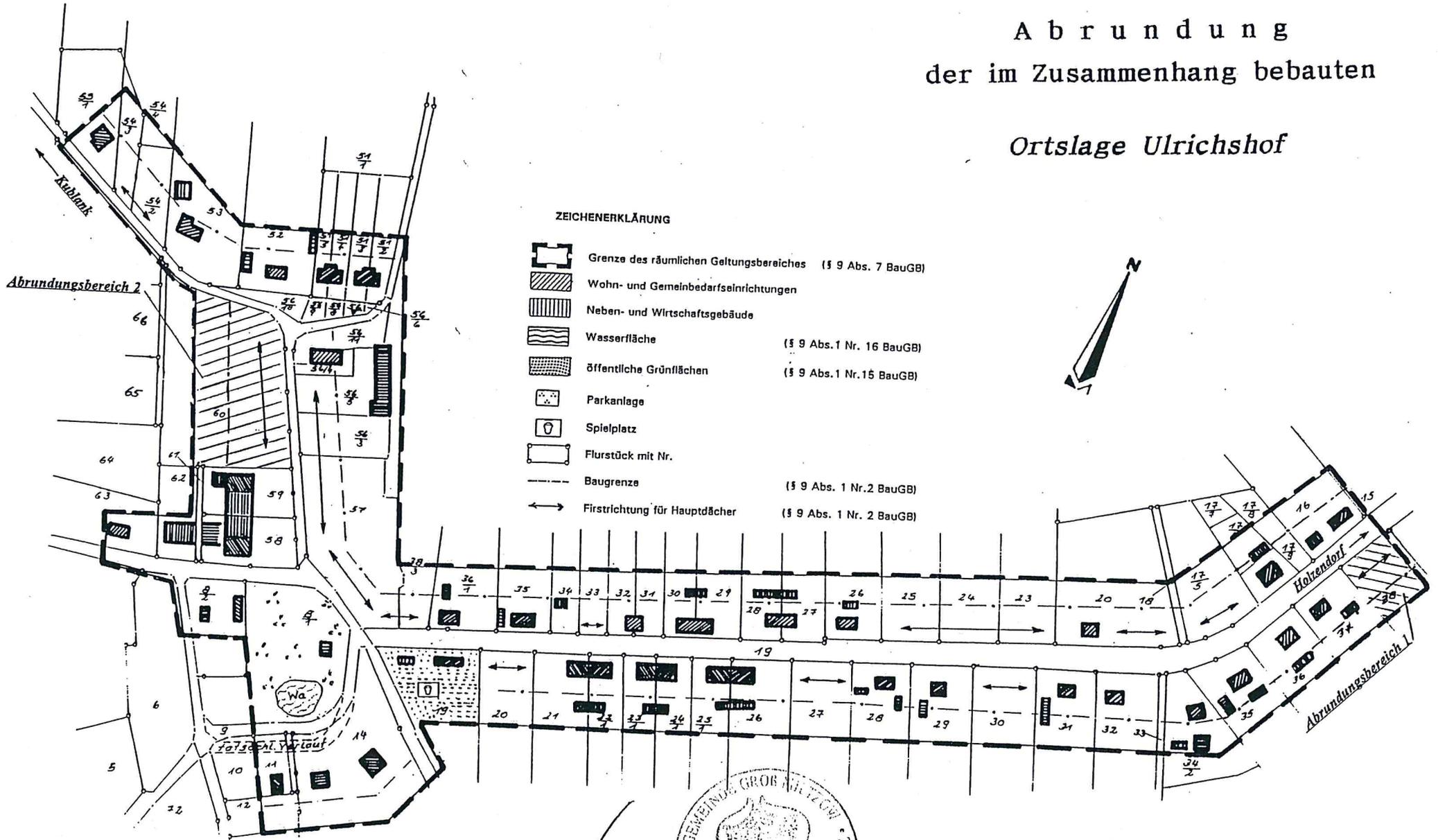
### **Bekanntmachung der Gemeinde Groß Miltzow**

**Betr.:** Bekanntmachung der Satzung der Gemeinde über die Festlegung  
und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles  
für das Gebiet der „Ortslage Ulrichshof“ und Erteilung  
der Genehmigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Miltzow  
hat in ihrer Sitzung am 17.02.1999 aufgrund  
des § 35 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches  
und des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung  
folgende Satzung beschlossen:

# Abrundung der im Zusammenhang bebauten

## Ortslage Ulrichshof



### ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Wohn- und Gemeinbedarfseinrichtungen
- Neben- und Wirtschaftsgebäude
- Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Parkanlage
- Spielplatz
- Flurstück mit Nr.
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Firstrichtung für Hauptdächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



