

## BREDENFELDE ERLÄUTERUNGSBERICHT

### Zum Entwurf der Satzung nach gemäß § 4, Abs. 4 BauGB - Maßnahmen G (Außenbereichssatzung) für das Gebiet Neu - Bredenfelde

#### **Allgemeine Beschreibung der Ausgangssituation:**

Die Gemeinde Bredenfelde befindet sich im südwestlichen Teil des Landkreises Demmin. Der Ort, im wesentlichen ein Straßendorf mit angerartiger Erweiterung, ist auf verschiedene Siedlungsphasen zurückzuführen. Urkundlich wird Bredenfelde erstmals 1353 erwähnt. Die erste Ansiedlung erfolgte im östlich liegenden Alt - Bredenfelde, auch Unterdorf genannt. In einer zweiten Phase wurde die ursprüngliche Ortslage stark überbaut und im westlich liegenden Neu - Bredenfelde (Oberdorf) Wirtschaftsbauten des Gutes und vereinzelt Wohnhäuser neu angesiedelt. Die Distanz zwischen den beiden Siedlungspunkten beträgt gut 2,5 km. Entlang dieser Verbindungsstraße und in Neu - Bredenfelde erfolgte 1932 eine umfassende ortsprägende Aufsiedlung in Form großer Bauernhöfe (22 Stück) im Hannoverschen Bauernstil. Aufgrund der o. g. Distanz liegen die einzelnen Anwesen dennoch sehr weiträumig voneinander entfernt. Bis auf 2 - 3 Wohngebäuden und einige Wirtschaftsbauten (60ger Jahre) erfolgte bislang keine erweiternde Bautätigkeit in der Gemeinde.

Das Gemeindegebiet umfaßt eine Fläche von 859 ha. Die wirtschaftliche Struktur wird durch Landwirtschaft geprägt. Die landwirtschaftliche Nutzfläche von ca. 570 ha wird von der Agrargenossenschaft Bredenfelde / Sülten e. G. als Pächter bewirtschaftet.

Die Gemeinde hat eine Einwohnerzahl von 192 (Stand 17.06.1997). Daraus ergibt sich eine Einwohnerdichte von nur 22,35 EW/km<sup>2</sup>.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Ma 13 an die B 194 bzw. über die Verlängerung der Ma 13 an die L IO 69 bzw. B 104. Ursprünglich war der Ort auch durch eine Bahnlinie der „Mecklenburg - Vorpommerschen Kleinbahngesellschaft“ angeschlossen, die jedoch bereits 1945 aufgegeben wurde.

Aufgrund der relativ günstigen Verkehrsanbindung und des Fehlens von störendem Gewerbe, einer vergleichsweise ruhigen Lage bietet das Gemeindegebiet einen hohen Wohnwert. Dieser Wohnwert wird auch gestärkt durch die den Ort umgebenden Landschaftsräume. Diese sind geprägt durch den Wechsel von weiträumigen Niederungen mit Abschnitten der Moränenlandschaft. Sie legen noch heute Zeugnis ab von der Planungstätigkeit des Landschaftsarchitekten P. J. Lenné. Er plante, ausgehend von dem Schloßpark Sichtachse mit Baumgruppen und markanten Gebäuden, Reit- und Wirtschaftswege weit in den Landschaftsraum hinein. Darüber hinaus zeugt der Artenreichtum der vorhandenen Biotope von einer intakten Umwelt.

Der Bestand der Gemeinde und ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ist auf Dauer nur bei Ausnutzung dieses zuvor beschriebenen Wohnwertes gesichert, da sich nur in Ergänzung dieser Funktion regionale Infrastruktur und Gewerbe entwickeln bzw. erhalten kann.

**Folgende Aussagen sind dem Entwurf des regionalen Raumordnungsprogramms „Mecklenburger Seenplatte“ entnommen (Stand 23.06.95) und sollen den Entwurf zur Außenbereichssatzung unterstreichen:**

#### **1. ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG :**

##### **ALTERSSTRUKTUR:**

Bis Ende 1988 war die Bevölkerungsentwicklung in der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte insgesamt relativ stabil. Sie war gekennzeichnet von einem Überschuß an Geburten gegenüber den Sterbefällen. Seit 1989 ist jedoch ein starker Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Allein im Zeitraum 1989-1993 reduzierte sich die Zahl der Geburten um ca. 2/3. Dem steht eine nahezu konstante Zahl von Sterbefällen gegenüber, sodaß auf eine Geburt zwei Sterbefälle zu rechnen sind.

Auf Bredenfelde bezogen stellt sich die Altersstruktur der Gemeinde (Stand 31.12.1996) auszugsweise wie folgt dar : Von den 192 EW der Gemeinde sind nur 37 Kinder / Jugendliche im Alter von 0 -16 Jahren (19,27%). Dem stehen 42 Altersrentner (21,88%) gegenüber.

