

**Genehmigungsfassung**  
**Abrundungssatzung**  
**Tarnow**

**Gemeinde Rosenow**

**Kreis Demmin**

Rosenow, 14.10.98



Siegel

Bürgermeister

## Hinweise zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den OT Tarnow

Die bauliche Entwicklung von Orten wird seit Jahrhunderten durch Gesetze und Vorschriften geregelt. Schon immer bestand die Notwendigkeit, private und gemeindliche Interessen gegeneinander abzuwägen und einen verträglichen Konsens herzustellen. Das ist insbesondere die Aufgabe der Bauleitplanung mit Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und Satzungen. Da aktuelle Bauleitplanungen offensichtlich fehlen und auch kaum kurzfristig verabschiedet werden können, aber auch weil der Bedarf an Neubau in den Dörfern meist begrenzt und überschaubar ist, kann auch mit vereinfachten Verfahren das erforderliche Bauland und die gesetzlich geforderte

- geordnete städtebauliche Entwicklung
- sozialgerechte Bodennutzung
- menschenwürdige Umwelt und
- der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

gesichert werden.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB 98 ist die Abrundungssatzung ein solch vereinfachtes Verfahren. Die Abrundung wurde mit einer eindeutigen Festlegung des Innenbereiches der gesamten Ortslage verbunden. Die Abrundungsfläche wird mit dem Satzungsbeschluß Teil des Innenbereiches. Damit können in begrenztem Umfang randlich gelegene unbebaute Standorte in den Innenbereich einbezogen und nach BauGB bebaut werden. Diese prinzipielle Möglichkeit ist jedoch an Bedingungen gebunden:

- Die Einbeziehung größerer Bereiche ist ausgeschlossen. Es kann sich nur um im Verhältnis zur Ortsgröße untergeordnete Flächen handeln.
- In der Nachbarschaft der Abrundungsfläche muß eine Bebauung vorhanden sein, durch die der gesamte Standort eindeutig baulich bestimmt wird.
- Die allgemeinen Bedingungen einer Bebaubarkeit von Innenbereichsstandorten nach § 34 Abs. 1 BauGB müssen erfüllt sein, d. h., eine Bebauung ist zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen in die Eigenart der Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist (Straße, Elt, Wasser, Schmutz- und Regenwasser), gesunde Lebensverhältnisse bewahrt bleiben (z. B. Schutz gegen Schmutz, Lärm, Geruch) und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Integration der Abrundungsflächen in den Innenbereich regelt sich die Neubebauung weitgehend nach den Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung, also nach § 34 Abs. 1 und 2.

Im Bedarfsfall sind einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB möglich und sinnvoll. Darüber hinaus können lt. § 86 der Landesbauordnung (LBO) Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen werden, was gesondert zu beschließen ist.

Die Einordnung von Vorhaben im Innenbereich erfolgt zweistufig:

- mit der Satzung wird nach dem Bauplanungsrecht die grundsätzliche Eignung als Baufläche und zur Integration in den Innenbereich geprüft und entschieden (1. Stufe);
- eine Neubebauung kann nur auf der Grundlage eines Bauantrages erfolgen. Dabei können weitere Festlegungen zur Art und dem Maß der Bebauung getroffen werden (2. Stufe).

Es ist deshalb hilfreich für den Bauantragsteller oder Käufer eines Baugrundstückes, wenn er sich frühzeitig über die Bedingungen zu einer Bebaubarkeit informiert.

## **Begründung zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Rosenow, Landkreis Demmin, für den Ortsteil Tarnow nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB 98**

### **1 Grundlagen**

Die Gemeinde Rosenow hat für ihr Gemeindeterritorium einen Flächennutzungsplan aufgestellt und die Teilgenehmigung erhalten. Danach bestehen in Tarnow gemischte und Wohnbauflächen. Die Abrundungsflächen befinden sich gleichermaßen im Dorfgebiet, allgemeinem Wohngebiet und Kleinsiedlungsgebiet nebeneinander.

