

**Gemeinde Dragun
Gemeindevertretung Dragun**

Beschlussvorlage

TOP 12
Vorlage Nr.: Dra/009/2024
öffentlich

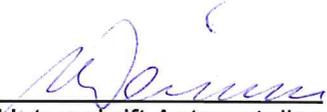
Amt/Ausschuss Bauamt	Datum: 20.02.2024
Bearbeiter: Eißner	AZ:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Ergebnis
Gemeindevertretung Dragun	12.03.2024	Entscheidung	Zustimmung

Betreff
3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Drieberg Dorf nach § 34 (4) S.1 Nr. 1 u.3 für den Bereich "Am Seeberg" nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren - Beschluss über den Entwurf und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB

Beschluss:
Die Gemeindevertretung Dragun beschließt:

1. Die 3. Änderung der Satzung erfolgt nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.
2. den Entwurf der 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“ gemäß Anlage (Planzeichnung (Teil A), Textteil B, Legende)
3. Der Entwurf der Begründung zur 3. Änderung der Satzung wird gebilligt.
4. die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.


Unterschrift Antragsteller



Abstimmungsergebnis:			
Gesetzliche Anzahl:	9	Ja-Stimmen:	5
davon anwesend:	5	Nein-Stimmen:	0
Ausschluss wegen Befangenheit:	0	Enthaltung:	0





Begründung:

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

Die 3. Änderung der Satzung erfolgt nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Der Entwurf der 3. Änderung gemäß Anlage mit Planzeichnung und Begründung soll beschlossen und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Klimaauswirkung:

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen	Folgekosten			
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Betrag Jährlich:

Stehen die Mittel Haushalt zur Verfügung?	Ist ein über- / außerplanmäßige Ausgabe nötig?			
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	
Produkt:	Die Deckung ist möglich:			

Konto: HH-Ansatz: HH-Rest aus Vorjahren: Bereits verbraucht: Noch verfügbar:	<input type="checkbox"/> Ja Die Deckung erfolgt aus Konto:
	<input type="checkbox"/> Nein, die Finanzierung ist nicht gesichert.

Gibt es eine Gegenfinanzierung? (Fördermittel/Spenden/Kredite)	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
HH-Ansatz: HH-Rest aus Vorjahren: Bereits verbraucht: Noch verfügbar:	
Ist ein Investitionskredit zur Finanzierung notwendig?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
HH-Ansatz: HH-Rest aus Vorjahren: Bereits verbraucht: Noch verfügbar:	
Liegt hierzu eine Kreditgenehmigung gem. § 52 Abs. 2 oder 4 KV M-V vor?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein, die Finanzierung ist nicht gesichert

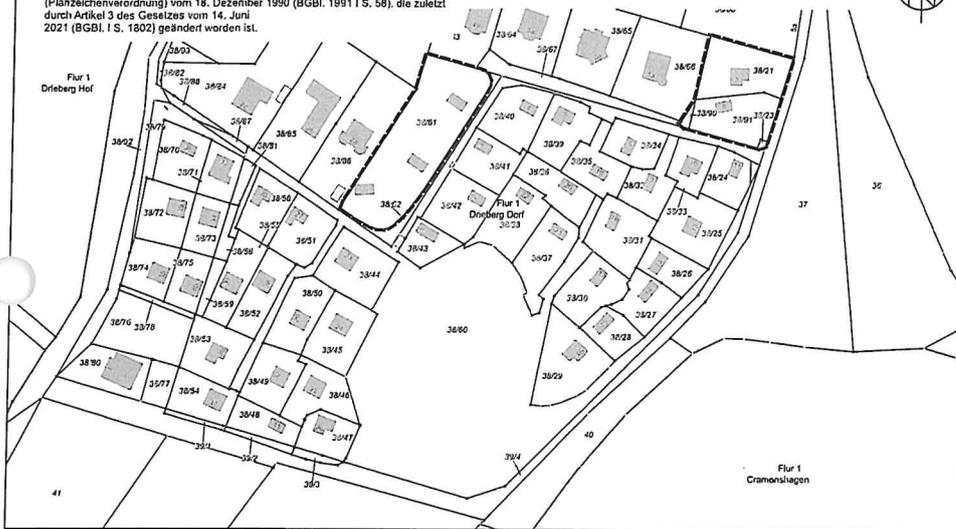
Anlagen:

