

Gemeinde Breesen

Vorlage	Vorlage-Nr:	40/BV/235/2018
federführend:	Datum:	08.11.2018
Bau, Ordnung und Soziales	Verfasser:	Holz, Kevin
	Fachbereichsleiter/-in:	Ellgoth, Claudia
Aufstellung / Auslegung der Textsatzung der 1. Änderung der seit dem 12.06.1996 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung der Gemeinde Breesen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kalübbe		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Ö	22.11.2018	40 Gemeindevertretung Breesen

1. Sach- und Rechtslage:

1. Die mit Satzungsbeschluss gleichzeitig beschlossenen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V führen heute zu einer erheblichen Beschränkung der baulichen Entwicklung in der Ortslage Kalübbe. Gerade Bauvorhaben mit abweichenden Dachformen / Dachneigungen bzw. abweichenden Materialien zur Fassadengestaltung können nicht realisiert werden. Das führt insbesondere dazu, dass sich Bauherren gegen eine Lückenbebauung in Kalübbe entscheiden. Dieser Trend hält seit Jahren an. Um die Attraktivität des ländlichen Bauens in der Ortslage Kalübbe zu steigern, ist es Absicht der Gemeinde, Hemmnisse einer baulichen Entwicklung, die sich im Wirkbereich der Gemeinde befinden, auszuräumen. In Auseinandersetzung mit der vorliegenden Satzung über die Festlegung/Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kalübbe sind dabei insbesondere die gestalterischen Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 LBauO M-V in den Focus gerückt. Ihre Daseinsberechtigung ist in diesem Zusammenhang hinterfragt worden.
2. Der Gesetzgeber gibt vor, dass bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden sind. Dies bedeutet, dass die Satzung der 1. Änderung der Bestandssatzung sowohl nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen sein könnten, anzuhören sind. Dazu sollen der durch die Gemeindevertretung gebilligte Entwurf der Satzung sowie der Entwurf der Begründung zur Anwendung kommen.

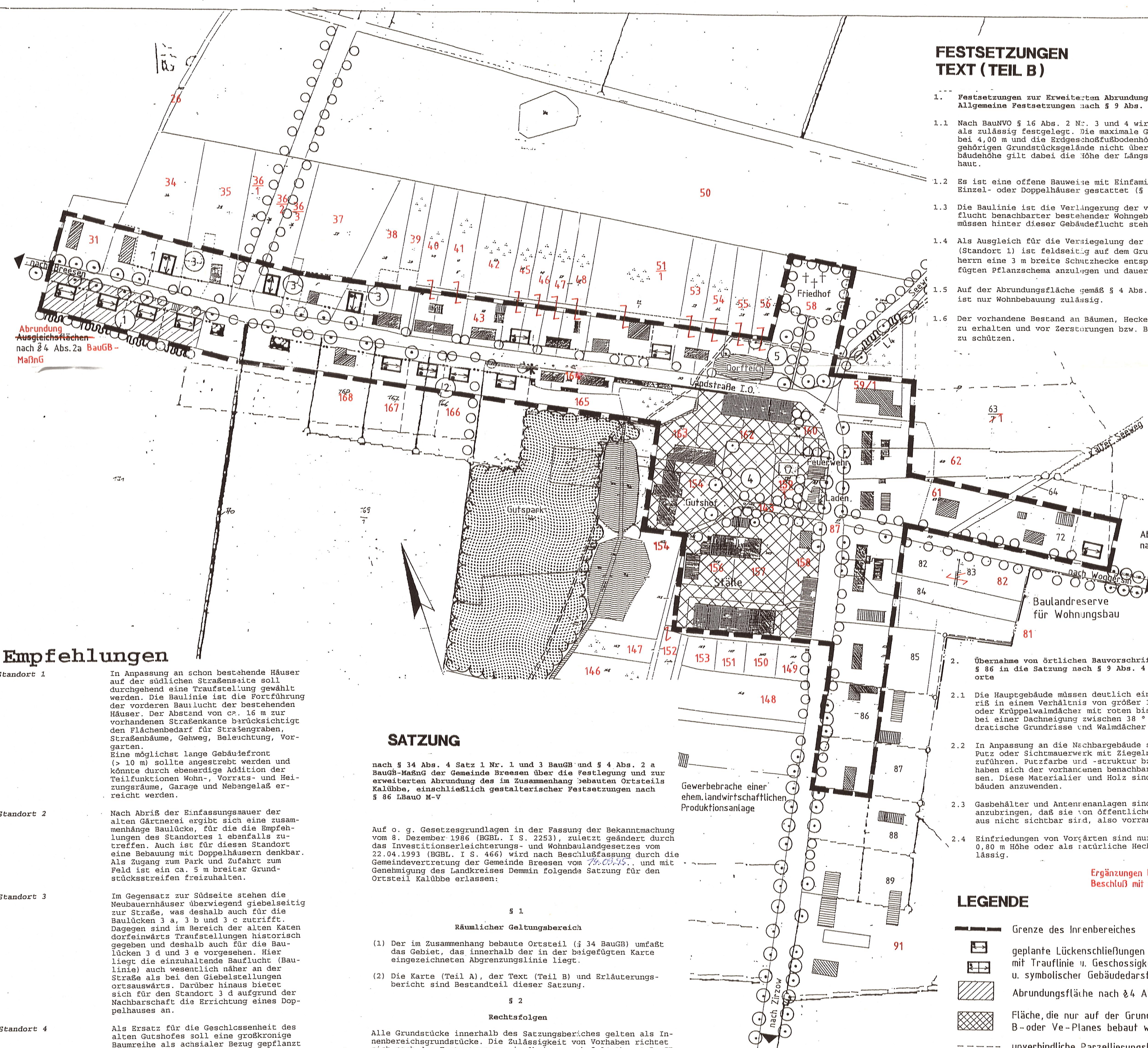
2. Beschlussvorschlag:

