

# Stadt Brüel

## Niederschrift öffentlich

---

### ord. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr Brüel

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Montag, 11.12.2023
<b>Sitzungsbeginn:</b>	17:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Rathaus, August-Bebel-Straße 1, Brüel

---

#### **Anwesend**

##### Vorsitz

Torsten Lange

##### Mitglieder

Lothar Heidtmann

Bernd Pilz

Hans-Werner Lübcke

Elli Krüger

Willi Meyer

##### Gäste

Burkhard Liese

##### Verwaltung

Evelin Schmitz

#### **Abwesend**

##### Mitglieder

Hans-Heinrich Erke

unentschuldigt

#### **Gäste:**

Herr Prütz

2 Einwohner

# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung und Begrüßung
- 2 Bestätigung der Tagesordnung
- 3 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 12.09.2023
- 4 Bericht des Ausschussvorsitzenden
- 5 Einwohnerfragestunde
- 6 Beratung von Beschlussvorlagen
- 6.1 Auslegungsbeschluss für B-Plan Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brüel BV-380-2023
- 6.2 Abwägungsbeschluss für Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für die Stadt Brüel für den Bereich „Golchener Weg“ BV-383-2023
- 6.3 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“ BV-384-2023
- 7 Sonstiges

# Protokoll

## Öffentlicher Teil

---

### 1 Eröffnung und Begrüßung

Herr Lange eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden.

---

### 2 Bestätigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird mit folgender Änderung einstimmig bestätigt:  
TOP 4 Informationen zur Planung Penny Markt durch Herrn Prütz

---

### 3 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 12.09.2023

Die Sitzungsniederschrift vom 12.09.2023 wird einstimmig gebilligt.

---

### 4 Bericht des Ausschussvorsitzenden

Herr Lange übergibt das Wort an Herrn Prütz.

Das Planungsverfahren zum Penny Markt erfolgt in 2 Stufen.

2021 fand die Entwurfsauslegung statt und dann folgt der Satzungsbeschluss.

Herr Wottke hat sich angeboten, Fragen bei einem gesonderten Termin zu beantworten.

Zum Vorentwurf sind die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen und eingearbeitet.

#### 1. Straßenverkehr

Das Straßenbauamt des Landkreises hat keine wesentliche Einwendungen.

Die Zufahrtsbreite soll erweitert werden. Es wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt und die Verkehrsströme gemessen. Die Verkehrsströme sind nicht so hoch. Es kommt zu geringen Rückstauzeiten. Die vorhandenen Bäume sollen gefällt werden, um den Parkplatz zu vergrößern.

Herr Lübcke fragt, ob der Lieferverkehr über die Zufahrt Schulstraße erfolgt. Dies wird bejaht. Lieferung erfolgt 2x wöchentlich.

#### 2. Denkmalschutz

Bodendenkmal Brüeler Burg

Hierzu hat ein Vororttermin mit der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde stattgefunden.

Es wurde festgelegt, dass eine archäologische Untersuchung stattfinden soll. Eventuelle Funde stehen dem Vorhaben aber nicht entgegen. Frage der Umsetzung, ggf. Auflagen im Baugenehmigungsverfahren.

#### 3. Naturschutz

In der inneren Ortslage nicht verpflichtet, Ausgleich zu schaffen. Die Flächenversiegelung beträgt bereits 80 %.

Ökokonto

Pflanzung eines Baumes im Plangebiet, 6 in Keez und 3 in Necheln.

Der Entwässerungsgraben des Rückhalteregenbeckens soll verrohrt werden, damit Parkplätze entstehen können.

Im südlichen Bereich wurde unterrohrt, der Penny steht dicht drane. Der Abstand ist ausreichend.

#### 4. Raumordnung

Die untergeordnete Behörde hat keine Bedenken. Es soll eine Nachnutzung der Räumlichkeiten in der Mühle benannt werden.

Ein Getränkemarkt hat bereits sein Interesse bekundet.

Zur Anfrage von Herrn Lübcke teilt Herr Prütz mit, dass es sich um ein 2-stufiges

Regelverfahren handelt. Das heißt die Träger öffentlicher Belange werden zweimal beteiligt.

Herr Lange informiert, dass die Sternberger Zufahrt auf 6,50 m erweitert werden soll.

Herr Prütz teilt mit, dass die Fledermäuse kartiert sind. Fallen hier nicht unter Naturschutz. Die Baufirmen sollen die vorhandenen Fledermäuse aussetzen.

Ein Bürger

Auf der Sitzung am 19.09.22 wurde die Seniorenanlage vorgestellt. Herr Lange teilt mit, dass sich dagegen ausgesprochen wurde und auch die Stadtvertretung, befürworteten den Penny-Markt.

Der Bürger fragt, ob eine Alternativprüfung durchgeführt wurde? Die Öffentlichkeit weiß von nichts. Dies wird bejaht.

