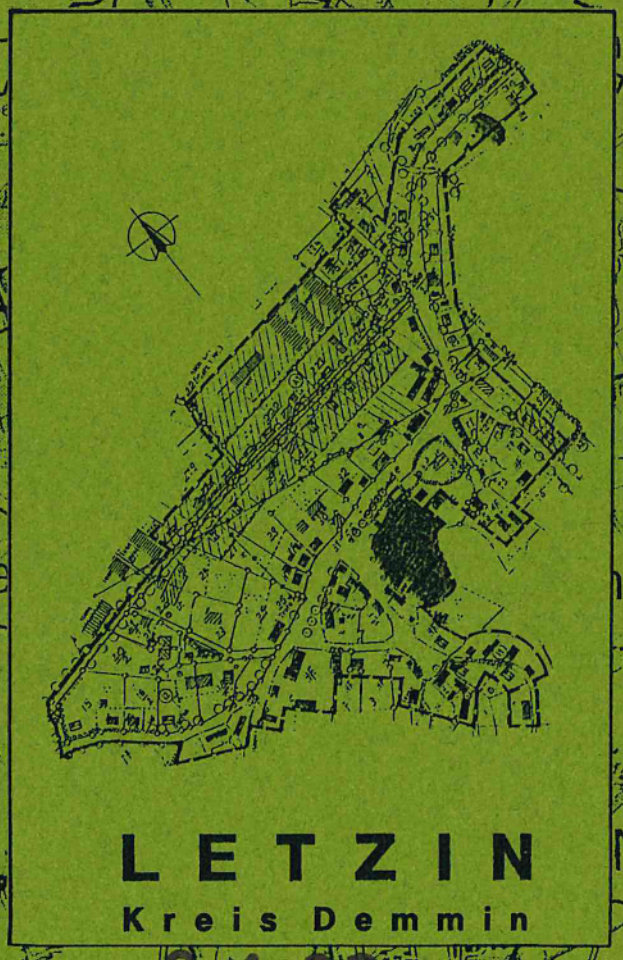


LETZIN

Kreis Demmin

2. Kopie

ABRUNDUNGSSATZUNG

Hinweise
zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ort Letzin

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, Geschossigkeit, 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. Inbesondere 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.

2 Erläuterungsbericht zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Gnevkow, Kreis Demmin, für den Ort Letzin nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 1 und 3 sowie Abs. 5 BauGB und § 4 Abs. 2 a Bau-MaßnahmeG in der letztgültigen Fassung auf der Grundlage des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, einschl. gestalterischer Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V

2.1 Grundlagen

Mit dem Beschluß der Gemeinde Gnevkow vom 04.04.1995 soll durch die Aufstellung einer Klarstellungs- und Abrundungssatzung die bauliche Ordnung zur Nutzung der Baulandreserven geschaffen werden. Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit zur extensiven Erweiterung und in Letzin den bevorzugten Baustandort der Gemeinde. Sie hat beschlossen, gleichzeitig gestalterische Festsetzungen im Sinne § 86 der LBauO mit der Satzung in Kraft zu setzen.

Auf eine vorgezogene Bürger- und TÖB-Beteiligung wurde wegen der Begrenztheit und Überschaubarkeit der Entwicklungsabsichten verzichtet. Die TÖB-Runde fand zeitgleich mit der Auslegung statt.

2.2 Erläuterungen

2.2.1 Allgemeine Entwicklungsbedingungen

Letzin war ein größerer landwirtschaftlicher Produktionsstandort, hervorgegangen aus einem Bauerndorf und ergänzt durch neue Produktionsanlagen für die genossenschaftliche Landwirtschaft. Deren Nutzung wurde nach der Wende völlig eingestellt, obgleich ausreichend Acker sowie Wiesen mit mittleren Bodenwertzahlen vorhanden sind.

Letzin hat derzeit nur Wohnfunktion. Das Angebot von Baustandorten ist relativ groß und für den gesamten gemeindlichen Bedarf vorgesehen (ca. 12 % des Wohnungsbestandes). Das Dorf liegt an der Kreisstraße DE 39, über die in ca. 2 km Entfernung die Landesstraße L 271 erreicht werden kann. Über diese bestehen gute Verbindungen zum Landes- und Bundesstraßennetz und damit zum Unterzentrum Altentreptow (15 km), zur Kreisstadt und dem Mittelzentrum Demmin (20 km) sowie zum Oberzentrum Neubrandenburg (30 km).