- zu 1. Die Bestandssatzung (siehe Anlage 1) ist dahingehend zu ändern, dass die auf der Grundlage des § 86 LBauO M-V in der Satzung verankerten gestalterischen Festsetzungen 2.1 und 2.2 entfallen.

- zu 2. Der vorliegende Entwurf der Textsatzung der Gemeinde Breesen, der 1. Änderung der seit dem 12.06.1996 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kalübbe (siehe Anlage 2) sowie der Entwurf der Begründung (siehe Anlage 3) werden gebilligt und zur Auslegung auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Anlage/n:

- Anlage 1: Planzeichnung der Abrundungssatzung der Gemeinde Breesen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kalübbe
Anlage 2: Entwurf der Satzung
Anlage 3: Entwurf der Begründung



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 Baulucht der bestehenden Häuser. Der Abstand von ca. 15 m zur vorhandenen Straßenseite 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 Baulucht (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.

SATZUNG

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB und § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG der Gemeinde Breesen über die Festlegung und zur erweiterten Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kalübbe, einschließlich gestalterischer Festsetzungen nach § 86 LBAuO M-V

Auf o. g. Gesetzesgrundlagen in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Breesen vom 14.09.95 und mit Genehmigung des Landkreises Demmin folgende Satzung für den Ortsteil Kalübbe erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Die Karte (Teil A), der Text (Teil B) und Erläuterungsbericht sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Rechtsfolgen

Alle Grundstücke innerhalb des Satzungsgebietes gelten als Innenbereichsgrundstücke. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen; im übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB. Auf Abrundungsgrundstücken nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG ist nur Wohnbebauung zulässig.

§ 3
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung des Landkreises Demmin in Kraft.

