

Stadt Brüel

Begründung zur

**Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB
für den Bereich „Golchener Weg“**

- Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung -

März 2023

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung zur verbundenen Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Inhalt

1	SATZUNGSGEGENSTAND UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN.....	3
1.1	SATZUNGSERFORDERNIS, SATZUNGSVORAUSSETZUNGEN UND SATZUNGSZIELE	3
1.2	PLANUNTERLAGE	4
2	BESCHREIBUNG DES SATZUNGSGEBIETES	4
2.1	RÄUMLICHE EINBINDUNG	4
2.2	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND BESTAND	5
3	BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND UMWELT	6
4	VERFAHREN.....	6
5	VER- UND ENTSORGUNG.....	6
6	HINWEISE	7
6.1	VERMEIDUNGSMAßNAHME AUS SICHT DES ARTENSCHUTZES	7
6.2	BELANGE DER BAUKULTUR, DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	7
6.3	ALTLASTEN.....	7

Anlage:

Belange von Natur, Landschaft und Umwelt, Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Stadt Brüel für den Bereich „Golchener Weg“ nebst Anlagen 1 und 2, Bürogemeinschaft Umwelt & Planung, 09.03.2023

1 Satzungsgegenstand und allgemeine Grundlagen

1.1 Satzungserfordernis, Satzungsvoraussetzungen und Satzungsziele

Satzungserfordernis

Die Stadt Brüel verfügt über keinen Flächennutzungsplan; für den Siedlungsbereich am Golchener Weg ist zudem keine planungsrechtliche Satzung vorhanden. Insofern ist der gesamte Siedlungsbereich momentan als unbeplant zu bewerten, abgesehen von dem rechtmäßig errichteten und genutzten Gebäudebestand.

Um die Voraussetzungen für eine planungsrechtliche Klarstellung sowie eine Einbeziehung von Flächen / Grundstücken zu schaffen, ist eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB erforderlich. Die Satzung bewirkt, dass die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festgelegt wird und einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können.

Die Stadtvertretung der Stadt Brüel hat in ihrer Sitzung am 16.08.2022 den Beschluss gefasst, eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Siedlungsbereich „Golchener Weg“ aufzustellen.

Satzungsvoraussetzungen

Klarstellungssatzung (Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils)

Mit der Klarstellungssatzung wird eine Klärung hinsichtlich der Zugehörigkeit von Grundstücken zum Innen- oder Außenbereich herbeigeführt. Die Stadt legt dabei die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils fest, indem sie die Kriterien des § 34 Abs. 1 anwendet. Da sie an die Abgrenzungskriterien des § 34 Abs. 1 gebunden ist, handelt es sich trotz des Einschätzungsvorrangs bzw. Beurteilungsspielraums, der der Stadt zuzugestehen ist, um eine deklaratorische Entscheidung.

Ein wesentlicher Aspekt ist, dass es sich bei dem Bereich der Klarstellungssatzung um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt. Dafür ist zunächst das Vorhandensein eines Bebauungszusammenhangs erforderlich. Es bedarf hier also einer tatsächlich aufeinander folgenden, zusammenhängenden Bebauung. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall durch 6 Doppelhäuser (12 Doppelhaushälften) und 2 Einzelhäuser gegeben.

Der Bebauungszusammenhang muss zudem einem Ortsteil im Gemeindegebiet angehören. Dieser muss eine nach der Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung innerhalb des gegebenen Bereiches erlauben können. Ein Ortsteil ist i. d. S. ein Bebauungskomplex im Gemeindegebiet, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Im vorliegenden Fall ist ein, im Hinblick auf den gesamtstädtischen Siedlungsraum gewichtiger sowie gewachsener Bebauungskomplex am Golchener Weg vorhanden, der für sich alleine einen bereits erschlossenen Ortsteilcharakter aufweist und durch eine Fortführung der charakteristischen Bebauungsstruktur fortentwickelt und lückenbezogen bebaut werden kann.

