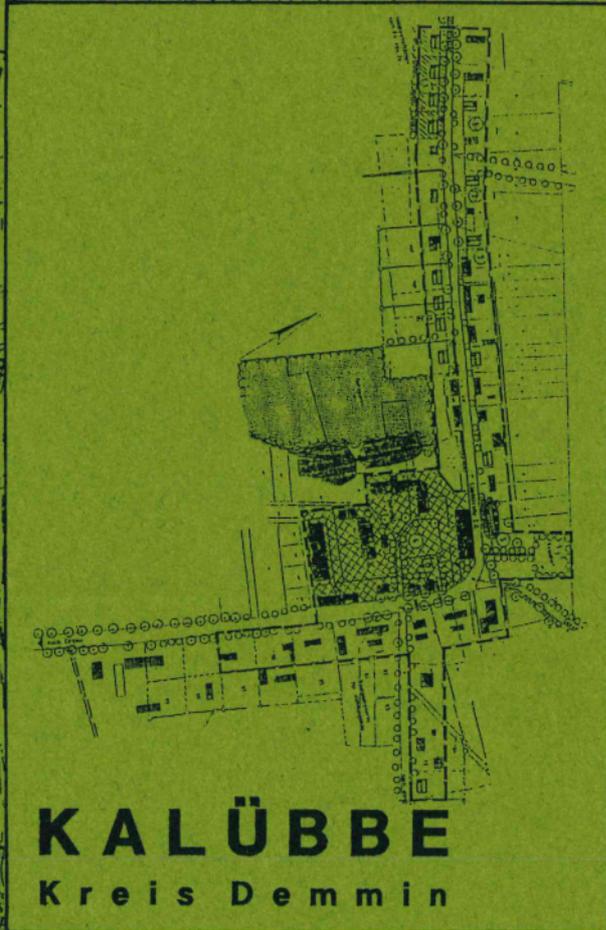


Tollensesee

ALTE TREPTOW

amtsfrei

Kastorfer See



**KALÜBBE**  
Kreis Demmin

BURG STARGARD

# ABRUNDUNGSSATZUNG

Erweitere Abrundungssatzung Kalübbe

Gemeinde Breesen

Kreis Demmin

Erläuterungsbericht

Breesen, 10. Oktober 1995



Siegel

*Wach*  
Bürgermeister

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1. Satzung</b>	
- Hinweise	1-2
- Erläuterungsbericht	3-7
- Satzungskarte (Teil A) mit Text (Teil B)	8
<b>2. TÖB-Runde und Abwägung</b>	
- Information zum Abwägungsergebnis	9
- Satzungs- und Abwägungsbeschuß	10
- Abwägung	11-16
- Anschreiben zur TÖB-Runde	17-19
- Satzungsentwurf	20
- TÖB-Stellungnahmen u. ä.	21-54
- Abstimmung mit der Landesplanung	--
<b>3. Erarbeitung des Entwurfes</b>	
- Bestätigung der Satzungsänderung	
- Satzungsänderung	
- Genehmigung	
- Bekanntmachung der Auslegung	55
- Beschluß zum Satzungsentwurf	56
- Bekanntmachung des Aufstellungs- beschlusses	57
- Aufstellungsbeschuß	58
<b>4. Anlagen</b>	

**SATZUNG**

**1.**

**Erläuterungen  
zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ort Kalübbe**

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 Nr. 1 und 3 ist die Abrundungssatzung ein solch vereinfachtes Verfahren. Eine Abrundung ist jedoch immer mit einer eindeutigen Festlegung des Innenbereiches der gesamten Ortslage verbunden, d. h., 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.

Im Bedarfsfall sind einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB und auf der Grundlage der BauNVO erforderlich, wie Art der Nutzung, Traufhöhe, Baulinie oder Baugrenze, Geschosigkeit, Bauweise und Begrünung. Darüber hinaus können lt. § 86 der Landesbauordnung (LBO) Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen werden.

Mit dem BauGB-Maßnahmegesetz in der Fassung der Neubekanntmachung auf der Grundlage des Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 können im Bedarfsfall weitere Flächen im Außenbereich in die Abrundung einbezogen werden, wobei zusätzliche Einschränkungen zu beachten sind. Insbesondere dürfen Wohngebäude, einschließlich der dazugehörigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, errichtet werden. 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.

Soweit in der Satzung Hinweise auf Altlastenverdacht bestehen, sind ebenfalls tiefergehende Untersuchungen erforderlich.