FESTSETZUNGEN TEXT (TEIL B)

- Festsetzungen zur Erweiterten Abrundungssatzung Kalübbe Allgemeine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB
 - Nach BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 wird ein Vollgeschoß als zulässig festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe darf dabei 4,00 m und die Erdgeschoßfußbodenhöhe 0,50 m zum dazugehörigen Grundstücksgelände nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt dabei die Höhe der Längsfront bis zur Dachhaut.
 - Es ist eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser gestattet (§ 22 BauNVO).
 - Die Baulinie ist die Verlängerung der vorderen Gebäudeflucht benachbarter bestehender Wohngebäude. Nebengebäude müssen hinter dieser Gebäudeflucht stehen.
 - Als Ausgleich für die Versiegelung der Abrundungsfläche (Standort 1) ist feldseitig auf dem Grundstück vom Bauherrn eine 3 m breite Schutzhecke entsprechend dem beigefügten Pflanzschema anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Auf der Abrundungsfläche gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG ist nur Wohnbebauung zulässig.
 - Der vorhandene Bestand an Bäumen, Hecken und Gehölzen ist zu erhalten und vor Zerstörungen bzw. Beeinträchtigungen zu schützen.

- Übernahme von örtlichen Bauvorschriften laut LBAuO M-V § 86 in die Satzung nach § 9 Abs. 4 BauGB für alle Standorte
 - Die Hauptgebäude müssen deutlich einen rechteckigen Grundriß in einem Verhältnis von größer 1 : 1,15 und Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit roten bis braunen Dachsteinen bei einer Dachneigung zwischen 38 ° und 52 ° haben. Quadratische Grundrisse und Walmdächer sind unzulässig.
 - In Anpassung an die Nachbargebäude sind die Fassaden in Putz oder Sichtmauerwerk mit Ziegeln in Normalformat auszuführen. Putzfarbe und -struktur bzw. die Ziegeltönung haben sich der vorhandenen benachbarten Bebauung anzupassen. Diese Materialien und Holz sind auch bei den Nebengebäuden anzuwenden.
 - Gasbehälter und Antennenanlagen sind so aufzustellen bzw. anzubringen, daß sie von öffentlichen Straßen und Wegen aus nicht sichtbar sind, also vorrangig hofseitig.
 - Einfriedungen von Vorgärten sind nur als Holzzaun bis 0,80 m Höhe oder als natürliche Hecke bis 1,50 m Höhe zulässig.

LEGENDE

- Grenze des Innenbereiches
- geplante Lückenschließungen mit Trauflinie u. Geschossigkeit u. symbolischer Gebäudedarstellung
- Abrundungsfläche nach § 4 Abs. 2a BauMaßnG
- Fläche, die nur auf der Grundlage eines B- oder V-Planes bebaut werden soll
- unverbindliche Parzellierungslinie
- Baulinie
- vorhandener Baum oder Hecke
- geplanter Baum oder Hecke

Karte auf der Basis älterer Vermessungs- Liegenschafts- und topografischer Karten, durch Begehung ergänzt. Keine Vermessungsgenauigkeit!

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.02.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Anschlag in der Zeit vom 22.02.95 bis zum 28.02.95 an den Bekanntmachungs- tafeln in der Gemeinde Breesen.
- Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 27.03.95 den Entwurf der Satzung bestätigt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen.
- Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 14.06.95 bis 20.07.95 hinreichend lange nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 14.06.95 bis zum 14.09.95 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Nr. 3/95
- Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.02.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 14.09.95 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde bestätigt und den Betroffenen mitgeteilt.
- Die Satzung über den Zusammenhang bebauten Orts- teil Kalübbe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Erläuterungsbericht wurde von der Gemeindevertretung am 14.09.95 beschlossen.
- Die Genehmigung der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, § 22 BauGB und der LBAuO vom 16.07.1993 wurde vom Landrat des Kreises Demmin am 22.11.95 mit 07-95 mit/ohne Auflagen erteilt.
- Die Auflagen wurden durch den Landrat des Kreises Demmin am 25.05.96 mit 61/2-3-96 bestätigt.
- Die Satzung über den Zusammenhang bebaute Orts- lage wird hiermit aufgehoben.
- Das Inkrafttreten der Satzung und die Information zu Ort und Zeit der Bekanntmachung in die Satzung wurden ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig ist auf Geltendmachung von Verzögerungen der Ver- fahrens- und Formvorschriften und deren Rechtsfolgen hin- gewiesen worden. Die Satzung ist am 12.06.96 rechts- verbindlich geworden.

