

Stadt Penkun

Außenbereichssatzung „Ortsteil Kirchenfeld“

Begründung

Auftraggeber:

Stadt Penkun
- Die Bürgermeisterin–
über Amt Löcknitz-Penkun
Chausseestraße 30
17321 Löcknitz

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes	3
3. Städtebaulich-planungsrechtliche Situation, Anlass und Ziele der Satzung	4
4. Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung	4
5. Verfahren.....	5
6. Inhalt und Wirkungen der Satzung.....	5

1. Rechtsgrundlagen

Die Außenbereichssatzung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke 90, 141/2 (teilweise; Kirchenfeld 1b), 141/5 (teilweise, Kirchenfeld 1a), 144/1 (teilweise; Kirchenfeld 2), 145/2 (teilweise, Kirchenfeld 3), 146/2 (teilweise), 147/5 (teilweise), 191/2 (teilweise, Kirchenfeld 4) und 192/2 (teilweise, Kirchenfeld 4) Flur 7 Gemarkung Penkun. Er befindet sich südlich von Penkun nahe der Grenze zum Bundesland Brandenburg.

Er wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch die örtliche Straße Kirchenfeld, landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstücke 91/1, 91/2 und 147/4 Flur 7),
im Osten:	durch Freifläche der Wohngrundstücke und Gehölze (Flurstück 141/5 Flur 7)
im Süden:	durch Nebenanlagen und Freiflächen der Wohngrundstücke und Gehölze (Flurstücke 90, 141/2, 141/5, 144/1, 145/2, 146/2 und 147/5 Flur 7) und
im Westen:	durch Nebenanlagen und Freiflächen der Wohngrundstücke und Gehölze (Flurstücke 191/2 und 192/2 Flur 7).

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 0,6 ha.

3. Städtebaulich-planungsrechtliche Situation, Anlass und Ziele der Satzung

Im Ortsteil Kirchenfeld bestehen seit längerem Bestrebungen zu einer über den Bestand hinausgehenden Wohnnutzung.

Die Fläche ist aufgrund der geringen Anzahl der Wohngebäude und der lockeren Bebauung dem Außenbereich zuzuordnen.

Der Erhalt der vorhandenen Siedlung steht dem Bestandschutz und gegebenenfalls Erneuerung und bauliche Entwicklung im angemessenen Rahmen nicht entgegen. Dies soll mit den Mitteln einer Außenbereichssatzung planungsrechtlich begleitet werden.

Dem Ortsteil Kirchenfeld fehlt das notwendige Gewicht tatsächlich zusammenhängender Bebauung ausreichenden Umfangs, so dass keine Ortsteilqualität im Sinne des § 34 BauGB entwickelt werden konnte. Die Bebauung ist von ihrem Gewicht und hinsichtlich der Siedlungsstruktur aber so prägend, dass es aus siedlungsstruktureller Sicht sinnvoll ist, sie über eine Außenbereichssatzung zweckmäßig zu ergänzen.

Neben dem bestehenden Bestandsschutz für die vorhandene Bebauung soll auch die Möglichkeit der Entwicklung im städtebaulich vertretbaren Rahmen des bebauten Bereichs offen gehalten werden.

4. Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch eine Außenbereichssatzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Ebenso ist hier in Kirchenfeld mit fünf Wohngebäuden eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht vorhanden.

Die bereits vorhandene Bebauung führt dazu, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann.

Die einzelnen Wohngebäude liegen alle südlich der Straße. Der Abstand zwischen ihnen ist gering, so dass die Siedlung eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lässt. Hierbei ist nicht von einem baulichen Zusammenhang im Sinne des § 34 BauGB auszugehen. Es handelt sich um eine Splittersiedlung, die auf der Grundlage landwirtschaftlicher baulicher Anlagen entstanden ist.

Neben den Voraussetzungen nach Satz 1 nennt § 35 Abs. 6 BauGB in Satz 4 als Voraussetzung für die Außenbereichssatzung:

- 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,*
- 2. 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*
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.*

Zu 1.

Aus der Überprüfung der zu berücksichtigenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie der verkehrlichen Erschließung ergeben sich keine Anhaltspunkte für einen Widerspruch zur geforderten Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Neue Erschließungsanlagen sind nicht notwendig.

