

Satzungsbeschluss für Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für die Stadt Brüel für den Bereich „Golchener Weg“

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau und Liegenschaften <i>Bearbeitung:</i> Rolf Brümmer	<i>Datum</i> 16.11.2023 <i>Verantwortlich:</i>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Brüel (Entscheidung)	19.12.2023	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr Brüel (Vorberatung)		Ö

Beschlussvorschlag

1. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) beschließt die Stadtvertretung die Satzung über Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Bereich „Golchener Weg“ als Satzung.
2. Der Beschluss über die Satzung durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo die Satzung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass die rechtskräftige Satzung ins Internet eingestellt ist.

Sachverhalt

Die Stadt Brüel verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Für den in Rede stehenden Siedlungsbereich am Golchener Weg gibt es zudem keine planungsrechtlichen Satzungen. Insofern ist der gesamte Siedlungsbereich als planungsrechtlicher Außenbereich zu bewerten, in dem i. d. R. keine herkömmliche Wohnbebauung stattfinden kann/darf, abgesehen von dem rechtmäßig errichteten und genutzten Gebäudebestand.

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

Nach Rechtskraft der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben als dann nach § 34 Abs. 1 BauGB bewertet.

Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	X

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag:	

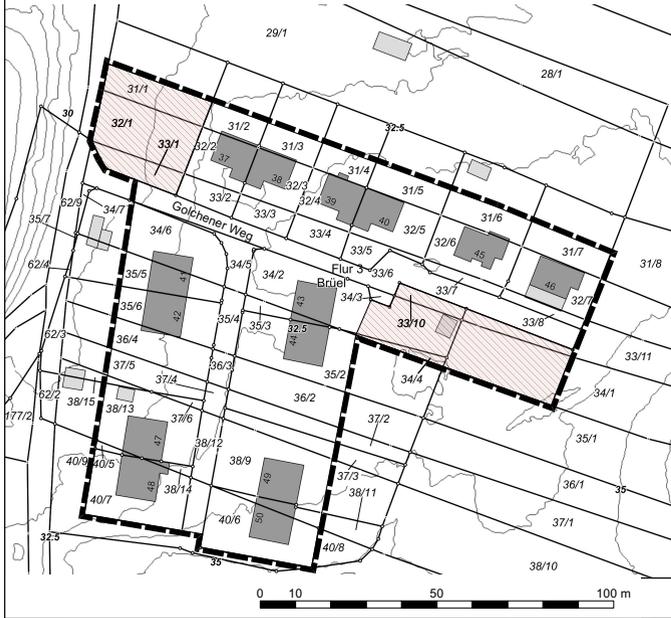
Anlage/n

1	2023-11-16_Satzung Golchener Weg Brueel_Satzung (öffentlich)
2	2023-11-16_Satzung Golchener Weg Brueel_Begründung (öffentlich)
3	Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Brüel Golchener Weg-Belange Umwelt-23.03.2023 (öffentlich)
4	Anlage 1 - Karte 1 Bestand und Planung (öffentlich)
5	Anlage 2 - Artenschutzrechtliche Begutachtung - 23-03-2023 (öffentlich)

SATZUNG NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 1 UND 3 BAUGB / KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG DER STADT BRÜEL

PLANZEICHNUNG M. 1 : 1 000

Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



ZEICHENERKLÄRUNG

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

Darstellungen ohne Normcharakter

Bereich der Einbeziehungssatzung

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

Satzung der Stadt Brüel

über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für die Stadt Brüel für den Bereich "Golchener Weg"

Aufgrund des § 34 Abs. 4 bis 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom die folgende Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für die Stadt Brüel für den Bereich "Golchener Weg" beschlossen:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ist in der Planzeichnung abgegrenzt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB.

§3 Inkrafttreten

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Festsetzung (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB)

Maßnahmen zum Ausgleich / Zuordnung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die zu erwartenden Eingriffe sind durch die Beteiligung an einem funktionsgebundenem Ökokonto in der Landschaftszone mit einem Eingriffsflächenäquivalent von insgesamt 564 m² auszugleichen. Je möglicher drei Baugrundstücke werden jeweils 188 m² den möglichen Baugrundstücken zugeordnet.

Hinweise

1. Planunterlage

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

2. Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder deren Vertretung in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, die Leiter der Arbeiten, die Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Verpflichtung erlischt nach 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

3. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zu gegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

4. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Eine Baufeldveränderung darf nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 16.08.2022. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Sterneberger Seenlandschaft, durch Aushang und Veröffentlichung im Internet unter www.amt-ssl.de erfolgt.

2. Die Stadtvertretung hat am 23.05.2023 die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.07.2023 bis einschließlich 28.05.2023 während der Dienstzeiten im Amt für Bau- und Liegenschaften des Amtes Sterneberger Seenlandschaft, Am Markt 3 in 19406 Sternberg öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung unberücksichtigt bleiben können, am durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Sterneberger Seenlandschaft, durch Aushang an den Bekanntmachungstafel und im Internet örtlich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung und die auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-ssl.de ins Internet gestellt.

5. Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft.