ERWEITERTE (GENEHMIGUNGSFASSUNG)

ABRUNDUNGSSATZUNG	
KALÜBBE KREIS DEMMIN	Bearbeiter
M 1 : 2000 11 Sep. 1995	Blatt-Nr. 8
Dez. 1995	



GEMEINDE BREESEN

LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE

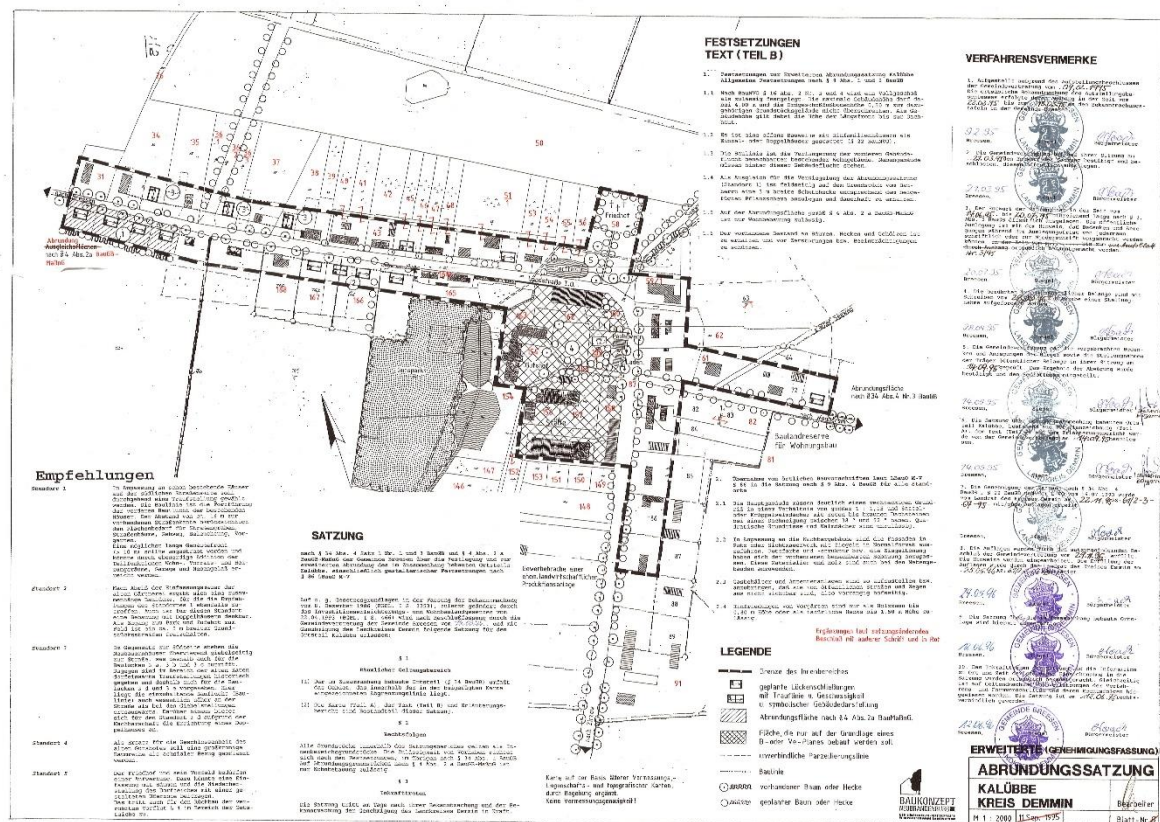
1. ÄNDERUNG DER

SEIT DEM 12.06.1996 RECHTSKRÄFTIGEN SATZUNG ÜBER DIE

FESTLEGUNG / ABRUNDUNG UND DIE ERWEITERTE ABRUNDUNG

DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS KALÜBBE

TEXTSATZUNG



**Satzung über die 1. Änderung der
seit dem 12.06.1996 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung
und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
Kalübbe**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 3449), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) wird nach Beschluss der Gemeindevertretung vom . . . folgende Textsatzung über die 1. Änderung der seit dem 12.06.1996 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kalübbe erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet für die 1. Änderung der seit dem 12.06.1996 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kalübbe umfasst den gesamten Satzungsgebiet der bestehenden Satzung Kalübbe in der Flur 1 der Gemarkung Kalübbe.

