

# 40/BV/056/2026

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Bebauungsplan Nr. 8 "Dörfliches Wohngebiet am Lindenweg - Kalübbe" der Gemeinde Breesen hier: Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Fachgebiet Bau Gebäude Liegenschaften <i>Verfasser:</i> Juliane Kiewitt	<i>Datum</i> 30.03.2026 <i>Einreicher:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Breesen (Entscheidung)	28.04.2026	Ö

### Sachverhalt

Die Gemeinde Breesen beabsichtigt, für den Bereich am Lindenweg im Ortsteil Kalübbe den Bebauungsplan Nr. 8 „Dörfliches Wohngebiet Am Lindenweg – Kalübbe“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Hintergrund der Planung ist die erforderliche planungsrechtliche Neuordnung eines Gebietes, das bereits teilweise mit Wohngebäuden bebaut ist und im nördlichen Teil dem seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Am Lindenweg“ unterliegt. Dessen Festsetzungen entsprechen jedoch nicht mehr den tatsächlichen baulichen Verhältnissen; insbesondere stimmen die damaligen Baugrenzen nicht mehr mit der heutigen Grundstücks- und Bebauungssituation überein, da einzelne Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet wurden. Zudem wurden wesentliche Bestandteile des Ursprungsplans – darunter die vorgesehenen Ausgleichsflächen und der geplante Wendehammer – nie umgesetzt und sind aufgrund der heutigen Nutzungssituation nicht mehr realisierbar.

Vor diesem Hintergrund ist eine umfassende Neuordnung erforderlich, die die eingetretene städtebauliche Entwicklung abbildet, bestehende Anlagen planungsrechtlich sichert und veraltete, nicht mehr vollziehbare Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 ersetzt. Dies umfasst auch die Anpassung der bislang kleinteiligen, parzellierenden Baugrenzen an die heute vorhandenen, größeren zusammenhängenden Grundstücksstrukturen.

Der südliche Teil des Planungsraums liegt bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und wird als Dauergrünland genutzt. Angesichts seiner eindeutigen funktionalen Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur sowie der dörflichen Prägung des Umfelds sollen diese Flächen in den Geltungsbereich einbezogen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Wohnbauflächen werden damit nicht neu geschaffen; vielmehr soll die planungsrechtliche Grundlage für eine ortsangemessene Nutzung innerhalb eines dörflich geprägten Gesamtzusammenhangs geschaffen werden.

Für das gesamte Plangebiet wird die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebiets (MDW) gemäß § 5a BauNVO angestrebt. Das MDW ermöglicht eine vorrangige Wohnnutzung und gleichzeitig die Integration gebietsverträglicher dörflicher Nutzungsformen, ohne dass hierfür eine gleichgewichtige Nutzungsmischung vorausgesetzt wird. Zugleich können konfliktträchtige Nutzungen, die im MDW nur ausnahmsweise zulässig wären, planerisch ausgeschlossen werden. Die Festsetzung entspricht der realen Entwicklung am Lindenweg, der Ortsrandlage und dem dörflich geprägten Gebietscharakter.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen durch die Verwaltung. Im Zuge dieser Beteiligung werden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, mögliche Alternativen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen dargelegt und die Behörden zur

Stellungnahme insbesondere zum Umfang der erforderlichen Umweltprüfung aufgefordert.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Dörfliches Wohngebiet Am Lindenweg – Kalübbe“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

#### **Rechtliche Grundlage:**

§ 2 Abs. 1 BauGB - Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 2 BauGB - Abstimmung mit Nachbargemeinden

§ 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

§ 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange

Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV M-V unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breesen beschließt:

1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 1,1 ha soll der Bebauungsplan Nr. 8 „Dörfliches Wohngebiet Am Lindenweg“ aufgestellt werden. Planungsziel ist die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO.  
Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke 81/4, 81/5, 81/6, 81/7,81/8, 81/10, 81/11, 81/12, 81/17, 81/18, 81/20, 81/21 (tlw.) und 91/2 (tlw.) in der Flur 1 der Gemarkung Kalübbe. Die Lage des Planungsraumes ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Kartenausschnitt.
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breesen beschließt, den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 8 „Dörfliches Wohngebiet Am Lindenweg – Kalübbe“ bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom März 2026 zu billigen.
3. Die gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll nach den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt werden.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

## Finanzielle Auswirkungen

<b>im lfd. Haushaltsjahr:</b> <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja		<b>in Folgejahren:</b> <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend	
<b>Finanzielle Mittel stehen:</b>			
<input type="checkbox"/> stehen zur Verfügung unter  <b>Produktsachkonto:</b>  <b>Bezeichnung:</b>		<input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung  <b>Deckungsvorschlag:</b> <b>Produktsachkonto:</b>  <b>Bezeichnung:</b>  <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
<b>Haushaltsmittel:</b>		<b>Haushaltsmittel:</b>	
<b>Soll gesamt:</b>		<b>Soll gesamt:</b>	
<b>Maßnahmesumme:</b>		<b>Maßnahmesumme:</b>	
<b>noch verfügbar:</b>		<b>noch verfügbar:</b>	
<b>Erläuterungen:</b> Für den B-Plan Nr. 8 entstehen der Gemeinde Breesen keine Planungskosten, diese werden gemäß Antrag auf Aufstellung des Bauleitplanverfahrens vom Vorhabenträger übernommen.			

## Anlage/n

1	30357 Ausgrenzung 260319 öffentlich
2	01_Bebauungsplan_März 2026 öffentlich
3	02_Begründung_März_2026 öffentlich