



**GROSS QUASSOW
TEEROFEN**
Kreis Mecklenburg-Strelitz

ABRUNDUNGSSATZUNG

Erweiterte Abrundungssatzung
Groß Quassow
Gemeinde Userin
Landkreis Mecklenburg-Strelitz

Erarbeitet von: BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH
durch Dipl.-Ing. U. Müntz

Geprüft: Bereichsleiter Bauleitplanung
Dipl.-Ing. E. Lenz

Ausgeliefert am:



D. Krügel
1. Geschäftsführer

Userin, 19. 12. 96



Siegel



Bürgermeister

Hinweise zur Erweiterten Abrundungssatzung Groß Quassow

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. Dabei wurde versucht, langfristig eine funktionell wie gestalterisch ausgewogene Entwicklung des jeweiligen Ortes zu erreichen. Das ist insbesondere die Aufgabe der Bauleitplanung mit Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und Satzungen. Damit steht ein differenziertes Instrumentarium zur Sicherung von Bauland zur Verfügung. Zur Deckung des meist geringfügigen Bedarfs bei Dörfern können unter bestimmten Umständen Satzungen ein vergleichsweise einfaches Planungsverfahren sein, ausreichend Bauland und gleichzeitig die gesetzlich geforderte

- geordnete städtebauliche Entwicklung
- sozialgerichtete Bodennutzung
- Menschenwürdige Umwelt und
- den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

zu sichern. Mit dem Investitions- und Baumaßnahmegesetz vom 22.04.1994 wurden die Möglichkeiten der Baulandbereitstellung zusätzlich erleichtert. Danach können u. a. über die sonst im BauGB § 34 gegebenen Möglichkeiten hinaus Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau durch eine erweiterte Abrundungssatzung herangezogen werden. Dabei müssen diese Abrundungsflächen durch eine überwiegende Wohnungsnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sein, um Nutzungskonflikte auszuschließen, wie sie insbesondere durch Stallanlagen und deren Immissionen gegeben sind.

Die erweiterte Abrundung nach Bau-MaßnG § 4 Abs. 2 a wurde in Verbindung mit der Festsetzung des Innenbereiches nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des BauGB vorgenommen.

Bei der erweiterten Abrundung wurden folgende Bedingungen beachtet:

- 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 Wohnbebauung 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 Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
- Es dürfen nur Wohngebäude, einschließlich der dazugehörigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, errichtet werden.

- Es sind wie bei B-Plänen Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Forderung der Umweltämter vorzunehmen.

Grundsätzlich gilt für diese Satzungen ein zweistufiges Genehmigungsverfahren, d. h.,

- mit der Satzung wird nach dem Bauplanungsrecht die Bebaubarkeit und die funktionell-gestalterische Ordnung geregelt (1. Stufe);
- während zur Baudurchführung ein Bauantrag gestellt werden muß (2. Stufe). Bei der Prüfung und Genehmigung des Antrages wird bezüglich der städtebaulichen Ordnung von der Satzung, also der Stufe 1, ausgegangen. Gegebenenfalls werden weitere Details festgelegt.

Es ist deshalb hilfreich für den Bauantragsteller oder Käufer eines Baugrundstückes, wenn er sich frühzeitig über die Bedingungen zu einer Bebaubarkeit informiert. Außerdem sollte in eine standortkonkrete Baugrunderkundung Einsicht genommen bzw. eine solche Untersuchung veranlaßt werden, um exakte Kenntnisse zu den Gründungsverhältnissen zu erhalten. Dies ist besonders dort angebracht, wo Niederungen erkennbar sind.

Erläuterungsbericht zur erweiterten Abrundungssatzung der Gemeinde Userin, Kreis Mecklenburg-Strelitz, für den Ort Groß Quassow-Teerofen nach § 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmeG in der letztgültigen Fassung auf der Grundlage des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993

1 Grundlagen

Der Ortsteil Groß Quassow-Teerofen liegt relativ randlich und weist geringe erschlossene Baulandreserven aus, die die Gemeinde nutzen möchte.