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnet. Der Lageplan ist insoweit Bestandteil der Satzung.

**§ 2 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V.m § 86 Landesbauordnung MV)**

1. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung unter 2.1. *"Die Hauptgebäude müssen deutlich einen rechteckigen Grundriss in einem Verhältnis von größer 1 : 1,15 und Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit roten bis braunen Dachsteinen bei einer Dachneigung zwischen 38° und 52° haben. Quadratische Grundrisse und Walmdächer sind unzulässig."* wird ersatzlos gestrichen.
2. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung unter 2.2. *"In Anpassung an die Nachbargebäude sind die Fassaden in Putz oder Sichtmauerwerk mit Ziegeln in Normalformat auszuführen. Putzfarbe und -struktur bzw. bei Ziegeltönung haben sich der vorhandenen benachbarten Bebauung anzupassen. Diese Materialien und Holz sind auch bei den Nebengebäuden anzuwenden."* wird ersatzlos gestrichen.

§ 3 Sonstige Festsetzungen

Alle anderen Festsetzungen der seit dem 12.06.1996 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kalübbe bleiben bestehen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom . .2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am . .2018 im amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem Amtskurier.

Gemeinde Breesen, . .2018

K. Noack
Bürgermeister - Siegel -

2. Die Gemeindevertretung hat am . .2018 den Entwurf der 1. Änderung der seit dem 12.06.1996 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kalübbe der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Bekanntmachung fand am . .2018 im amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem Amtskurier statt.

Gemeinde Breesen, . .2018

K. Noack
Bürgermeister - Siegel -

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom . .2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Breesen, . .2018

K. Noack
Bürgermeister - Siegel -

4. Der Entwurf der 1. Änderung der seit dem 12.06.1996 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kalübbe hat in der Zeit vom . .2018 bis einschließlich . .2018 während folgender Zeiten

Mo., Mi. Do. 9:00 - 16:00 Uhr
Di. 9:00 - 18:00 Uhr
Fr. 9:00 - 12:00 Uhr

im Amt Treptower Tollensewinkel, Bauamt, Raum 01, Waldstraße 11, 17091 Tützpatz zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie auf die ausgelegten Unterlagen ist ortsüblich durch Bekanntmachung im Amtskurier, dem amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel vom . .2018 hingewiesen worden.

Gemeinde Breesen, . .2018

K. Noack
Bürgermeister - Siegel -

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am . .2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Breesen, . .2018

K. Noack
Bürgermeister - Siegel -

6. Die Satzung über die 1. Änderung der seit dem 12.06.1996 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kalübbe wurde am . .2018 von der Gemeindevertretung als Textsatzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung der Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom . .2018 gebilligt.

Gemeinde Breesen, . .2018

K. Noack
Bürgermeister - Siegel -

7. Die Genehmigung der Textsatzung über die 1. Änderung der seit dem 12.06.1996 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kalübbe wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom . . , AZ.:
mit Hinweisen, Maßgaben, Auflagen erteilt.

Gemeinde Breesen, . .2018

K. Noack
Bürgermeister - Siegel -

8. Die Auflagen, Maßgaben wurden erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Gemeinde Breesen, . .2018

K. Noack
Bürgermeister - Siegel -

9. Ein Katastervermerk ist nicht erforderlich, da die Textsatzung ausschließlich der Abänderung textlicher Festsetzungen der seit dem 12.06.1996 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kalübbe dient. Einer geometrisch einwandfreien Darstellung baulicher Anlagen, Straßen, Wege und Plätze bedarf es im Zusammenhang mit dieser Textsatzung nicht.