#### **ABWANDERUNG:**

Obwohl 1997 erstmals wieder ein leichter Anstieg beim Geburtenzuwachs gemeldet wurde, wird der Rückgang an Einwohnern dennoch weiter anhalten, da der Prozeß der Abwanderung noch nicht gestoppt ist. Da die Abwanderungsrate in den Altersgruppen bis 25 Jahre und bis 30 Jahre am größten ist (60% bzw. 16%), werden die demographischen Reproduktionsbedingungen gegenwärtig als sehr kritisch eingeschätzt.

#### **2. WIRTSCHAFTSSTANDORT:**

Am stärksten wird die Region um Malchin und Waren durch Land- und Forstwirtschaft und ihre touristische Bedeutung geprägt. Neben Neubrandenburg, Waren und Neustrelitz als dominierende Wirtschaftsstandorte, werden auch Malchin/Stavenhagen benannt. Ihre zunehmend überregionale Bedeutung ist insbesondere auf das Nahrungsmittel- und Genußmittelgewerbe zurückzuführen. Bredenfelde liegt jeweils in den Randbereichen der genannten Gebiete und weist dadurch den Vorzug auf, durch kurze Entfernungen (zwischen 15 und 25 km) an Unter-, Mittel- und Oberzentren mit ihren wirtschaftlichen und infrastrukturellen Möglichkeiten ebenso angebunden zu sein wie an Orte oder Gebiete, die Naturschutz, Kultur und Kunst sowie Geschichte vermitteln. Damit wächst die Chance, im Ort Arbeitsplätze zu schaffen und Bürger neu anzusiedeln bzw. die Abwanderung zu mindern. Auch der Bedarf an Wohnraum könnte dadurch steigen.

#### **3. NATUR UND LANDSCHAFT:**

Dem formulierten Grundsatz, den Landschaftsverbrauch durch Vermeidung von Zersiedlung und Ballung von Maßnahmen der technischen Infrastruktur, vorrangig durch Nutzung vorhandener Standorte und Trassen des Verkehrswesens und der Energiewirtschaft zu minimieren, ist auch die Gemeinde Bredenfelde verpflichtet. Neben der Erhaltung und weiteren Verbesserung des Wohnwertes geht es hier insbesondere um die Erhaltung der für den Tourismus wertvollen Eigenart, Vielfalt und Schönheit von Natur und Landschaft.

#### **4. SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND WOHNUNGSWESEN:**

Trotz weiteren Rückganges der Bevölkerung in der Region wird laut regionalem Raumordnungsprogramm zumindest bis zum Jahr 2010 von einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum speziell in den Städten und deren Umland ausgegangen. Ursachen werden unter anderem gesehen in:

- Steigendem Bedarf an kleinen Haushalten für den zunehmenden Anteil der älteren Bevölkerung
- Steigende Ansprüche an Wohnraumgröße und Qualität bei einem wachsenden Teil der berufstätigen Bevölkerung
- Zunahme von Ein- Personenhaushalten durch Trennungen von Partnerschaften und Ehen, sowie sinken des Alters bei Gründung eines ersten eigenen Haushaltes
- durch Zuwanderung
- Ersatzbedarf aufgrund der strukturellen Zusammensetzung und des baulichen Zustandes

#### **Schlußfolgerungen:**

Die Ausprägung des Profils der Gemeinde als Wohnstandort steht in keinem Widerspruch zu Entwicklungskonzepten des Keises Demmin, zum Landesplanungsgesetz oder zum Raumordnungsprogramm des Landes Mecklenburg- Vorpommern.

So heißt es dazu beispielsweise im ROG des Bundes §2 Absatz 1 Satz 3 : „Die räumliche Struktur der Gebiete mit gesunden Lebensbedingungen, insbesondere mit ausgewogenen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Verhältnissen, soll gesichert und weiter entwickelt werden. In Gebieten, in denen eine solche Struktur nicht besteht, sollen Maßnahmen zur Strukturverbesserung ergriffen werden. ....“

§2 Absatz 1 Satz 3 sagt aus: „ Für ländliche Räume ist eine ausreichende Bevölkerungsdichte anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur möglichst zu erhalten sowie auf angemessene Ausstattung mit Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- u.a. Versorgungseinrichtungen ....hinzuwirken.“

Der Entwurf des regionalen Raumordnungsprogramms „Mecklenburger Seenplatte“ (Stand 23.06.95) formuliert die regionalen Entwicklungsgrundsätze folgendermaßen:

*„Planungen, Vorhaben und Maßnahmen der Region sind so zu gestalten, daß sie dazu beitragen, die vorhandenen naturräumlichen, siedlungsstrukturellen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Potentiale in den einzelnen Teilräumen zu sichern und zu entwickeln sowie der Abwanderung aus den einzelnen Teilräumen entgegenzuwirken. Dabei sollen die einzelnen Teilräume der Region unter Berücksichtigung ökologischer Belange je nach Eignung und Leistungsfähigkeit so entwickelt werden, daß sich ihre spezifischen Funktionen und Strukturen möglichst gegenseitig ergänzen und ausgleichen sowie zu einem bestmöglichen Leistungsaustausch in der Region führen.“*

Die geringen Geburtenzahlen, die ungünstige Altersstruktur, die anhaltende Abwanderung sowie der Umstand, daß dennoch ein erhöhter Wohnungsbedarf besteht, machen die Schaffung eines Rechtsrahmens zwecks Ansiedlung von Bauwilligen notwendig. Die Möglichkeiten im Rahmen der Außenbereichssatzung Bauland auszuweisen und so die vorhandene Siedlungsstruktur angemessen zu ergänzen, sollen daher ausgeschöpft werden.