Entwurf der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Drieberg Dorf nach § 13 BauGB mit Planzeichnung und Begründung

3. ÄNDERUNG DER KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 1 UND 3 BAUGB DER GEMEINDE DRAGUN / OT DRIEBERG DORF FÜR DEN BEREICH "AM SEEBERG"

PLANZEICHNUNG M. 1 : 1 000

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3765), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. 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.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch öffentlichen Aushang an der Bekanntmachungstafel vom bis und auf der Internetseite des Amtes Gadebusch (www.gadebusch.de) am erfolgt.
 2. Die Gemeindevertretung hat am der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Satz 1 Nr. 3 / § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 4. Der Entwurf der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie die Begründung, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Amt Gadebusch, Am Markt 1, 19025 Gadebusch während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist durch öffentlichen Aushang an der Bekanntmachungstafel vom bis zum und auf der Internetseite des Amtes Gadebusch (www.gadebusch.de) am mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann elektronisch, schriftlich oder zu Niederschrift vorgebracht werden können,
 - dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
 5. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft.
- Dragun, den Siegel
.....
(Bürgermeister)
6. Die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Dragun, den Siegel
.....
(Bürgermeister)
7. Die 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Dragun, den Siegel
.....
(Bürgermeister)
8. Der Beschluss der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der die 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 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 Barth und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich 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 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist mithin am in Kraft getreten.
- Dragun, den Siegel
.....
(Bürgermeister)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

2. Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

3. Darstellung ohne Normcharakter

— Flurstücksgrenzen

3841 Flurstücknummer

□ vorhandene Gebäude

§ 3 Inkrafttreten

Die 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

1. Planunterlage

Als Planunterlage dient eine Flurkarte/ALKIS der Koordinierungsstelle für Geoinformationssysteme (KGIS) des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, bezogen über die Internetportale „GeoPortal.MV“ und „GAA-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 gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

4. Vorhandene Leitungen

Auf den einbezogenen Grundstücken können sich bestandsgeschützte Trinkwasserleitungen, Elektroleitungen und Telekommunikationsleitungen befinden.

5. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

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

Satzung der Gemeinde Dragun

über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Drieburg Dorf

3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Drieburg Dorf für den Bereich "Am Seeburg"

Aufgrund des § 34 Abs. 4 bis 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I S. 221) geändert worden ist sowie nach § 88 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetze vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom die folgende 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Drieburg Dorf für den Bereich Am Seeburg beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

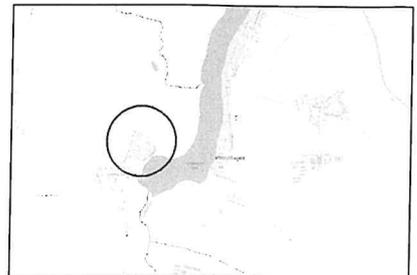
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Sie umfasst die Flurstücke 38/21, 38/23, 38/90, 38/91 und 38/61, Flur 1, Gemarkung Drieburg Dorf. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die in der 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Dragun über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Drieburg Dorf getroffene Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung als "Sondergebiete, die der Erholung dienen" (SO Woch), wird für die Flurstücke 38/21, 38/23, 38/90, 38/91 und 38/61, Flur 1, Gemarkung Drieburg Dorf, aufgehoben.

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

ÜBERSICHTSPLAN



Satzung der Gemeinde Dragun

über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Drieburg Dorf

3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Drieburg Dorf für den Bereich "Am Seeburg"

ENTWURF
NOVEMBER 2023

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERN

Bearbeitet: T. Beims Gezeichnet: M. Jürgens Projekt Nr. 2322

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)