## **Erweiterte Abrundungssatzung**

der Gemeinde Breesen, Kreis Demmin, für den Ort Kalübbe nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB und § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG in der letztgültigen Fassung auf der Grundlage des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, einschließlich gestalterischer Festsetzungen nach § 86 der LBauO M-V

### **1 Grundlagen**

Die Gemeinde Breesen hat am 09.02.1995 beschlossen, eine Abrundungssatzung aufzustellen, und damit Bauland für den Eigenheimbau zu schaffen. Sie beauftragte das Ingenieurbüro BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH mit der Erarbeitung der Satzung.

Auf der Gemeindevertretersitzung am 21.03.1995 wurde der 1. Entwurf der Satzung bestätigt und festgelegt, diesen öffentlich auszulegen und den Trägern öffentlicher Belange sowie betroffenen Nachbargemeinden zur Kenntnis und Stellungnahme zu übergeben. Weil mit einer Abrundungssatzung keine wesentlichen baulichen Erweiterungen verbunden sind, wurde von einem Vorentwurf und einer vorgezogenen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange sowie von Betroffenen abgesehen. Außerdem erfolgt die TÖB-Runde zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Zur Bewahrung des dörflichen Charakters wurden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lt. BNVO und zur Gestaltung gemäß § 86 LBauO M-V als Bestandteil der Satzung beschlossen.

### **2 Begründung**

#### **2.1 Allgemeine Entwicklungsbedingungen**

Kalübbe ist ein Ortsteil der Gemeinde Breesen und liegt im Einzugsbereich des Oberzentrums Neubrandenburg an der Kreisstraße AL 5, die in Richtung Neubrandenburg als NB 30 fortgeführt wird. Die Gemeinde Breesen hatte im Juni 1990 540 Einwohner. Bis heute ist die Zahl auf 506 zurückgegangen.

Die Gemeinde sieht in Kalübbe die günstigeren Baulandangebote und hofft, vor allem durch Lückenschließungen das Dorfbild und die Wohnbedingungen von Kalübbe aufwerten zu können. Schwerpunkt ist dabei die Dorfstraße in Richtung Breesen, wo sich neben 8 Baulücken in der Ortslage eine Abrundungsfläche am nordwestlichen Ortsrand für die Bebauung mit 4 Eigenheimen anbietet. Insgesamt also ein Standortpotential für 12 Eigenheime.

Bezogen auf einen ungefähren Wohnungsbestand von 216 WE in Breesen würden 12 Eigenheime einen Bestandszuwachs von annähernd 5,5 % bedeuten. Dieses Angebot liegt weit unter dem allgemeinen Eigenbedarf von 10 %.

Durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde die Verträglichkeit der dargestellten Entwicklung bestätigt.

## 2.2 Städtebauliche Entwicklung

Kalübbe ist ein altes Gutsdorf. Das Gutshaus sowie einige Wirtschaftsgebäude und Katen sind noch erhalten. Bandartige Erweiterungen entstanden entlang der AL 5 durch Neubauernhäuser in Richtung Breesen und durch Stall- bzw. Wirtschaftsbauten in Richtung Zirzow. Seit der Wende werden die landwirtschaftlichen Gebäude und das Gutshaus nicht mehr genutzt. Ein schrittweiser Rückbau und eine Rekultivierung oder Umnutzung dieser Flächen ist langfristig erforderlich, wobei um den Erhalt des Gutshauses mit den Flügelbauten als das ortsprägende Ensemble geungen werden sollte.

Weiterhin fällt in der Ortslage eine große Zahl an Baulücken auf, die dem Dorf einen ungeordneten Charakter verleihen, was noch durch die leerstehenden Stall- bzw. Wirtschaftsbauten und für die Dorfstruktur untypische Neubauten verstärkt wird.

Mit der Abrundung am nordwestlichen Dorfrand und dem Schließen der Baulücken soll die Geschlossenheit eines Straßendorfes erreicht werden. Hierfür sollten die Neubauten in der Gebäude- und Dachform, in Material und der Grundstücksgestaltung den ortstypischen Strukturen angepaßt werden. Zur Herstellung einer harmonischen Einheit des alten Dorfkernes mit der Erweiterung soll auch eine durchgehende beidseitige Reihe von Straßenbäumen beitragen.