Gemeinde Breesen, . .2018

K. Noack
Bürgermeister - Siegel -

10. Die Textsatzung über die 1. Änderung der seit dem 12.06.1996 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kalübbe wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Breesen,2018

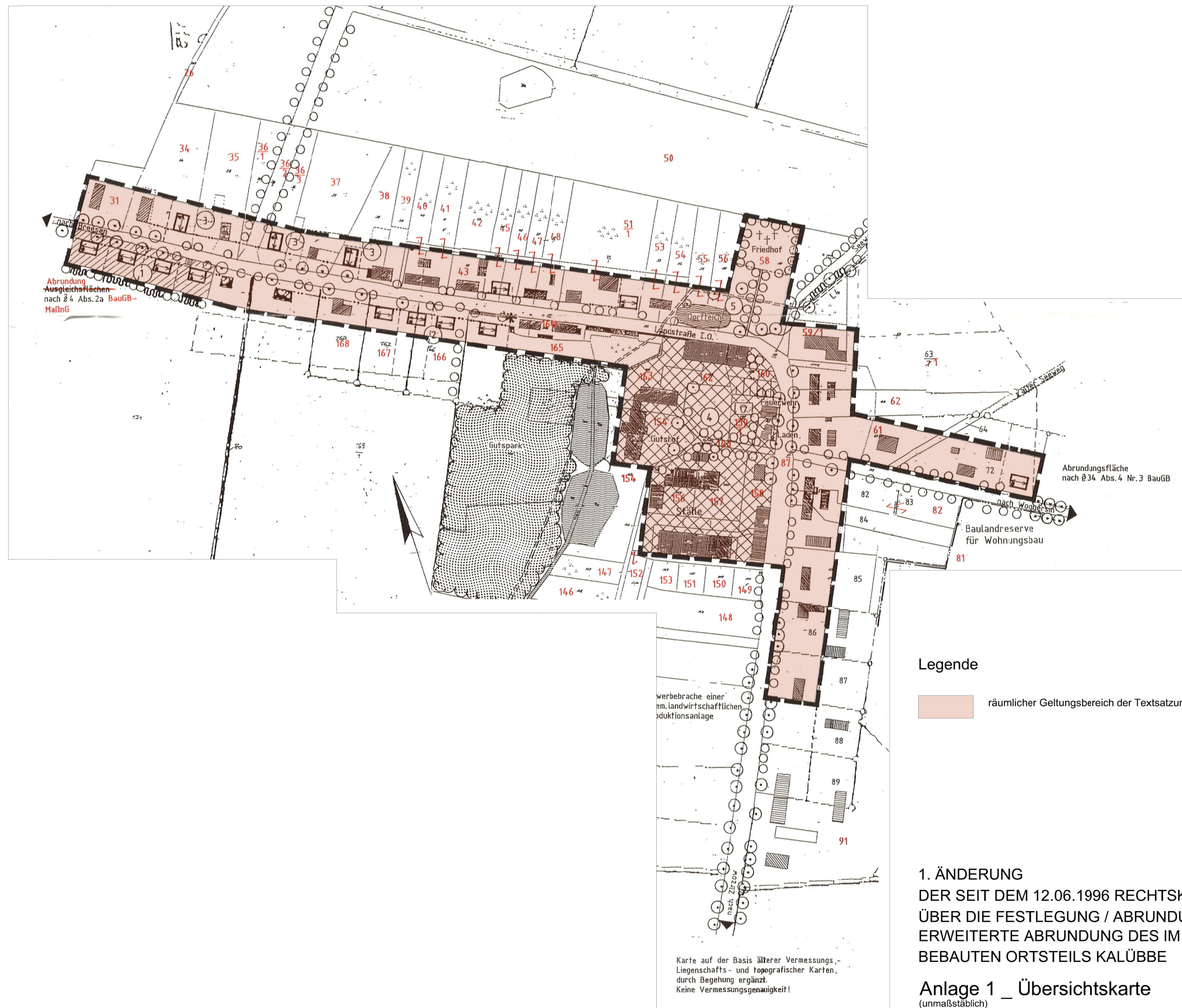
K. Noack
Bürgermeister - Siegel -

11. Die Satzung, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am2018 ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem Amtskurier bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs, 5 KV M-V hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des2018 in Kraft getreten.