In einer Dorferneuerungsplanung sprach sich die Gemeinde für die Baulückenschließung und Abrundung von randlichen Teilflächen aus. Eine extensive Erweiterung durch Neubaukomplexe ist nicht beabsichtigt. Derartige Flächen sind nur im Gemeindehauptort Rosenow vorgesehen.

Als Kartengrundlage diente eine Liegenschaftskarte, die nach Unterlagen des Dorferneuerungsplanes und auf der Basis einer Ortsbegehung ergänzt wurde.

Die Gemeinde faßte am 18.02.1998 den Beschluß zur Aufstellung einer Abrundungssatzung. Auf eine frühzeitige Beteiligung von Bürgern oder Trägern öffentlicher Belange (TÖB) wurde verzichtet, weil p

rinzipiell Absichten zur Nutzung der Abrundungsflächen bereits durch andere Planungen vorgestellt, diskutiert und positiv entschieden wurden.

### **2 Allgemeine Bedingungen**

Tarnow (184 EW) ist Ortsteil der Gemeinde Rosenow, für deren Flächennutzungsplanung eine Teilgenehmigung vorliegt, die jedoch noch nicht bekanntgemacht und damit rechtskräftig ist. Nach dieser Planung ist keine extensive Entwicklung von Tarnow vorgesehen und wird auf eine Baulückenschließung und geringfügige Abrundung orientiert. Diese Absicht entspricht auch der Dorferneuerungsplanung (siehe Anlage).

Durch Bodenreformhäuser wurde die Ortslage an den Ortsrändern mit kleineren Baugruppen erweitert, die eine weitgehend geschlossene Bebauung darstellen und damit zum bestehenden Innenbereich zählen. Sie entstanden jedoch als einseitige straßenbegleitende Bebauung, so daß sich die unbebauten gegenüberliegenden Bauflächen unter Nutzung der vorhandenen Straßen und Leitungen zur Abrundung anbieten. Von einer Abrundung der Ackerflächen am Briggower Mühlweg wurde abgesehen, weil die gegenüberliegende vorhandene Bebauung nicht zu den Bauflächen des F-Planes zählt und ihre Bebauung eine unangemessene Erweiterung des Ortes bedeutet hätte.

In Übereinstimmung mit den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange bestehen 4 Erweiterungsflächen:

- an der Kreisstraße DE 45 am Ortseingang aus Richtung Rosenow und aus Richtung Schwandt
- am Briggower- und am Kleether Weg.

Unter ihnen stellt die Hausgartenfläche am südlichen Ortsrand einen Sonderfall dar. Sie gehört flächennutzerisch zur im F-Plan ausgewiesenen Baufläche, liegt direkt an einer erschlossenen Straße und gegenüber einer vorhandenen Bebauung (Ausländerheim). Sie scheint deshalb für die Bebauung mit einem Eigenheim geeignet zu sein, ohne daß damit eine Ausuferung der Ortslage stattfindet. Die Erschließung der Abrundungsstandorte ist grundsätzlich gesichert, es bestehen Leitungen zur Versorgung der vorhandenen gegenüberliegenden Bebauung. Diese liegen am Briggower Weg, jedoch hofseitig, und sind überaltert, so daß im Rahmen der erforderlichen Rekonstruktion eine Neuverlegung an der Straße vorgesehen ist. Damit liegen sie allgemein zugänglich und erlauben den direkten Anschluß für die Neubauten auf der ehemaligen Gärtnerfläche. Der Bau einer Kanalisation und die Absicherung einer zentralen Abwasserbehandlung sind bisher nicht vorgesehen, d. h., die Abwasserableitung ist im Einzelfall mit dem Baugenehmigungsverfahren zu klären. Für eine Neubebauung auf den Abrundungsflächen ist laut BNatSchG ein Ausgleich vorzunehmen, der nach den landesüblichen Kriterien ermittelt wurde.

