Gemeinde Plate

Begründung zur

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für ein Gebiet östlich des Zietlitzer Weges

- Ergänzungssatzung -

November 2024

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung zur Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Inhalt

1 SATZUNGSGEGENSTAND UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN 3

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 7

5 VER- UND ENTSORGUNG 7

6 HINWEISE 7

6.1 ARTENSCHUTZ 7
6.2 BELANGE DER BAUKULTUR, DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE 7
6.3 ALTLASTEN 7

Anlage:

- Belange von Natur, Landschaft und Umwelt, Bürogemeinschaft Umwelt & Planung, 15.10.2024

1 Satzungsgegenstand und allgemeine Grundlagen

Satzungserfordernis

Die Planung ist erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu ordnen, zu regeln und zu koordinieren.

Um die Voraussetzungen für eine Einbeziehung von Flächen / Grundstücken im planungsrechtlichen Außenbereich zu schaffen, ist insbesondere eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erforderlich. Die Satzung bewirkt, dass einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können.

Die Gemeinde Plate verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

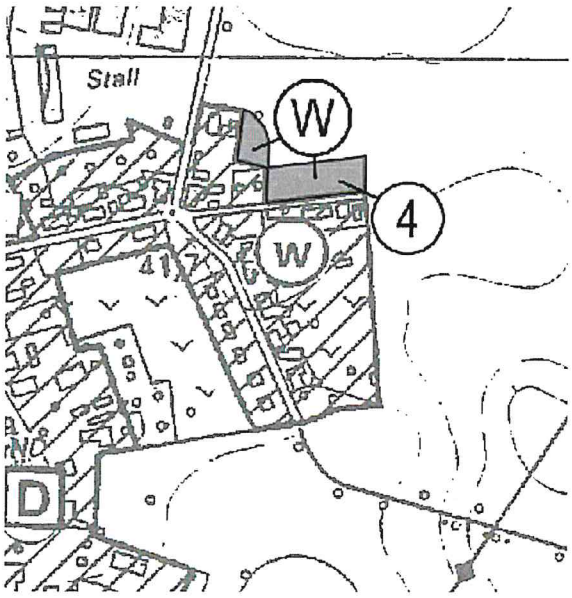

Abb. Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Plate

Für den Satzungsbereich am südöstlichen Ende des Zietlitzer Weges Weg stellt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dar, wobei der Plangeltungsbereich der vorliegenden Satzung die dargestellte Wohnbaufläche in südliche Richtung ein wenig überragt. Im Bereich innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche ist im Wesentlichen ein vorhandener privater Zufahrtsweg zu rückwärtig gelegenen, landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlagen vorhanden.

Satzungsvoraussetzungen

§ 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 in städtebaulicher Weiterführung der bestehenden Wohnbebauung am Zietlitzer Weg zu werten sind und einen baulichen Abschluss des Siedlungsrands - zusammen mit dem landwirtschaftlich genutzten, rückwärtigen Gebäude - bilden. Für die bauliche Nutzung und Struktur ist die bestehende Wohnbebauung am Zietlitzer Weg prägend bzw. maßgebend.

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 Ergänzungssatzung 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 254/1 (tlw.) und 254/4 (tlw.), Flur 2, Gemarkung Peckatel, bestimmt.

Satzungsziele

Die Satzung verfolgt folgendes Ziel:

- Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zwecks Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnbaugebäudes

Raumordnerische Bewertung

Mit Schreiben vom 10.04.2024 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Planunterlage

Als Planunterlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros R. Hilscher vom 06.10.2022.

2 Beschreibung des Satzungsgebietes

2.1 Räumliche Einbindung

Das Gebiet der Satzung liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Peckatel der Gemeinde Plate.

