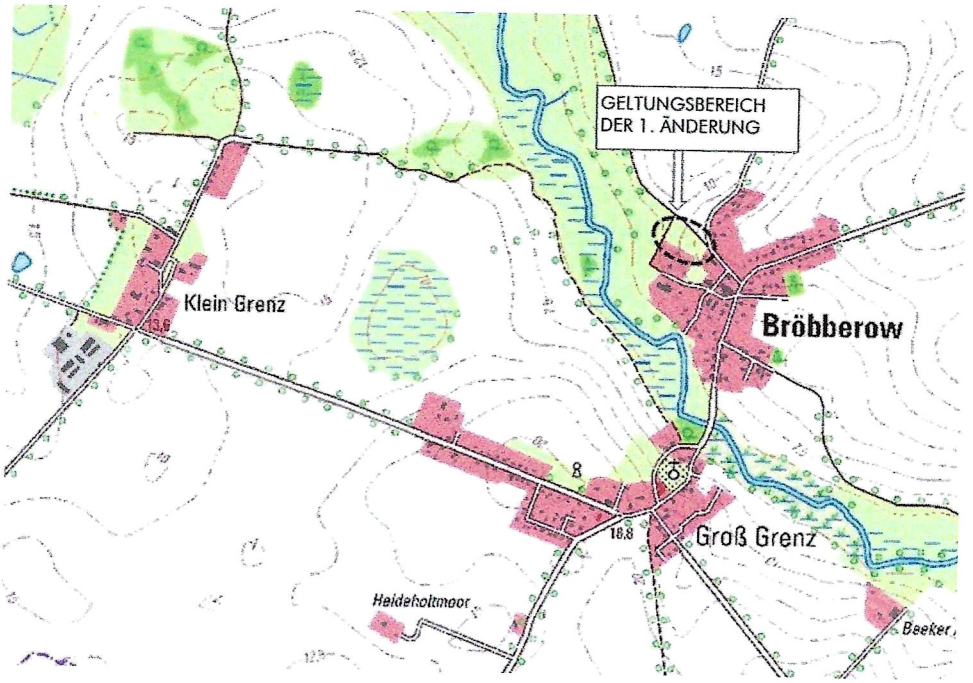

Gemeinde Bröbberow

Landkreis Rostock

Begründung

zur

1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bröbberow der Gemeinde Bröbberow (Stand 2009)

betreffend Flurstücke 36, 37 (teilweise),
40 (teilweise) und 41, Flur 2
Ergänzung des Gebietes unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
Änderung der Satzung gem. § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB)

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

07.07.2022

Ausgefertigt am:

04.07.2022

Bröbberow, 07.07.2022

Gemeinde Bröbberow

1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bröbberow der Gemeinde Bröbberow

Begründung

INHALT

1. Planungserlass, -ziel und -zweck der 1. Änderung der Satzung Seite 2
2. Rechtsgrundlagen Seite 3
3. Geltungsbereich Seite 3
4. Künftige Nutzung Seite 4
5. Ver- und Entsorgung/Verkehr Seite 6
6. Grünordnung, Eingriffs- und Ausgleichbilanz Seite 7
7. Kosten Seite 7
8. Beschluss Seite 7

1. Planungserlass, -ziel und -zweck der 1. Änderung der Satzung

Planungserlass:

Die Gemeinde Bröbberow macht von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch und bezieht gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Außenbereichsfläche für eine wohnbauliche Nutzung in den im Zusammenhang bebauten Bereich ein mit dem Ziel, dort als planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB anzuwenden.

Planungsziel:

Das Planungsziel ist, die betroffenen Grundstücke (Gemarkung: Bröbberow; Flur 2; Flurstücke 36, 37 (teilweise), 40 (teilsweise) und 41) bauplanungsrechtlich in den Innenbereich nach § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB einzubeziehen.