Gemeinde Breesen,2018

K. Noack
Bürgermeister - Siegel -



Begründung



Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung
2. Rechtsgrundlagen der vorliegenden Planung
- 3 Grundsätze der bestehenden Satzung
4. Planungsanlass der 1. Änderung der Bestandssatzung
5. Inhalt der 1. Änderung der Bestandssatzung
6. Auswirkungen der 1. Änderung der Bestandssatzung
7. Umweltrelevanz der Planänderung

1. Vorbemerkung

Die Satzung der Gemeinde Breesen über die Festlegung/Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kalübbe nach § 34 Abs 4 Nr. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG ist am 28.02.2001 in Kraft getreten. Die Satzung beinhaltet gleichzeitig gestalterische Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V.

2. Rechtsgrundlagen der vorliegenden Planung

Rechtsgrundlage für die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung/Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kalübbe ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

3 Grundsätze der bestehenden Satzung

- 3.1. Gemeinden können durch Satzung nach § 34 Abs. 1 Nr. 1 die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, Nr. 2 bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, Nr.3 einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Möglichkeiten des BauGB wurden in der Zeit von 1990 bis zum 31.12.1997 durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz) erweitert, welches das BauGB ergänzte. Nach § 4 Abs. 2a BauGB konnte die Gemeinde durch Satzung über § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs hinaus Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs einbeziehen, wenn
1. die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind,
 2. die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und
 3. für die einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuchs festgesetzt wird, dass ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.
- 3.2. Gemäß dieser vorgenannten Möglichkeiten ist die bestehende Satzung der Gemeinde Breesen als Klarstellungssatzung / Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB mit erweiterter Abrundung nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG entwickelt worden.

- 3.3. Die Abgrenzung der Satzung erfolgte in der Form, dass die durch die straßenbegleitende Bebauung geprägten Bereiche, einschließlich der vorhandenen Baulücken und einbezogenen Außenbereichsflächen, gefasst, klargestellt und gegenüber dem Landschaftsraum abgegrenzt wurden. Die Festsetzung der Innenbereichsgrenze erfolgte bei Satzungslegung derart, dass eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke vermieden wurde. (Die Grenze liegt durchgängig ca. 10 m hinter dem Hauptgebäude). Die Tiefenausdehnung des Grundstückes sollte damit nicht eingeengt werden, nur der mit Hauptfunktionsgebäuden bebaubare Grundstücksteil.
- Die in der Satzung dargestellten Parzellierungen und Baukörper sollten lediglich eine städtebaulich effektive Nutzung verdeutlichen. Durch Baulinie, Firstlinie und Geschossigkeit wurden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB, die BauNVO und die LBauO M-V Bindungen festgelegt, die dem Erhalt des dörflichen Charakters dienen sollten. Die Baulinien orientierten sich jeweils an der Bauflucht der Nachbargebäude.
- Ergänzend hierzu sah es die Gemeinde als sinnvoll an, die baulich-gestalterischen Festsetzungen und Empfehlungen nicht nur auf die Abrundungsfläche zu begrenzen, sondern diese auch bei den Baulücken anzuwenden.
- 3.4. Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) seit der Bekanntmachung dieser Satzung nach § 34 BauGB. Geplante Bauvorhaben sind dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im Bereich der durch erweiterte Abrundung auf der Grundlage des § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG zum Innenbereich erhobenen Flächen gilt der Vorbehalt, dass diese ausschließlich der Errichtung von Wohngebäuden vorbehalten sind.

4. Planungsanlass der 1. Änderung der Bestandssatzung

- 4.1. Die mit Satzungsbeschluss gleichzeitig beschlossenen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V führen zu einer erheblichen Beschränkung der baulichen Entwicklung in der Ortslage Kalübbe. Gerade Bauvorhaben mit abweichenden Dachformen / Dachneigungen bzw. abweichenden Materialien zur Fassadengestaltung können nicht realisiert werden. Das führt insbesondere dazu, dass sich Bauherren gegen eine Lückenbebauung in Kalübbe entscheiden. Dieser Trend hält seit Jahren an.
- 4.2. Um die Attraktivität des ländlichen Bauens in der Ortslage Kalübbe zu steigern, ist es Absicht der Gemeinde, Hemmnisse einer baulichen Entwicklung, die sich im Wirkungsbereich der Gemeinde befinden, auszuräumen. In Auseinandersetzung mit der vorliegenden Satzung über die Festlegung/Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kalübbe sind dabei insbesondere die gestalterischen Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 LBauO M-V in den Focus gerückt. Ihre Daseinsberechtigung ist in diesem Zusammenhang hinterfragt worden.