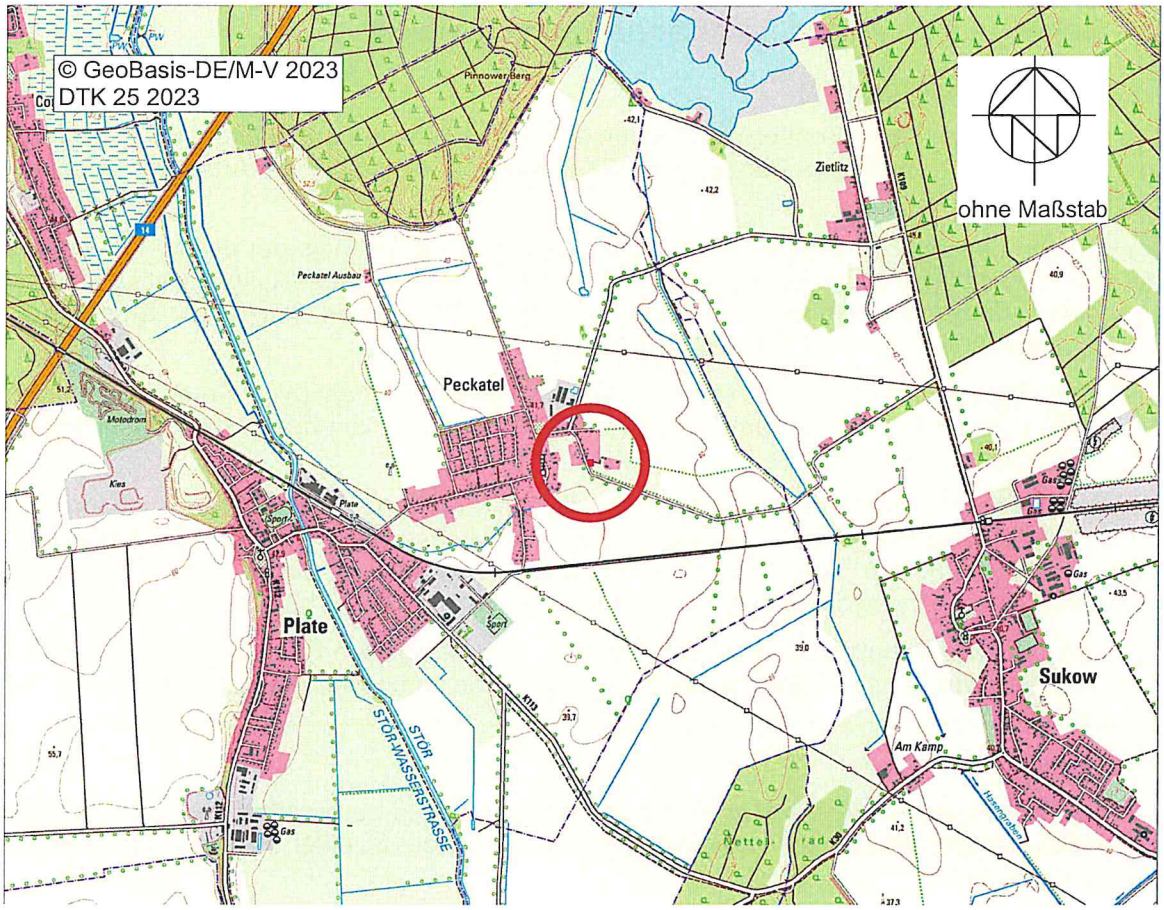

Abb. Lage des Satzungsgebietes

2.2 Städtebauliche Situation und Bestand

Der bebaute Bereich am Zietlitzer Weg ist durch eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern in Form einer Siedlungsreihe geprägt. Die Wohngebäude östlich des Zietlitzer Weges stehen traufständig und die Wohngebäude westlich des Weges giebelständig zur Straße.

Östlich des Satzungsgebietes sind ein landwirtschaftliches Gebäude und Nebenanlagen vorhanden, welche über einen Schotterweg innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung erschlossen werden. Auf der Südseite dieses Weges sind 4 verbindlich zu erhaltene Laubbäume (Linden) im Geltungsbereich der Satzung vorhanden.

Nördlich des Weges wird die Teilfläche des Flurstücks 254/1 als privates Gartenland genutzt und ist dem nördlich angrenzenden Grundstück zugeordnet.

Die weiteren Flächen in und um das Satzungsgebiet werden derzeit landwirtschaftlich, insbesondere als Dauergrünland, genutzt.

Die Erschließung erfolgt über den Zietlitzer Weg. Das Baugrundstücks kann über diese öffentliche Straße erschlossen werden.

Das Satzungsgebiet hat eine Größe von rd. 1.478 m^2. Aufgrund des oben benannten privaten Gartenlandes, des vorhandenen Schotterweges und der zu erhaltenden Bäume ergibt sich eine potenziell überbaubare Fläche von rd. 721 m^2.

3 Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen erfordert ergänzende Abwägungen / Vorgaben 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 umweltbezogenen Belangen einschließlich einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und einer artenschutzrechtlichen Begutachtung erarbeitet worden, der dieser Begründung anliegt und auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

Die Eingriffsermittlung geht von einer möglichen Überbaubarkeit (hier Grundflächen aller baulichen Anlagen) von insgesamt rd. 368 m^2 aus, abgeleitet von der bestehenden Bebauung östlich des Zietlitzer Weges.