Für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil deklariert die Stadt folgende Flurstücke: 31/2 (tlw.), 31/3 (tlw.), 31/4 (tlw.), 31/5 (tlw.), 31/6 (tlw.), 31/7 (jeweils tlw.), 32/2 bis 32/7, 33/2 bis 33/5, 33/7 und 33/8, 34/2 (tlw.), 34/6 (tlw.), 35/2 (tlw.), 35/3, 35/5 (tlw.), 35/6 (tlw.), 36/2 (tlw.), 36/4 (tlw.), 37/2 (tlw.), 37/3 (tlw.), 37/5 (tlw.), 37/6, 37/7 (tlw.), 38/9 (tlw.), 38/11 (tlw.), 38/13 (tlw.), 38/14, 38/15 (tlw.), 40/5, 40/6 (tlw.) und 40/7 (tlw.).

Die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bezieht sich hier auf den tatsächlichen Bebauungszusammenhang von „hauptgenutzten“ Gebäuden entlang des Golchener Weges nebst „Anbauzone“ für mit den Hauptgebäuden verbundenen Anlagen, wie z. B. Terrassen oder Wintergärten usw. Rückwärtige, eingestreute Nebenanlagen auf den Baugrundstücken können nicht maßgebend sein.

In dem Bereich der Klarstellungssatzung liegen auch die vorhandenen Verkehrsflächen mit den Flurstücken 33/6 (tlw.), 34/3, 34/5, 35/4, 36/3, 37/4, 38/12 und 40/9 (tlw.).

Einbeziehungssatzung (Einbeziehung von Außenbereichsflächen)

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB lässt es zu, dass einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Der Begriff des Außenbereichs ist im BauGB nicht definiert, sondern ist durch eine Negativabgrenzung von im Zusammenhang bebauten Ortsteil gekennzeichnet.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter besteht."

Als einzubeziehende Außenbereichsflächen kommen im vorliegende Fall Flächen in Betracht, die bereits gegenüber des Golchener Weges bebaut sind und hier eine entsprechende städtebauliche Arrondierung i. S. einer beidseitigen Straßenbebauung erfolgen kann. Damit ist die Einbeziehung sogleich mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden mit der Einbeziehungssatzung nicht begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter.

Als einzubeziehende Außenbereichsflächen sind die Flurstücke 31/1 (tlw.), 32/1, 33/1, 33/10, 33/11 (tlw.), 34/1 (tlw.), 34/2 (tlw.) und 34/4 anzunehmen.

Satzungsziele

Der Aufstellungsbeschluss für die Satzung formuliert folgende Satzungsziele:

- Festlegung der Grenzen für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zwecks Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben (S 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

1.2 Planunterlage

Als Planunterlage dient eine Flurkarte/ALKIS der Koordinierungsstelle für Geoinformationswesen (KGeo) des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, bezogen über das „GeoPortal.MV“ und „GAIA-MVprofessional“.

2 Beschreibung des Satzungsgebietes

2.1 Räumliche Einbindung

Das Gebiet der Satzung liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Brüel, am Golchener Weg. Er bildet einen städtebaulichen Annex im gesamtstädtischen Siedlungsraum.

Nordwestlich des Satzungsgebietes ist ein landwirtschaftlicher Großbetrieb mit Tierhaltung vorhanden. Das Satzungsgebiet ist ansonsten weitestgehend durch landwirtschaftliche Nutz-

flächen, Gartenland mit Hecken und Bäumen sowie einem Gewässerbiotop (westlich des Golchener Weges) umgeben.