Brüel, den Siegel
(Bürgermeister)

6. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wurde am von der Stadtvertretung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Brüel, den Siegel
(Bürgermeister)

7. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

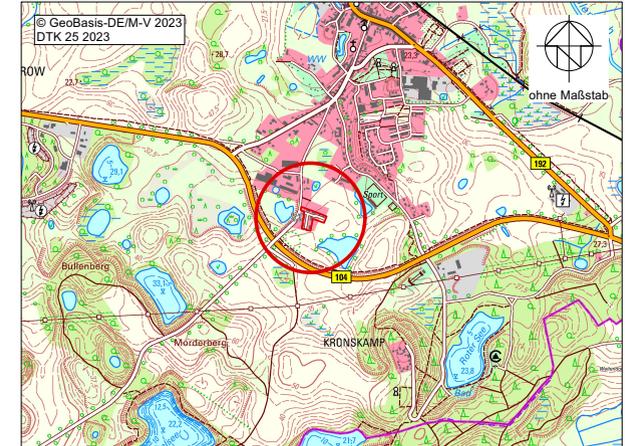
Brüel, den Siegel
(Bürgermeister)

8. Der Beschluss der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung durch die Stadtvertretung sowie die Internetseite und die Stelle, bei der die Satzung mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Sterneberger Seenlandschaft, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter www.amt-ssl.de/ortsrecht/bekanntmachungen/ örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ist mithin am in Kraft getreten.

Brüel, den Siegel
(Bürgermeister)

ÜBERSICHTSPLAN



Satzung der Stadt Brüel

über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und Einbeziehung von Außenbereichsflächen

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für die Stadt Brüel für den Bereich "Golchener Weg"

SATZUNG
NOVEMBER 2023

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

Bearbeitet: T. Beims

Gezeichnet: M. Jürgens

Projekt Nr. 2357

Stadt Brüel

Begründung zur

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

- Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung -

November 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.....	7
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, 23.03.2023

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 (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, 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.

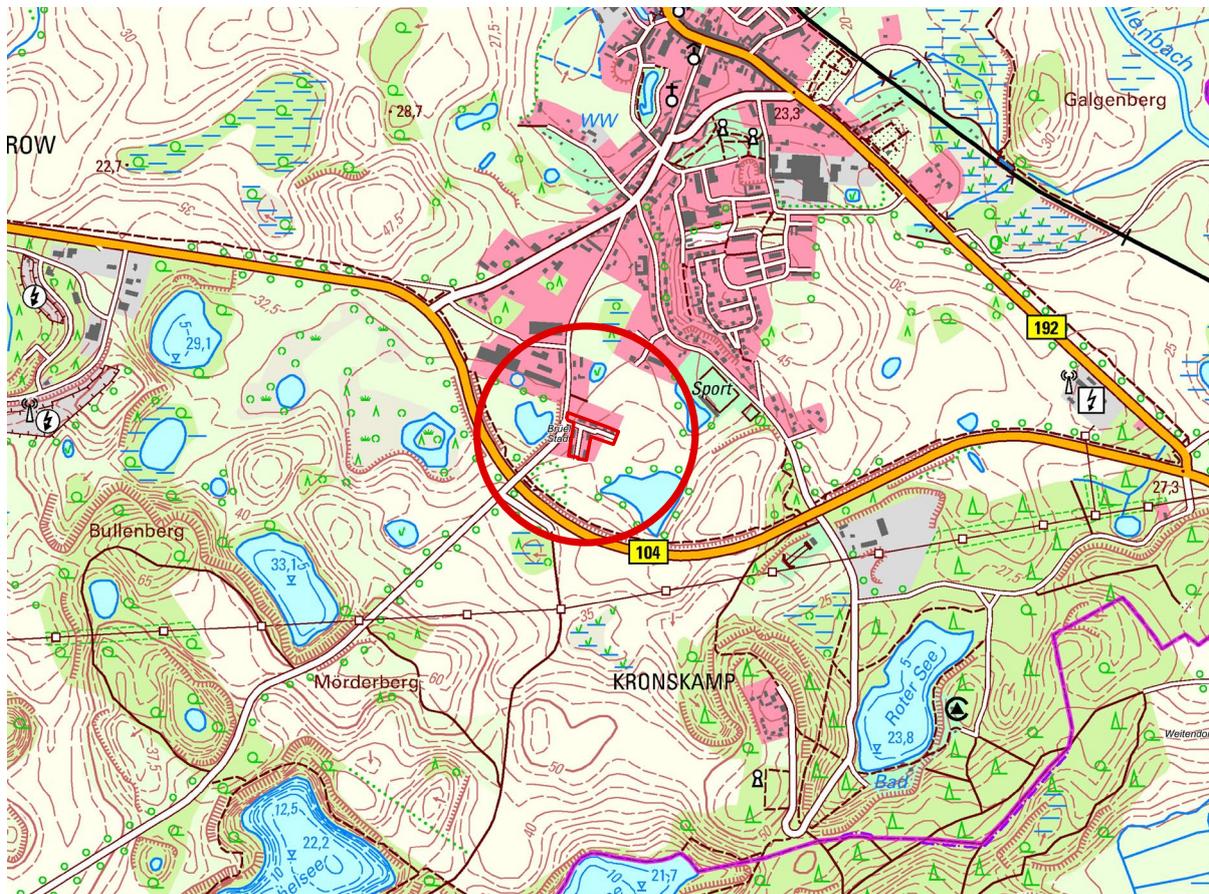


Abb. Lage des Satzungsgebietes

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.

Eine zeitweilige Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr, ausgehend von der Bundesstraße B104, ist nicht gänzlich auszuschließen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Trasse der Ortsumgehung Brüel unter Berücksichtigung eines ausreichenden Abstandes zur Siedlungslage im Satzungsgebiet gewählt wurde, da die Bundesstraße als neue, heranrückende Nutzung zu betrachten gewesen ist.

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 Paragraf 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 erfolgte 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 zunächst 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.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat mit Schreiben vom 15.08.2023 mitgeteilt, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

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

Eine Baufeldberäumung darf nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

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)