---

## 5 Einwohnerfragestunde

Herr Liese gibt folgende Informationen:

Beim Solarpark gibt es noch nichts neues.

Für den Mühlenberg gibt es nur noch einen Interessenten.

Der Radwegbau musste wetterbedingt verschoben werden, voraussichtlich Mitte Januar (wenn Wetter offen und es trocken ist).

Herr Lange:

Defekte Stellen bei der Straßenbeleuchtung durch die WEMACOM wurden notdürftig geflickt. Außerdem wurden nicht alle Stellen gemeldet.

Herr Liese teilt mit, dass ein Messwagen morgen kommt. Es ist schwierig, einen Termin für den Messwagen zu bekommen, da es nur 2 in M-V gibt.

In Ordnung ist die Hinstorffstraße und Schmiedestraße.

Zur Anfrage was die Ökosteuer bedeutet, erläutert Herr Prütz, dass die Ausgleichsmaßnahmen bilanziert werden und durch ein Bewertungsverfahren in Ökopunkte bemessen werden. Diese müssen dann durch die Umweltbehörde genehmigt werden.

Herr Lübcke informiert, dass die Straßenbeleuchtung Friedrich-Engels-Str./Bahnhofsstraße seit 6 Wochen nicht funktioniert.

Ein Bürger informiert, dass der verschlachte Weg in Thurow kaputt ist.

---

## 6 Beratung von Beschlussvorlagen

Herr Lange verliest die Beschlussvorlage.

---

### 6.1 Auslegungsbeschluss für B-Plan Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brüel **BV-380-2023**

#### **Beschluss:**

Die Stadtvertretung Brüel beschließt auf der heutigen Sitzung den Entwurf des Planes und der Begründung des B-Plans Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brüel nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu unterrichten.

Die Stadtvertretung Brüel stimmt dem beiliegenden Entwurf des B-Plans und der Begründung zu.

#### **Sachverhalt**

Die Stadtvertretung Brüel hat mit dem Aufstellungsbeschluss am 17.06.2020 das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ eingeleitet. Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig über die Grundzüge der Planungen mit der Offenlage vom 22.08.2022 bis 16.09.2022 unterrichtet. Mit Schreiben vom 25.08.2022 wurde eine frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die daraufhin eingegangenen Hinweise u. Anregungen wurden geprüft. Die Zwischenabwägung liegt als Anlage diesem Beschluss bei.

Der ergänzte Entwurf des Bebauungsplans u. der dazugehörigen Begründung wird in der aktuellen Form gebilligt.

Gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB soll das weitere Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Brüel nach den Vorschriften des BauGB in der aktuell geltenden Fassung durchgeführt werden. Nach § 233 Abs. 1 BauGB werden Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, i. d. R. nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden. Der Bundestag hat am 15. Juni 2023, den von der Bundesregierung vorgelegten Gesetzentwurf „zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften“ gebilligt. Damit gehen Änderungen im BauGB einher, die die Digitalisierung der Bauleitplanverfahren stärken, zu verkürzten Genehmigungsfristen bestimmter Bauleitpläne führen und im Weiteren die Verwaltungs-, Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen.

Der Bauausschuss empfiehlt die Beschlussfassung.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	0	0

---

**6.2** Abwägungsbeschluss für Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für die Stadt Brüel für den Bereich „Golchener Weg“ **BV-383-2023**

**Beschluss:**

1. Die aufgrund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen / Anregungen hat die Stadt Brüel unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Stellungnahmen der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Das Abwägungsergebnis gemäß der beiliegenden Abwägungstabelle macht sich die Stadt Brüel zu eigen und ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

## 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.

Die Stadt Brüel hat eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind in der beiliegenden Abwägungstabelle zusammengestellt. Die Stadtvertretung hat die eingegangenen Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zu prüfen und untereinander abzuwägen.

Der Bauausschuss empfiehlt der Stadtvertretung die Beschlussfassung.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	0	0

- 
- 6.3** 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“ **BV-384-2023**

## Beschluss:

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.

Der Bauausschuss empfiehlt der Stadtvertretung die Beschlussfassung.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	0	0

---

**7**      Sonstiges

Herr Heidtmann informiert, dass im Golchener Weg/Schweriner Straße 2 bis 3 Lampen nicht brennen.

Herr Lübcke:

Die Grundstücksausfahrt Sternberger Straße 10 ist fertig. Es fehlt noch die 30km/h Begrenzung. Herr Lange fragt im Bürgeramt noch einmal nach.

Herr Liese:

Der Winterdienst im Golchener Weg wurde durch die Firma Consrade ausgeführt. Da diese umgezogen sind, wurden die Prioritäten anders gesetzt, zuerst werden die großen Straßen gemacht.

Der Bonetti ist kaputt. Es bestehen Probleme mit Technik.

Herr Lange verabschiedet die Anwesenden und schließt die Sitzung um 18:05 Uhr.

Vorsitz:

Protokollführung:

---

Torsten Lange

---

Evelin Schmitz