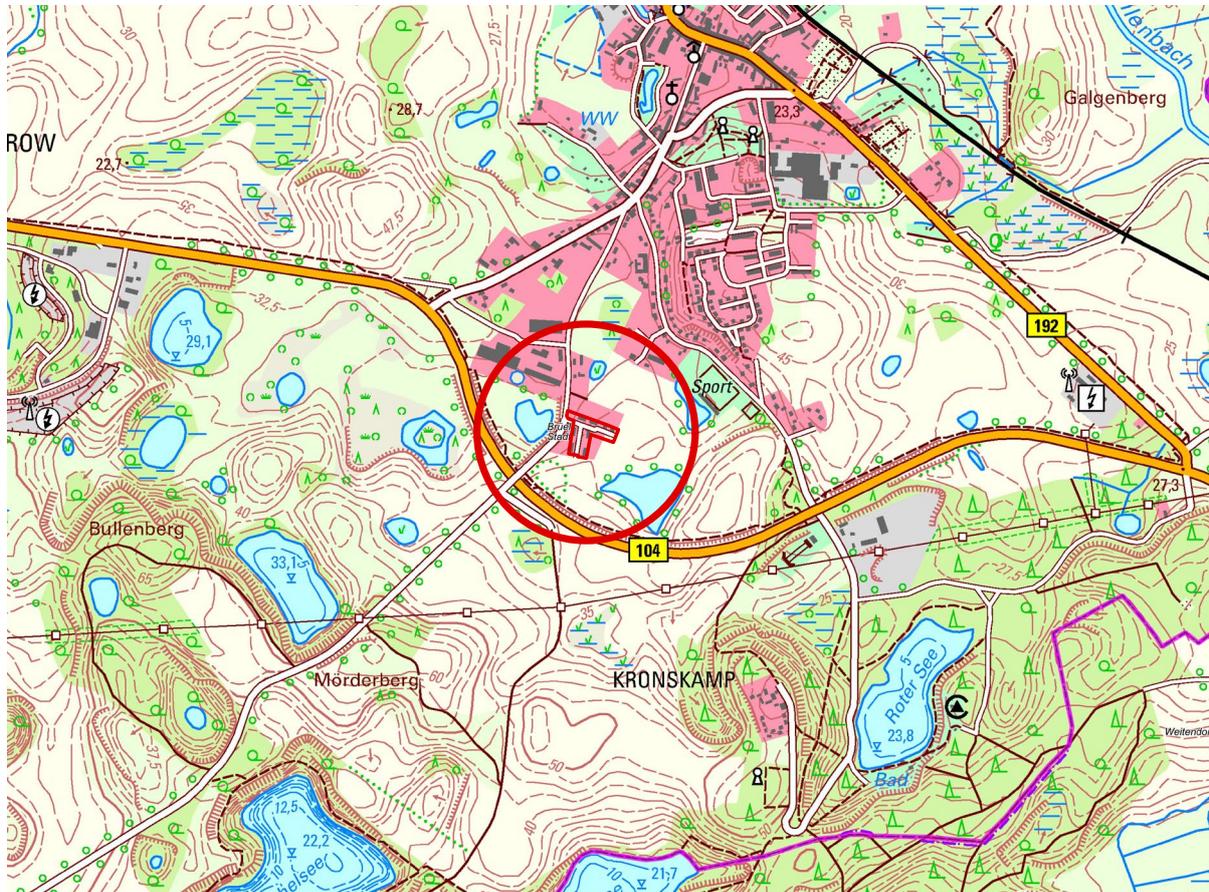


Abb. Lage des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet selbst hat eine Größe von rd. 0,9 ha.

2.2 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Satzungsgebiet ist durch eine Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern in Rahmen einer eigenständigen, gewachsenen Siedlung geprägt.

Darüber hinaus sind drei Außenbereichsflächen in Arrondierung des Siedlungsgefüges auszumachen. Im Bereich der Flurstücke 32/1 und 33/1 handelt es sich um eine private Grünfläche (Ziergarten), die mit einer Siedlungshecke aus Nadel- und Laubgehölzen zur Hauptstrecke des Golchener Weges abgegrenzt ist. Im Bereich der Flurstücke 33/10, 34/4 und 34/2 (tlw.) dominieren vorhandene Nebenanlagen und im Bereich des Flurstücks 34/1 (tlw.) handelt es sich um eine brachliegende Grünfläche mit Übergang in eine Ackerfläche.