Mit der Abrundungssatzung sollen die Voraussetzungen zur Einbeziehung in den Innenbereich und damit zur vereinfachten baulichen Nutzung geklärt werden. Der Umfang möglicher Baustellen ist so gering, daß damit keine gravierende Entwicklung verbunden ist, so daß eine einfache Verfahrensdurchführung, ohne vorgezogene Bürgerbeteiligung und TÖB-Runde, gewählt wurde.

Die Gemeinde beschloß am 15.02.1995 die Aufstellung der Satzung und bestätigte am 20.09.1995 den Entwurf. Die Auslegung und TÖB-Runde zu diesem fanden zeitgleich statt.

2 Erläuterung

2.1 Allgemeine Entwicklungsbedingungen

Groß Quassow besteht aus zwei Ortsteilen und gehört zur weitläufigen Gemeinde Userin, dem Amt Neustrelitz/Land und dem Landkreis Mecklenburg-Strelitz. Eine Abrundung ist nur für den Ortsteil Teerofen vorgesehen, um die hier vorhandenen Baulandreserven im vereinfachten Verfahren einer Bebauung zuzuführen.

Groß Quassow liegt in der von der Eiszeit geprägten Landschaft der ostmecklenburgischen Kleinseenplatte mit leichten Sandböden und Kiefernwäldern. Durch den Woblitz-See befindet sich Groß Quassow in einer Randlage und ist nur über die Stichstraße MST 7 zu erreichen. Mit dem Ausbau des landwirtschaftlichen Weges zum Gemeindehauptort Userin hat sich die Erreichbarkeit verbessert. Der Haltepunkt an der Bahnnebenstrecke Neustrelitz - Wittstock hat nur noch im Sommer für Touristen eine gewisse Bedeutung, die den ca. 2 km entfernten Zeltplatz „Havelberge“ an der Einmündung der Havel in die Woblitz erreichen wollen.

In Quassow selbst existiert noch eine landwirtschaftliche Nutzung und spielt die Erholung eine untergeordnete Rolle. Wesenberg, als ländliches Zentrum, liegt ca. 6 km entfernt, ist jedoch nur über ländliche Wege zu erreichen. Nur geringfügig weiter ist es zur Kreisstadt, dem Mittelzentrum Neustrelitz. Die Gemeinde Userin zählt damit noch zum Umlandbereich der alten Residenzstadt, was dem Ort eine zusätzliche Stabilität als Wohnstandort bringen kann.

2.2 Städtebauliche Entwicklung

Die beiden Ortsteile Quassow-Dorf, ein altes Rundlingsdorf, und Quassow-Teerofen, ein Straßendorf, gehen ineinander über. Sie waren durch ein Verlandungsgebiet der Woblitz, was östlich des Dorfes liegt, getrennt, sind jetzt aber durch Eigenheime und den Friedhof faktisch zusammengewachsen.

Die noch bestehenden Reste dieser natürlichen, unbebauten Trennung sollten unbebaut bleiben und eine restlose bauliche Verschmelzung vermieden werden. Der Rundling genießt weitgehenden Bestandsschutz und bietet keine Abrundungsflächen, weshalb auf eine Einbeziehung in das Satzungsgebiet verzichtet werden konnte. Dennoch ist er eine bebaute Ortslage, kann also nicht als Außenbereich angesehen werden.

Quassow-Teerofen bietet auf der Südseite der Straße vom Sportplatz zum Friedhof erschlossenes, noch unbebautes Bauland, das eine natürliche Begrenzung durch ein sollartiges Wasserloch im Westen und den Sportplatz im Osten hat. Ein Neubau ist auf dieser Fläche in den letzten Jahren schon entstanden. Die bis zu 8 Bauparzellen fügen sich harmonisch in die Ortsstruktur ein. Sie machen den Ortsteil Teerofen geschlossener und kompakter, was durch eine klare, dem Straßenverlauf folgende Traufstellung der Häuser unterstützt werden soll.