Die Abrundungsflächen werden derzeit als individuelle Ackerflächen, Weideflächen oder Gärten genutzt, für die ein Bestandswert von bis zu 21 Punkten angesetzt wurde. Bei einer dörflichen Parzellengröße von ca. 750 m<sup>2</sup>/25 m x 30 m entspricht dies 15 750 Punkte, für die unter Einbeziehung der neuen Hausgartenflächen ein Ausgleich durch einen großkronigen einheimischen Laubbaum (16 200 Pkt.) oder eine 3 m tiefe Hecke über die Grundstücksbreite (15 994 Pkt.) ermittelt wurde. Als Vorzugsvariante wird die Pflanzung von Straßenbäumen vor den neuen Grundstücken festgesetzt. Am Standort der alten Gärtnerei steht eine Reihe großer Bäume, so daß als Ersatzstandort der Dorfplatz um den alten Gutsteich und der Briggower Weg bestimmt werden.

### **3 Städtebauliche Ordnung**

Tarnow ist ein ehemaliges Gutsdorf, dessen Dorfbild auch heute noch wesentlich von der Katenreihe und drei denkmalgeschützten Einzelbauwerken bestimmt wird; : dem Friedhof mit der achteckigen Fachwerkkirche, der alten Schmiede und der großen Stallscheune. Der alte Gutshof ist heute vor allem eine Freifläche mit Teich und altem Baumbestand sowie nachgepflanzten Jungbäumen. Nur der ehemalige Pferdestall stellt noch eine markante bauliche Einfassung der Westseite dar. Wo das Gutshaus stand, erhebt sich jetzt der Giebel eines 4geschossigen Wohnblocks. Der Park liegt seitlich in einer natürlichen Senke und hat noch seine Grundstruktur von Freiräumen, Gewässern, Baum- und Strauchgruppen. Eine Allee verbindet ihn mit dem Dorf im Bereich des Briggower Weges. Die Flächen der ehemaligen Gärtnerei fügten sich früher harmonisch zwischen Gut, Park und Allee ein. Sie stellen heute eine unmotiviertere Baulücke dar, die sich für eine straßenbegleitende Bebauung mit Eigenheimen anbietet. Die verbleibenden Flä-

chen dürften für den Fortbestand der Ausbildungs- und Entwicklungsgesellschaft ausreichen.

Durch einheitliche Grundparameter für die Neubebauung (Gebäudestellung, Dachform und -neigung, Traufhöhe) sollte in Übereinstimmung mit den vorliegenden Ortsplanungen eine dorfgemäße Bebauung abgesichert werden.

-10-

EH, mit GRZ 0,2 Parzelle 25 x 30 = 750 m<sup>2</sup>

ARS TARNOW

Nutzung	Acker(13)	Garten(19)	Wiese(21)	Ackerbrache(29)
Bestand	9 750	<u>14 250</u>	15 750	20 250
<i>Bestand</i>				
Ausgleich Hausarten vers. Fläche	12 450			
Ausgleich Garten Hecke, 3 m	12 450 + 3 544 <u>15 994</u>	15 994	15 994	
Ausgleich Garten 1 Kl. Baum	12 450 + 1 120 <u>13 570</u>	13 570 knapp		
Ausgleich Garten 2 Kl. Bäume	12 450 + 2 240 <u>14 699</u>	14 699	14 699 knapp	
Ausgleich Garten 1 gr. Baum	12 450 + 3 750 <u>16 200</u>			<u>16 200</u>
<i>Ausgleich</i>				
Ausgleich Garten 2. gr. Bäume	12 450 + 7 500 <u>19 950</u>			19 950
Ausgleich Garten + Hecke 3 m + 1 kl. Baum	15 994 + 1 120 <u>17 114</u>			
Ausgleich Garten + Hecke 3 m + 2 kl. Bäume	15 994 + 2 240 <u>18 234</u>			
Ausgleich Garten + Hecke 3 m + 1 gr. Baum	15 994 + 7 500 <u>19 744</u>			19 774
Ausgleich Garten + Hecke 3 m + 2 gr. Bäume	15 994 + 7 500 <u>23 494</u>			23 494
Ausgleich Garten 1 gr. Obstbaum	12 450 + 1 395 <u>13 845</u>	13 845		
Ausgleich Garten 2 gr. Obstbäume	12 450 + 2 790 <u>15 240</u>		15 240	