

Gemeinde Dragun

Begründung zur

3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den Ortsteil Drieberg Dorf für den Bereich „Am Seeberg“

Dezember 2023

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

1. Einleitung / Zielstellung

Die Satzung der Gemeinde Dragun über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Drieberg Dorf ist mit ihrer 2. Änderung mit Ablauf des 06.10.2008 in Kraft getreten.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.02.2020 hat die Gemeinde Dragun einen Änderungsbeschluss zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den OT Drieberg Dorf für den Bereich „Am Seeberg“ gefasst.

Hierin wurde bestimmt, dass das Flurstück 38/61, Flur 1, Gemarkung Drieberg Dorf, aus dem Sondergebiet, dass der Erholung dient (SO Woch) als Teilfläche herauszulösen ist. Durch die Aufhebung/Herauslösung sollen nunmehr die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden.

Die dort verorteten Wochenendhäuser werden seit Jahren nicht mehr entsprechend genutzt. Sie befinden sich - vom ansonsten zusammenhängenden Wochenendhausgebiet durch einen öffentlichen Weg abgetrennt - in direkt baulicher Nachbarschaft mit größeren Wohngebäuden, so dass eine Wohnbebauung auf Grundlage des § 34 BauGB städtebaulich geordnet vertretbar ist.

Im weiteren Planungsverlauf hat sich ergeben, dass auch die Flurstücke 38/21, 38/23, 39/90 und 38/91 aus dem festgesetzten SO Woch als Teilfläche herausgelöst werden sollen, um hier die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen. Auch die dortigen Wochenendhäuser befinden sich - vom ansonsten zusammenhängenden Wochenendhausgebiet ebenfalls durch einen öffentlichen Weg abgetrennt - in direkt baulicher Nachbarschaft mit größeren Wohngebäuden, so dass hier sogleich eine Bebauung mit einem Wohngebäude größerer Bauart auf einem dann vereinigten Baugrundstück auf Grundlage des § 34 BauGB städtebaulich geordnet vertretbar ist.

Die beiden oben benannten Teilflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dragun als Wohnbaufläche dargestellt.

Alle anderen Satzungsbereiche, welche nicht von der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung betroffen sind, bleiben von den Bestimmungen dieser Satzungsänderung unberührt.

2. Lage des Gebietes und Bestand

Die 3. Änderung liegt im Bereich Am Seeberg nordwestlich des Cramoner Sees.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst 2 Teilflächen innerhalb der Gesamtsatzung.

Das umgebende Siedlungsgebiet ist durch ein Wochenendhausgebiet mit überwiegend eingeschossigen Pultdachgebäuden sowie durch eingeschossige (Dauer-)Wohngebäude mit einer vorherrschenden Satteldachstruktur gekennzeichnet.

Das Umfeld des Siedlungsgefüges ist landwirtschaftlich geprägt.

Östlich der Flurstücke 38/21, 38/23, 39/90 und 38/91 grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an, welches in der Planzeichnung dargestellt ist.

Der an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr einzuhaltende Gewässerschutzstreifen von bis zu 50 Metern von der Mittelwasserlinie an gerechnet ist durch die 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht betroffen.

3. Anlass der Änderung

Mit dem vormaligen Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB hat die Gemeinde den im Zusammenhang bebauten Ortsteil planungsrechtlich festgelegt sowie einzelne Außenbereichsflächen als im Zusammenhang bebaute Ortsteile einbezogen.

Gem. o. g. Zielstellung der Gemeinde wird eine 3. Änderung der Klarstellungssatzung- und Ergänzungssatzung für den OT Drieberg Dorf für den Bereich Am Seeberg erforderlich.

4. Verfahren

Die Aufstellung der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Dabei sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Im vorliegenden Fall wird eine Beteiligung durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Die 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

5. Zulässigkeit von Vorhaben

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB.

6. Erschließung

Die Erschließungsvoraussetzungen/-notwendigkeit basieren auf § 34 Abs. 1 BauGB. Eine Erschließung der vorhandenen Grundstücke ist ortsüblich vorhanden.

7. Eingriff/Ausgleich und Artenschutz

Da der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bereits als im Zusammenhang bebauter Ortsteil deklariert ist, wird ein Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Im Rahmen artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen sind zeitliche Beschränkungen zu berücksichtigen. Bei Gehölzentnahmen ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 1. März bis 30. September einzuhalten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dragun am gebilligt.

Dragun, den

Siegel

.....
(Bürgermeister)