2.2.2 Städtebauliche Entwicklung

Entlang der Dorfstraße standen die Bauerngehöfte und Landarbeiterkaten. Von den Ställen und Scheunen, aber auch von den Wohngebäuden gingen infolge fehlender Nutzung oder unzureichender Instandhaltung etliche verloren, so daß einige Baulücken entstanden. Insbesondere existieren jedoch erschlossene Flächenreserven am Wirtschaftsweg im Norden des Dorfes. Hier wurde im Rahmen der Bodenreform eine Parzellierung für Neubauernhäuser vorgenommen, von denen jedoch nur wenige errichtet wurden. Dafür entstanden größere Produktionshallen und Stallanlagen, in deren Nachbarschaft Wohnungsbau unangebracht war.

Jetzt, nach Stillegung dieser Produktionsstätten, besteht eine Konzentration von Baustandorten als zweiseitige Straßenbebauung. Diese zweite Dorfstraße würde die Ortsstruktur ergänzen.

Gestalterisch gibt es an diesem Standort wenige Bindungen an die Altbausubstanz. Dadurch ist bei Einhaltung einheitlicher Gebäudestellung und Dachformen (siehe Festsetzungen) die Anwendung gängiger Typen möglich. Durch das Abknicken der Zu- und Abfahrt von der Kreisstraße 39, der eigentlichen Dorfstraße und Ortsdurchfahrt, ist eine abkürzende Benutzung dieser Wohnstraße durch den Durchgangsverkehr nicht zu erwarten.

Unter Beachtung der schon bestehenden Bebauung und der Stellungnahme des Landkreises kann die nördliche Straßenseite als Umnutzung und Lückenschließung einer schon vorhandenen Bebauung angesehen werden. Diese Flächen wurden deshalb nach § 34 BauGB in den Innenbereich einbezogen und damit ohne Ausgleichsmaßnahmen abgerundet. Allerdings unterblieb die Einbeziehung von Teilen des ehemaligen Landwirtschaftskomplexes, wie noch im Entwurf vorgesehen, weil diese Flächen im Trinkwasserschutzbereich III liegen und die Abrundung vorrangig Wohnzwecken dient.

Die südliche Straßenseite unterliegt als Abrundung nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmeG dem § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes, macht also Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Gemeinde setzte das Pflanzen eines einheimischen großkronigen Laubbaumes für solche Abrundungsstandorte fest, um den Anteil an Großgrün im Ort wieder zu erhöhen. Diese Festsetzung gilt damit auch für die Abrundungsstandorte A 2 (Ortsausgang in Richtung Siedlung) und A 3 (Ortsausgang in Richtung Seltz). Mit diesen Standorten und den beiden Abrundungslücken an der Ausfahrt nach Herrmannshöhe werden die Ortsränder besser gefaßt. Insbesondere im Süden des Dorfes, am sogenannten Niederungsweg, bestehen einige innerörtliche Baulücken als Folgebebauung für abgängige oder leerstehende Substanz.

Die lockere Siedlungsbebauung hinter der Kälberkoppel hat keine klaren Baustrukturen und wurde deshalb als Außenbereich belassen. Dieses Flächenangebot würde auch weit die erkennbaren Entwicklungschancen der Gemeinde überschreiten.

Standortspezifische städtebauliche Empfehlungen

Standort A 1
„Am Feldweg"

Dieser ursprüngliche Wirtschaftsweg kann nach Stillegung der landwirtschaftlichen Produktionsanlagen jetzt zur Wohnstraße gestaltet werden. Die dorftypische Traufstellung wurde nur auf der Nordseite für zwingend angesehen, während auf der Südseite auch eine Giebelstellung möglich erscheint. Dadurch ergibt sich eine günstigere Besonnung.
Eine Traufstellung wäre auch denkbar, sie muß jedoch dann einheitlich für alle Häuser gelten. Je Grundstück soll ein großkroniger einheimischer Laubbaum gepflanzt werden, um so eine alleeartige Fassung des Straßenraumes zu erreichen.