Auf den Flurstücken 34/6 (tlw.) und 35/5 (tlw.) ist entlang der Hauptstrecke des Golchener Weges ein massives Nebengebäude vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Stichwege des Golchener Weges.

3 Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

Im Rahmen der Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (hier: Klarstellungssatzung) kommen Prüfungen zu Belangen des Naturschutzes, der Landschaft und des Umweltschutzes nicht in Betracht, da bei diesem Satzungstyp nicht die gestaltende Planung im Vordergrund steht.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen erfordern hingegen ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (hier § 1a Abs. 2 und 3 BauGB) sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 9 Abs. 1a BauGB.

Im Rahmen der Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist deshalb der anliegende Bericht zu den Belangen von Natur, Landschaft und Umwelt nebst einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und einer artenschutzrechtlichen Begutachtung erarbeitet worden, der dieser Begründung anliegt und auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

Für das ermittelte Kompensationserfordernis von Eingriffen in den Naturhaushalt ist vorgesehen, ein funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone zu nutzen. Da momentan davon auszugehen ist, dass auf den einbezogenen Außenbereichsflächen keine zeitgleiche Bebauung stattfinden wird, ist der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zu erbringen, dass die Kompensation vom jeweiligen Eingriffsverursacher erbracht wird.

Im Rahmen von zuletzt durchgeführten baurechtlichen Genehmigungsverfahren zwecks baulicher und nutzungsbezogener Erweiterung / Umstrukturierung des nordwestlich des Satzungsgebietes gelegenen Argrahofes Brüel wurden Emissions- und Immissionsprognosen zum -Geruch- sowie zu -Ammoniak und Stickstoff- (beide 2019) und eine schalltechnische Prognose (2021) angefertigt. Alle Prognosen lassen erkennen, dass für das Satzungsgebiet keine Immissionen zu erwarten sind, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen zu erzeugen.

4 Verfahren

Das Verfahren zum Erlass einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB richtet sich grundsätzlich nach § 34 Abs. 6 BauGB. Dieser Paragraph sieht für den Erlass einer „alleinigen“ Klarstellungssatzung keine planungsrechtlichen Verfahrensregeln vor, mit Ausnahme der Bekanntmachungsvorschrift nach § 10 Abs. 3 BauGB (§ 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB).

Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine verbundene Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung. Die Aufstellung der verbundenen Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung erfolgt daher im vereinfachten Verfahren unter Anwendung von § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB mit einer entsprechenden Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Hinweis zur Anpassung des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 16.08.2022:

Der gefasste Aufstellungsbeschluss umfasste weitere Flurstücke außerhalb des nunmehr abgegrenzten Satzungsgebietes. Diese Flurstücke, bzw. Flurstücksteile erfüllen jedoch nicht die Voraussetzungen, die sich aus § 34 Abs. 1 BauGB ergeben und werden damit nicht in das Satzungsgebiet integriert.

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sowie satzungsrechtlichen Vorgaben der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt.

6 Hinweise

6.1 Vermeidungsmaßnahme aus Sicht des Artenschutzes

Hinsichtlich der Einziehung von Außenbereichsflächen (hier: Einziehungssatzung) wird auf die Vermeidungsmaßnahme Nr. 1 V_{AFB}1 gem. der Anlage 2 des Berichts über die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt hingewiesen.

6.2 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Satzungsgebietes sind keine Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

6.3 Altlasten

Innerhalb des Satzungsgebietes sind keine belasteten Böden / Altlasten bekannt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Brüel am gebilligt.

Stadt Brüel, den

.....
(Bürgermeister)