5. Inhalt der 1. Änderung der Bestandssatzung

- 5.1. Ziel der Planung ist es, dass die bauordnungsrechtliche Festsetzung unter 2.1. "Die Hauptgebäude müssen deutlich einen rechteckigen Grundriss in einem Verhältnis von größer 1 : 1,15 und Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit roten bis braunen Dachsteinen bei einer Dachneigung zwischen 38° und 52° haben. Quadratische Grundrisse und Walmdächer sind unzulässig." ersatzlos gestrichen wird.
- 5.2. Ebenfalls ersatzlos gestrichen werden soll die bauplanungsrechtliche Festsetzung unter 2.2. "In Anpassung an die Nachbargebäude sind die Fassaden in Putz oder Sichtmauerwerk mit Ziegeln in Normalformat auszuführen. Putzfarbe und -struktur bzw. bei Ziegeltönung haben sich der vorhandenen benachbarten Bebauung anzupassen. Diese Materialien und Holz sind auch bei den Nebengebäuden anzuwenden."

6. Auswirkungen der 1. Änderung der Bestandssatzung

- 6.1. Mit der ersatzlosen Streichung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 2.1. und 2.2 der Bestandssatzung wird durch die Gemeinde den Bauherren erstmalig die Möglichkeit eingeräumt, auch quadratische Häuser im Bungalowstil mit flachen Dächern deutlich unter 38° Dachneigung zu errichten. Auch Vorgaben zur Außengestaltung fehlen dann ganz und machen nicht nur Holzfassaden, sondern auch Klinker oder Kunststoffe in allen Farben am Hauptgebäude möglich.
- 6.2. Die Gemeindevertretung ist sich bewusst, dass mit dem o.g. kompletten Verzicht zu Regelungen zur Dachform / Dachneigung / Fassadengestaltung auch regionsuntypische Bauweisen zulässig werden. Dies wird jedoch als Belebung der ländlichen Architektur durchaus wohlwollend betrachtet und im Hinblick auf die notwendige Toleranz in einer modernen Gesellschaft mit großem Bedürfnis nach Individualität explizit unterstützt.

7. Umweltrelevanz der Planänderung

- 7.1. Mit der Textsatzung über die 1. Änderung der seit dem 12.06.1996 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kalübbe sind keine Änderungen hinsichtlich der grundsätzlichen Bebaubarkeit der Flächen in der Ortslage Kalübbe verbunden. Weder wurde die Grenze des klargestellten Innenbereiches noch die Größe der durch Abrundung (heute eher als Ergänzung bezeichnet) und der durch erweiterte Abrundung zum Innenbereich erhobenen Flächen einer neuerlichen Prüfung unterzogen.

- 7.2. Vor diesem Hintergrund, dass mit der Änderung der Satzung lediglich auf gestalterische Regularien verzichtet wird und sich damit lediglich Fragen der Ästhetik und der Einbindung der neu zu errichtenden Häuser in die Bebauung der Ortslage Kalübbe ergeben, bleibt festzustellen, dass insbesondere im Hinblick auf die in § 1 Abs. 6 BauGB formulierten Umweltbelange
- a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
 - b) Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes;
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter;
 - e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern;
 - f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie;
 - g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes;
 - h) Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in den Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden;
 - i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d;
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

durch die Satzungsänderung keine Auswirkungen zu erwarten sind. Aus diesem Grunde wird auf weiterführende Aussagen zur Thematik im Zusammenhang mit der 1. Änderung der Bestandssatzung verzichtet.