Standort A 2/A 3
„Am Ortseingang"

Diese Abrundung durch Ergänzen der schon gegebenen beidseitigen Straßenbebauung wertet die Ortseingangssituation auf. Dazu beitragen sollte auch eine alleeartige Baumpflanzung entlang der Zufahrtsstraßen bis hinein in den Ortskern. Dadurch wird die übliche Dorfbegrünung wieder erlebbar und quantitativ annähernd wieder hergestellt.

Standort A 4
„Westlicher Ortsrand"

In Fortsetzung der schon entstandenen Siedlungshäuser können durch Lückenschließungen zwei weitere in Traufstellung hinzugefügt werden. Die bestehende Baumhecke ist zu erhalten.

ABRUNDUNGSSATZUNG LETZIN

6

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

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

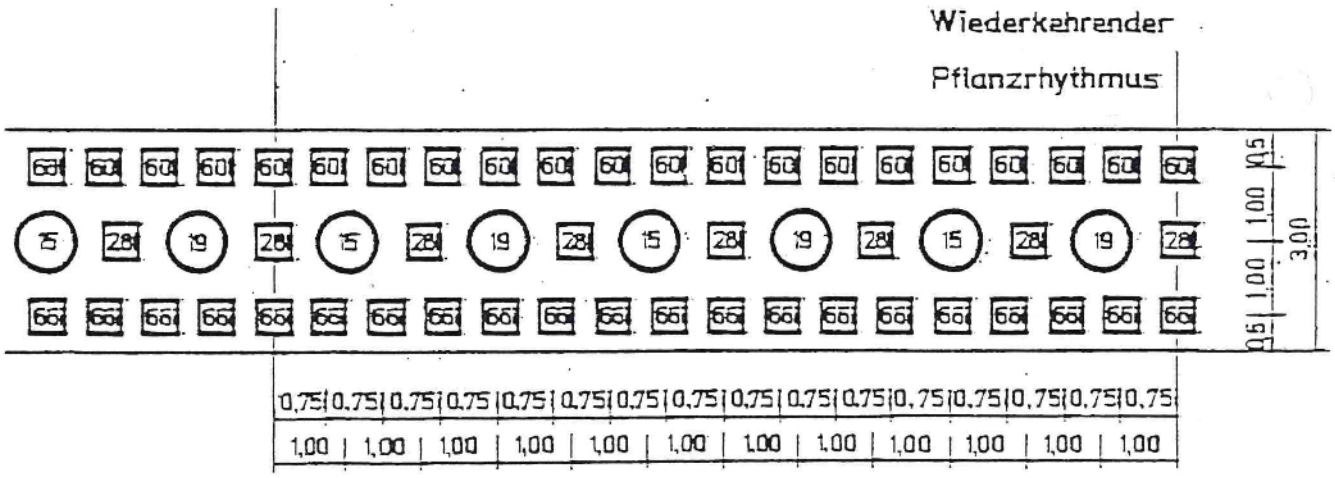
Vorzugsvariante

Die Bestandssituation wird im Durchschnitt der Standorte als Wiese eingeschätzt. Als Ausgleich ist von den Grundstückseigentümern straßenseitig ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. In Abstimmung mit der Umweltbehörde kann als Alternative über die Breite des Grundstückes eine 3m tiefe Hecke laut Pflanzschema angelegt werden

7

ABRUNDUNGSSATZUNG
LETZIN

SCHUTZPFLANZUNG VOGELNÄHRGEHÖLZ



Nr.	Stck./100m	deutscher Name	botanischer Name / Güte
15	25	Traubeneiche	Quercus petraea / Hei 1 x v 60–80
19	25	Eberesche	Sorbus aucuparia / H 2 x v o.B. 7–8
28	50	Haselnuß	Corylus avellana / 1 j. S. 15–30
60	134	Johannisbeere	Ribes divaricatum / 1 j. bew. Sth. 30–50
66	134	Jap. Apfelrose	Rosa rugosa / 1 j. S. 15–30