Die Festsetzung der Innenbereichsgrenze erfolgt derart, daß eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke vermieden wird. (Die Grenze liegt durchgängig ca. 10 m hinter dem Hauptgebäude.) Die Tiefenausdehnung des Grundstückes wird damit nicht eingengt, nur der mit Hauptfunktionsgebäuden bebaubare Grundstücksteil. Die dargestellten Parzellierungen und Baukörper verdeutlichen lediglich eine städtebaulich effektive Nutzung. Durch Baulinie, Firstlinie und Geschossigkeit werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB, die BauN-VO und die Landesbauordnung M-V § 86 Bindungen festgelegt, die dem Erhalt des dörflichen Charakters dienen. Die Baulinien orientieren sich jeweils an der Bauflucht der Nachbargebäude. Darüber hinaus wurden Empfehlungen für die verschiedenen Standorte erarbeitet, die, wie bei einer Rahmenplanung, die standortbezogene Gestaltungsabsicht näher erläutern. Die Gemeinde sah es als sinnvoll an, diese baulich-gestalterischen Festsetzungen und Empfehlungen nicht nur auf die Abrundungsfläche zu begrenzen, sondern sie auch bei den Baulücken anzuwenden.

Südlich des Woggersiner Weges befindet sich eine Baulandreserve des Ortes. Sie soll durch einen VE-Plan beplant und bebaut werden. Durch die Rücknahme des VE-Planes auf das Grundstück 81 wurden die Grundstücke 82 und 83 zu Lücken, die derzeit nicht in die Abrundung einbezogen sind.

Gemäß dem Landesnaturschutzgesetz und dem Baumaßnahmegesetz wurden für Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG Ausgleichsmaßnahmen in Form einer 3 m breiten Schutzhecke festgesetzt. Sie muß feldseitig auf dem Baugrundstück vom Bauherrn angelegt und dauerhaft erhalten werden. Dieser Festsetzung

liegt die folgende Ausgleichsermittlung und das beigegefügte Pflanzschema zugrunde.

### 3 Empfehlungen

#### Standort 1

In Anpassung an schon bestehende Häuser auf der südlichen Straßenseite soll durchgehend eine Traufstellung gewählt werden. Die Baulinie ist die Fortführung der vorderen Bauflucht der bestehenden Häuser. Der Abstand von ca. 16 m zur vorhandenen Straßenkante berücksichtigt den Flächenbedarf für Straßengraben, Straßenbäume, Gehweg, Beleuchtung, Vorgarten.

Eine möglichst lange Gebäudefront (> 10 m) sollte angestrebt werden und könnte durch ebenerdige Addition der Teilfunktionen Wohn-, Vorrats- und Heizungsräume, Garage und Nebengelaß erreicht werden.

#### Standort 2

Nach Abriß der Einfassungsmauer der alten Gärtnerei ergibt sich eine zusammenhängende Baulücke, für die die Empfehlungen des Standortes 1 ebenfalls zutreffen. Auch ist für diesen Standort eine Bebauung mit Doppelhäusern denkbar. Als Zugang zum Park und Zufahrt zum Feld ist ein ca. 5 m breiter Grundstückstreifen freizuhalten.

#### Standort 3

Im Gegensatz zur Südseite stehen die Neubauernhäuser überwiegend giebelseitig zur Straße, was deshalb auch für die Baulücken 3 a, 3 b und 3 c zutrifft. Dagegen sind im Bereich der alten Katen dorfeinwärts Traufstellungen historisch gegeben und deshalb auch für die Baulücken 3 d und 3 e vorgesehen. Hier liegt die einzuhaltende Bauflucht (Baulinie) auch wesentlich näher an der Straße als bei den Giebelstellungen ortsauswärts. Darüber hinaus bietet sich für den Standort 3 d aufgrund der Nachbarschaft die Errichtung eines Doppelhauses an.

#### Standort 4

Als Ersatz für die Geschlossenheit des alten Gutshofes soll eine großkronige Baumreihe als achsialer Bezug gepflanzt werden.

#### Standort 5

Der Friedhof und sein Vorfeld bedürfen einer Aufwertung. Dazu könnte eine Einfassung mit Bäumen und die Wiederherstellung des Dorfteiches mit einer gestalteten Uferzone beitragen. Das tritt auch für den Rückbau der verrohrten Vorflut L 4 im Bereich der Guts-teiche zu.

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

Nutzung	Bestand		
	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	
	+ 2 240	(knapp)	
	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		

*Infolge der Gehöftzufahrten kommt es zu Flächeneinschränkungen im Vorfeld (Straßengräben, Alleebäume). Deshalb wurde für den Bestand nicht von Acker sondern von Wiese ausgegangen.*