*Kiefl*  
Kiefl  
Bürgermeister



Datum:  
17.02.1999

# S A T Z U N G

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG der **Gemeinde Groß Miltzow** über die im Zusammenhang bebaute Ortslage und ihre Abrundung des **Ortes Ulrichshof**

Auf Grund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch das Inventitionserleichtungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) i.d.F. Bekanntmachung der Neufassung des Maßnahmengesetzes zum BauGB vom 28. April 1993 (BGBl. I. S. 622) und des § 86 Abs. 4 LBauO M-V vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. GL. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.02.1999 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Mecklenburg-Strelitz folgende Satzung für das Gebiet "Ulrichshof" bestehend aus der Planzeichnung „Abrundungsplan“ mit den textlichen Festsetzungen „Anlagen 1, 2 und 3“ erlassen :

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt:
- (2) Die beigefügte Planzeichnung (Abrundungsplan) mit dem Text (Anlagen 1, 2 und 3) sind Bestandteil dieser Satzung.

## § 2 Rechtsfolgen

Die Grundstücke, die im Geltungsbereich der Satzung liegen, gelten als Innenbereichsgrundstücke. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen, im übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB; dabei ist als Art der baulichen Nutzung auf den Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2 a Bau-MaßnG nur Wohnbebauung zulässig.

## § 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Landkreises Mecklenburg-Strelitz in Kraft.

Groß Miltzow  
17.2.1999



*Kiefel*  
Kiefel  
Bürgermeister

## ***Gestalterische Festsetzungen***

nach § 86 LBauO M-V

---

### **• Hauptgebäude**

*Geschossigkeit:* 1-geschossig (mit ausgebautem Dachgeschoß) Gauben zulässig

*Dachform:* zulässig sind Satteldach und Krüppelwalmdach

*Dachneigung:* 35 bis 48°

*Dachdeckung:* *Hartdeckung in den Farben*  
• rot, braun, rotbraun und anthrazit bzw. granit

*Fassade:* In Anpassung an die Nachbargebäude sind die Fassaden in Putz oder Sichtmauerwerk mit Ziegeln in Normalformat auszuführen. Putzfarbe und -struktur haben sich der vorhandenen benachbarten Bebauung anzupassen. Diese Materialien und Holz sind auch bei Nebengebäuden anzuwenden.

### **• Nebengebäude:**

sind in Form und Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen und können seitlich sowie im hinteren Bereich angeordnet werden. Als Garagen sind ebenfalls Fertigteilaragen und Carports zugelassen. (Zulässigkeit entsprechend der Landesbauordnung M-V)

### **• Gasbehälter und**

#### **Antennenanlagen:**

sind so aufzustellen bzw. anzubringen, daß sie von öffentlichen Straßen und Wegen aus nicht sichtbar sind, also vorrangig hofseitig. Gasbehälter sind zusätzlich mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen.

### **• Einfriedungen:**

von Vorgärten sind nur als Holzzäune oder als natürliche Hecken zulässig, Einfriedungen an der Grenze zur freien Landschaft hin sind durch freiwachsende Heckenpflanzungen einheimischer Laubarten zu begrünen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind max. 1,0 m hoch zulässig.

### **• Gestaltung:**

der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V): Vorgartenflächen sind größtenteils unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Befestigte Flächen (Geh- und Fahrflächen, Stellplätze usw.) dürfen insgesamt 20 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Als Vorgarten wird die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baukante bezeichnet. Die baulich nicht genutzten Flächen der Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten in eigener Zuständigkeit gärtnerisch zu gestalten. (§ 86 Abs. 1 Ziff. 6 i.V.m. § 8 Abs. 1 LBauO M-V).

## ***Festsetzungen*** nach § 9 Abs. 4 BauGB

### **1. Erhaltungsgebot**

- \* Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Pflanzbindungen zur Sicherung des Bestandes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die vorhandenen Bäume mit mehr als 30 cm Stammumfang in 1 m Höhe über die Bodenfläche sind zu erhalten.

Dies gilt auch für Obstbäume einschließlich Walnuß und Eßkastanie und für vorhandene Hecken, deren Höhe 100 cm und Breite 80 cm übersteigt.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung von Alleen und einseitigen Baumreihen führen können, sind verboten.

Grundstückszufahrten sind so zu planen, daß Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches der Bäume durch Flächenversiegelung ausgeschlossen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i.V.m. § 8 a BnatSchG).