Zu 2.

Mit der Außenbereichssatzung werden keine Voraussetzungen geschaffen, über den bestehenden bebauten Bereich hinaus, eine bauliche Nutzung zu erleichtern. Lediglich auf kleinteiligen Flächen im Rahmen von Lückenschließungen werden die Zulässigkeitsbedingungen erleichtert. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) unterliegen, wird durch die zugelassenen Nutzungen nicht begründet.

Zu 3.

Zusammen mit den GGB-Gebieten, bilden die besonderen Vogelschutzgebiete (SPA) das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000.

GGB-Gebiet

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von mehr als 3,6 km vom GGB-Gebiet „Storkower Os und östlicher Baggersee bei Penkun“ (DE 2651-301).

Europäisches Vogelschutzgebiet (Special Protection Area - SPA)

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von mehr als 10,4 km vom Europäischen Vogelschutzgebiet „Randowtal“ (DE 2651-474).

Bei den großen Entfernungen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

5. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung Penkun hat in ihrer Sitzung am 04.09.2024 den Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ortsteil Kirchenfeld“ nach § 35 Abs. 6 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. erfolgt. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes.

Entwurfsbeschluss

Die Stadtvertretung Penkun hat in ihrer Sitzung am 04.09.2024 den Entwurf der Satzung und die Begründung gebilligt und zur Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

6. Inhalt und Wirkungen der Satzung

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ortsteil Kirchenfeld“ ist in der zur Satzung gehörenden Planzeichnung dargestellt.

Durch die Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB (Wohnzwecke, nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie deren Nebenanlagen einschließlich Kleintierhaltung) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einzelnen öffentlichen Belangen, nämlich den Darstellungen des Flächennutzungsplans über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splitsiedlung befürchten lassen.

Im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB wird eine nähere Bestimmung über die Zulässigkeit getroffen.

Die Vorhaben sind nur zulässig, wenn die Zahl der Vollgeschosse 1 nicht übersteigt. Damit wird in Anlehnung und zur Sicherung der aus dem Bestand abzuleitenden Prägung das Ziel verfolgt, dass Maß der baulichen Nutzung zu steuern.

Die Satzung soll eine geordnete bauliche Ergänzung des Bestandes durch Schließung von Baulücken, und die angemessene Erweiterung der vorhandenen Wohn- und Gewerbegebäude sowie Nutzungsänderungen auch Um- und Ausbauten erleichtern.

Die Ausdehnung des Geltungsbereiches orientiert sich an der gewachsenen Nutzungstiefe der Grundstücke. Jede weitere Ausdehnung würde den Ermächtigungsrahmen für eine Außenbereichssatzung sprengen.

Durch die vorliegende Satzung wird seitens der Stadt Penkun keinerlei Aufwand zur Änderung der Erschließungsanlagen notwendig.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Flächen bleiben nach wie vor im planungsrechtlichen Außenbereich.

Bauanträge sind daher auch weiterhin nach § 35 BauGB zur beurteilen. Dies hat aber unter Maßgabe der Erweiterung der Zulässigkeitskriterien aufgrund der vorliegenden Satzung zu erfolgen.

Die Bestimmungen des § 62 LBauO M-V (Genehmigungsfreistellung, Anzeigeverfahren) finden im Geltungsbereich der Satzung keine Anwendung. Es ist in keiner Weise eine Nähe zu beplanten oder unbeplanten Innenbereichen (§ 34 BauGB) oder gar Baugebieten im Sinne des § 30 BauGB herstellbar.

Auch die Untersuchung und Bewertung von Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können sowie die Bestimmung über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz der Eingriffe sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens unter Beachtung von § 18 BNatSchG zu regeln.

Eine Vorwegnahme dieser Regelungen im Sinne der §§ 19-21 BNatSchG erfolgt mit dieser Satzung nicht.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die Bestimmungen des § 12 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 hinzuweisen, in dem die Eingriffe, deren Zulässigkeit, Ausgleich und Ersatz definiert und bestimmt werden.

Penkun,

Die Bürgermeisterin

Siegel