**Neben dem bereits Erwähnten finden folgende Überlegungen der Gemeinde im Satzungsentwurf für das Gebiet Neu - Bredenfelde ihren Niederschlag:**

1. Nach Schätzungen des statistischen Landesamtes waren 1992 nur noch ca. 20% der Bevölkerung in Landwirtschaft tätig. Die Zahl hat sich in der Region weiter verringert. Das Ergebnis ist Arbeitslosigkeit oft wird in der Abwanderung die einzige Chance für eine berufliche Neuorientierung gesehen.

Dem gegenüber zeichnet sich die Tendenz ab, daß Bürger den Vorzug in der Stadt zu arbeiten und auf dem Lande zu wohnen realisieren möchten und daher Möglichkeiten zum Ansiedeln im nahen Umfeld ihres Arbeitsortes suchen.

Da diese Bestrebungen in der Region keinen Massencharakter haben, der zu Untergrabung von siedlungspolitisch festgelegten Zentralorten führen könnte (Malchin=Mittelzentrum mit Teilfunktion, Stavenhagen=Unterzentrum), sollten sie von den Entscheidungsträgern soweit als möglich unterstützt werden. Sie bietet zentralen Orten den Vorteil / Erhalt der Gewerbesteuern und die ländlichen Wohngemeinden ziehen durch den ihnen zustehenden Anteil an der Einkommenssteuer ihren Nutzen daraus.

2. Wir haben in der Gemeinde Bredenfelde folgendem Umstand Rechnung zu tragen:

- 1) Aufgrund des hohen Wohnwertes und dem übergroßen Bedarf an Wohnraum in Orten mit Zentrumsfunktion (Malchin/Stavenhagen), gibt es zunehmend Anfragen zu Wohnbauland in der Gemeinde.
- 2) Die Gemeinde hat ein zwingendes Interesse daran Interessierten Wohnbauland anzubieten um den Überalterungserscheinungen im Ort entgegen zu wirken.
- 3) Es gibt den Bedarf an Wohnraum der sich aus einer am Bestand orientierten Siedlungstätigkeit ergibt, was vorwiegend Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen und behutsame Integrierung neuer Wohn- und Siedlungsbauten bedeutet.
- 4) In der Summe ist der Bedarf an Wohnungen nicht allein durch die Ausschöpfung des § 34 BauGB zu realisieren, sondern nur durch Ausnutzung der Ansiedlungsmöglichkeiten im Bereich Neu - Bredenfelde.

3. Der in Neu-Bredenfelde ausgewiesene Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist verkehrstechnisch ausreichend erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Trinkwassergewinnungsanlage Bredenfelde. Die individuelle Abwasserentsorgung wird auf dem aktuellen Stand der Technik gewährleistet. Die Versorgungsmöglichkeit mit Energie ist mittels Anschluß an die vorhandene 14 KV-Leitung gegeben. Die Anschlußmöglichkeit an das Netz der Telekom ist vorbereitet.

4. Die für weitere Wohnbebauungen vorgesehenen Flächen im Außenbereich ergänzen die vorhandene Siedlungsstruktur (sh. auch unter „Allgemeine Beschreibung der Ausgangssituation“). Insgesamt können dadurch auf den Abrundungsflächen 1 bis 4 zehn Baugrundstücke zugelassen werden.

5. Die Bodenwertzahlen der Region liegen laut Entwurf zum Raumordnungsprogramm bei <40. Durch die Ausweisung von Bauland kommt es geringfügig zu einer Reduzierung der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Weitestgehend handelt es sich jedoch um Brachflächen bzw. Gartenland.

6. Durch die Außenbereichssatzung wird ein Eingriff gemäß § 8 BNatSchG i.V.m.§ 1 NatSchG M-V vorbereitet. Das bedeutet für die Bauwilligen auf diesen Grundstücken im Außenbereich, daß sie mit dem Bauantrag grundsätzlich eine Bewertung des Eingriffes an das Umweltamt einzureichen haben, welche auch die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft zu beinhalten hat.

Der Ausgleich ist durch den Bauherrn spätestens nach Abschluß der Baumaßnahmen auf seinem Baugrundstück zu seinen Lasten durchzuführen.

**aufgestellt i.A. der Gemeinde Bredenfelde:**

**Hoffmann-Jensen-Thiele**  
Stand: 5.12.1997