### **2. Anpflanzgebot**

- \* Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB
- Für neu zu bebauende Grundstücke ist je 100 m<sup>2</sup> zu versiegelnder Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens:
  - 30 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung, 2 x verpflanzte Qualität ohne Ballen, bestehend aus mindestens 2 Straucharten (Flieder, Haselnuß, Schlehe, Weißdorn, Holunder, Hartriegel, Spierstrauch o.ä.)
  - 1 Baum, 2 x verpflanzte, Stammumfang 10 – 12 cm mit Ballen, Hochstamm aus einheimischen und standorttypischen Laubgehölzen vorzunehmen. (Eiche, Linde, Kastanie, Buche, Esche, Walnuß einschließlich hochstämmige Obstgehölze). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verbindung mit § 8 a Abs. 1 BnatSchG)
- Für eine Bebauung der Flurstücke 23, 24 und 25 auf Flur 2 ist nach dem erforderlichen Fällen von Pappeln als Ersatzpflanzung eine 2- bis 3-reihige Heckenpflanzung in aufgelockerter Form unter Verwendung von ökologisch wertvollen Laubgehölzen (vereinzelt Wildobstsorten) als Begrenzung der Grundstücke zum freien Landschaftsraum vorzusehen. Der Umfang der Ersatzpflanzungen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde zu regeln.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind bis spätestens 2 Jahre nach Einzug auszuführen.

# Verfahrensvermerke

zur Abrundungssatzung Ulrichshof

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.07.1994.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 26.08.1994 bis zum 29.09.1994 bzw. zum 02.10.94 an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Groß Miltzow sowie im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Groß Miltzow ab 14.03.1995.

Groß Miltzow d. 27.06.



*Vinzel*  
Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 13.02.1996 den Entwurf der Satzung bestätigt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen.

Groß Miltzow d. 27.6.97



*Vinzel*  
Bürgermeister

3. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 22.04. bis 24.05.1996 hinreichend lange nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ab 02.04.1996 durch das "Amtliche Mitteilungsblatt des Amtes Groß Miltzow" mit den amtsangehörigen Gemeinden ortsüblich bekanntgemacht worden.

Groß Miltzow d. 27.6.97



*Vinzel*  
Bürgermeister

4. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.01.1996 und 05.02.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Groß Miltzow d. 27.6.97



*Vinzel*  
Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 10.09.1996 geprüft.  
Das Ergebnis der Abwägung wurde bestätigt und den Betroffenen mitgeteilt.

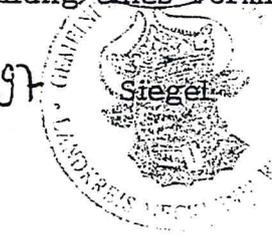
Groß Miltzow d. 27.6.97



*Vinzel*  
Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 17.12.1996 beschlossen, die Satzung zur Heilung eines Formfehlers erneut öffentlich auszulegen.

Groß Miltzow d. 27.6.97



*Vinzel*  
Bürgermeister

Anlage 3 (Blatt 2)

- 7. Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ulrichshof, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und dem Erläuterungsbericht hat in der Zeit vom 10.02.1997 bis einschließlich 12.03.1997 wiederholt hinreichend lange öffentlich ausgelegen. Während dieser Auslegung sind keinerlei Bedenken und Anregungen von Bürgern eingegangen.

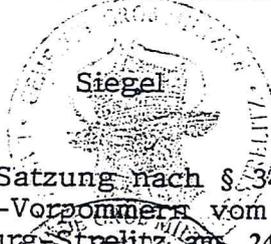
Groß Miltzow 27.06.1997



*Vinzel*  
Bürgermeister

- 8. Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ulrichshof, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und dem Erläuterungsbericht wurde von der Gemeindevertretung am 24.06.97 beschlossen.

Groß Miltzow 27.06.1997



*Vinzel*  
Bürgermeister

- 9. Die Genehmigung der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 wurde vom Landrat des Kreises Mecklenburg-Strelitz am 24.02.1998 mit Az:II/61 mit Auflagen erteilt.

Groß Miltzow 02.03.1999



*Vinzel*  
Bürgermeister

- 10. Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.2.99 erfüllt. Die Hinweise wurden eingearbeitet. Die Erfüllung der Auflagen wurde durch den Landrat des Kreises Mecklenburg-Strelitz am 14.06.1999 mit AZ: II 60.2 Grw bestätigt.

Groß Miltzow 15.06.1999



*Vinzel*  
Bürgermeister

- 11. Die Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage wird hiermit ausgefertigt.

Groß Miltzow  
15.06.1999



*Vinzel*  
Bürgermeister

Die Satzung kann auf Dauer von jedermann im Amt Groß Miltzow / Bauamt Zimmer 14 während der Dienststunden eingesehen sowie Auskunft über den Inhalt erhalten werden.

Gemäß § 215 Abs.1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres - Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind ; der Sachverhalt , der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die Satzung und die Erteilung der Genehmigung werden hiermit bekanntgemacht.

Gemeinde Groß Miltzow, den 15.06.1999

Der Bürgermeister :.....  
Unterschrift