Es kann davon ausgegangen werden, daß die Flächen hinreichend weit weg von der kleinen Stallanlage im Nord-Westen des Ortes liegen, um eine unzulässige Immissionsbeeinträchtigung auszuschließen. Dagegen könnte eine mögliche Bauerweiterungsfläche, wie sie nördlich des Friedhofes in Erwägung gezogen wird, davon betroffen sein.

Durch Substanzverlust, besonders von Ställen und Scheunen, aber auch durch freiwerdende Gärten, bestehen noch einige Baulücken im Ort, durch deren Nutzung das Ortsbild erneuert und ergänzt werden kann. Dabei ist zu beachten, daß der nordwestliche Teil des Ortes in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Groß Quassow liegt und damit eine Bebauung nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung entschieden werden kann.

Bei Neubauten sollte die Regionaltypik der Sandbauerndörfer beachtet werden, was die Gemeinde durch einige gestalterische Festsetzungen absichern möchte. Sachlichkeit und Schlichtheit sowie Verwendung traditioneller Materialien und Konstruktionen könnten hilfreich sein, das dörfliche Fluidum zu bewahren und damit die Anziehungskraft für den Urlaub auf dem Lande. Dazu zählen auch der Umbau von Ställen und Scheunen zu Ferienwohnungen, aber auch mehr Bäume und Hecken im Dorf. Deshalb soll jeder Eigenheimbauer wenigstens einen Laubbaum straßenseitig auf sein Grundstück pflanzen und dauerhaft pflegen.

Auf den Abrundungsstandorten sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Sie wurden als Pflanzung eines großkronigen einheimischen Laubbaumes mit einem Stammumfang > 14 cm, mindestens 3x verschult, festgesetzt. Die Bäume sind als straßenbegleitendes Grün zu pflanzen.

Im Ergebnis der TÖB-Runde kann die Abrundungsfläche als erschlossen angesehen werden, wobei die Neuverlegung der Kanalisation und die Sanierung der Wasserleitung im süd-westlichen Ortsbereich am Friedhof abgeschlossen werden müssen. Besonders zu berücksichtigen sind in den Abrundungsflächen das bestehende Feuchtbiotop und Altbäume am Straßenabschnitt zum Sportplatz. Die Abrundungsfläche endet mindestens 7 m vor der Wasserlinie des Biotopes. In diesem Bereich sollte auch die Feldzufahrt ermöglicht werden. Von der Eiche, den Birken und alten Kopfweiden ist ein Abstand von 10 m zu Gebäuden einzuhalten.

EH, mit GFZ 0,2 Parzelle 25 x 30 = 750 m²

Nutzung	Acker (13)	Wiese (21)	Ackerbrache (29)
Bestand	9 750	15 750	20 250
Ausgleich Hausgast/ vers. Fläche	12 450		
Ausgleich Hecke, 3 m	12 450	15 994	
	+ 3 544		
	15 994		
Ausgleich Hecke, 4 m	12 450		
	+ 4 725		
	17 175		
Ausgleich Hecke, 6 m	12 450		
	+ 1 120		
	19 538		
Ausgleich 1 kl. Baum	12 450		
	+ 1 120		
	13 570		
Ausgleich 2 kl. Bäume	12 450	14 699 (knapp)	
	+ 2 240		
	14 699		
Ausgleich 1 gr. Baum	12 450	16 200	
	+ 3 750		
	16 200		
Ausgleich 2 gr. Bäume	12 450		
	+ 7 500		
	19 950		
Ausgleich Hecke, 3 m + 1 kl. Baum	15 994		
	+ 1 120		
	17 114		
Ausgleich Hecke, 3 m + 2 kl. Bäume	15 994		
	+ 2 240		
	18 234		
Hecke, 3 m + 1 gr. Baum	15 994		
	+ 3 750		
	19 744		
Hecke, 3 m + 2 gr. Bäume	15 994		23 494
	+ 7 500		
	23 494		

Die Bestandssituation wurde einheitlich als Wiese eingestuft.
(Mittelwert). Aus Ausgleich soll ein großer Baum straßenseitig ge-
pflanzt werden, vorzugsweise einheitlich Winterlinden.