Für den ermittelten Kompensationsbedarf für die Eingriffe in den Naturhaushalt ist vorgesehen, ein funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone mit einem Eingriffsflächenäquivalent von 1.806 m^2 zu nutzen. Das Flächenäquivalent ist planungsrechtlich verbindlich durch eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB bestimmt.

Der Unteren Naturschutzbehörde ist im Zuge des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die Kompensation vom jeweiligen Eingriffsverursacher erbracht wird.

Baumschutz

Die 4 vorhandenen Laubbäume im Plangeltungsbereich sind zu erhalten und entsprechend verbindlich festgesetzt. Dieses impliziert zugleich, dass sie i. S. einer dauerhaften Erhaltung zu schützen sind.

Zwecks Erhaltung der Bäume gelten regelmäßig die einschlägigen Regelwerke sowie baumschutzfachlichen Aspekte. In diesem Zusammenhang wird auf die Maßnahmenblätter im Bericht „Belange von Natur, Landschaft und Umwelt" der Bürogemeinschaft Umwelt & Planung verwiesen. Die dort benannten Maßnahmen sind bei dem baulichen Vollzug zu berücksichtigen.

Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen.

Eine Zufahrt zu dem Grundstück ist aufgrund der zum Erhalt festgesetzten Bäume und deren Wurzelschutz nur ausgehend vom Zietlitzer Weg zulässig.

Immissionsschutz

Für das spätere Bauvorhaben gilt, dass es sich nach Art (und Maß) der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen (Zietlitzer Weg Nr. 12, 13 und 14) befinden sich in der Innenbereichslage. Die nähere Umgebung wird aus behördlicher Sicht als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Der Schutzanspruch des Außenbereiches ist anhand der umgebenen Landwirtschaft und Wohnbebauungen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes gleichzusetzen.

Ein - nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigter - landwirtschaftlicher Betrieb befindet sich an der Banzkower Straße, rd. 2,8 km vom Geltungsbereich der Satzung entfernt. Unzumutbare Belastungen / Beeinträchtigungen des Satzungsgebietes sind nicht zu erwarten.

Später hinzutretende Belange, die in Bezug auf die Wohnnutzung relevant werden, sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

4 Verfahren

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt 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.

5 Ver- und Entsorgung

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

Das Bauvorhaben selbst sowie deren Erschließung ist Gegenstand eines nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens. Die erschließungsrelevanten Belange werden hierbei zu berücksichtigen sein.

Die Müllabfuhr des künftigen Baugrundstückes wird in die bestehende Abfuhrregelung am Zietlitzer Weg eingebunden.

Das von den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist aus behördlicher Sicht auf den jeweiligen Grundstücken ggf. unter Verwendung von Rückhaltespeicheranlagen erlaubnisfrei zu versickern. In Anlehnung an § 32 Abs. 4 Landeswassergesetz M-V (LWaG) bedarf es hierzu keiner gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Das anfallende Schmutzwasser ist über einen herzustellenden Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu entsorgen.

6 Hinweise

6.1 Artenschutz

Mit Einhaltung einer Bauzeitenregelung können baubedingte Beeinträchtigungen der potenziell vorkommenden Brutvogel- und Fledermausarten vermeiden werden. Eingriffe in potenzielle Brutvogelhabitate der Baum- und Gebüschbrüter als auch in potenzielle Leitstrukturen von Fledermäusen können mit dem Erhalt und der Sicherung des Gehölzbestandes vermeiden werden.

Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) zu vermeiden, ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Entfernen der Vegetationsdecke) eine Besatzkontrolle durchzuführen. Eine Tötung von Brutvögeln kann dadurch vermieden werden. Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

Der Baubeginn ist in der Zeit vom 01.10 bis 28.02 vorzunehmen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der unteren Naturschutzbehörde der schriftliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass im Baustellenbereich keine Brutvögel brüten.

6.2 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

6.3 Altlasten

Innerhalb des Satzungsgebietes sind keine belasteten Böden / Altlasten bekannt.

Die Begründung wurde in der Gemeindevertretung der Gemeinde Plate am 30.01.2025 gebilligt.

Plate, den 17.03.25

GEMEINDE 3 PLATE

(Bürgermeisterin)