Planungszweck:

Die betroffenen Grundstücke (Gemarkung: Bröbberow; Flur 2; Flurstücke 36, 37 (teilweise), 40 (teilweise) und 41) sind nach aktueller Sachlage bauplanungsrechtlich als Außenbereich i. S.v. § 35 BauGB zu beurteilen. Das zur Einbeziehung in den Innenbereich vorgesehene Areal, das in privatem Eigentum ist, ist den natürlichen Außenbereichsfunktionen, der Land- und Fortwirtschaft sowie der landschaftsgebundenen Erholung, zu dienen, allerdings entzogen. Die Ursache hierfür bilden die umliegenden, durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsflächen. Die Änderung des Innenbereichs entspricht im vorliegenden Fall einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und

räumlichen Abrundung des bestehenden Ortsteils. Durch die erneute Ergänzung des Innenbereichs (§ 34 BauGB) wird für die Grundstückseigentümer Klarheit zur baulichen und sonstigen Nutzung ihrer Grundstücke geschaffen. Den Bürgern, der Gemeinde Bröbberow, dem Amt Schwaan und der unteren Bauaufsichtsbehörde wird eine aktuelle, rechtssichere und leicht lesbare Entscheidungshilfe für die Formulierung von Baubegehren und für die Beurteilung von Bauanträgen an die Hand gegeben.

Die Anwendungsvoraussetzungen nach § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB für eine Einbeziehung in den planungsrechtlichen Innenbereich liegen deshalb vor. Mit der Einbeziehung in den Innenbereich wird die Bebauung Rostocker Weg/Matersener Weg bis zur landwirtschaftlichen Fläche fortgesetzt.

2. Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bröbberow der Gemeinde Bröbberow erfolgt auf der Grundlage des § 34 (4) Nr. 3 BauGB. Maßgeblich fungiert die Änderung als Einbeziehungssatzung bzgl. der Flurstücke 36, 37 (teilweise), 40 (teilweise) und 41.

Bzgl. der Einbeziehung der Flurstücke 36, 37 (teilweise), 40 (teilweise) und 41 werden die Innenbereichsgrenzen entsprechend angepasst.

Für den Vollzug dieser Änderung gilt als Rechtsgrundlage das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt gem. § 34 (6) BauGB in dem Verfahren nach § 13 BauGB.

Die europarechtlichen Anwendungsbeschränkungen des § 34 (5) sind beachtet.
Die 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bröbberow der Gemeinde Bröbberow tritt entsprechend § 10 (3) i.V.m. § 34 (6) BauGB unmittelbar durch Bekanntmachung des Beschlusses der Änderung in Kraft.

3. Geltungsbereich

Der in den Innenbereich einzubeziehende Bereich liegt nord-westlich, angrenzend an die bisherige Grenze des räumlichen Geltungsbereiches von Bröbberow. Er ist bisher über den Matersener Weg bzw. Wiesenweg verkehrstechnisch angebunden. Die Flächen sind z.Zt. in Privatbesitz und ohne Nutzung bzw. werden als Hausgarten genutzt. Sie sind überwiegend durch eine ortstypische, unbewirtschaftete Vegetation gekennzeichnet.

Die umgebende Bebauung dient ausschließlich dem Wohnen und ist baulich durch lockere Einfamilien- und Doppelhausbebauung geprägt. Die Dachneigungen reichen von ca. 5-45° . Im Westen und im Norden grenzen Acker- bzw. Wiesenfläche an.

4. Künftige Nutzung

Die Ausdehnung des Dorfes und die Inanspruchnahme von Siedlungsflächen bleiben im Rahmen der vorhandenen Nutzungsgrenzen im Wesentlichen unverändert. Die Änderung der Satzung dient insofern der Nutzung bestehender Nachverdichtungspotenziale und der Vervollständigung von logischen und aus der städtebaulichen Entwicklung gewachsenen Innenbereichsgrenzen. Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen baulich-räumlichen Siedlungsgerüst der Gemeinde Bröbberow handelt es sich beim Plangebiet um eine sich anbietende Innenbereichsfläche. Diese Situation berechtigt zur Inanspruchnahme der Möglichkeit, die vorgeprägte Fläche in den Innenbereich der Satzung einzubeziehen. Mit seiner Einbindung ergibt sich weder ein lokal noch regional geänderter Nutzungsschwerpunkt.

Insgesamt wird damit eine Fläche von ca. 8.961,24 m² in die Änderung der Satzung aufgenommen und damit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB baurechtlich zugeordnet. Die einbezogene Fläche weist im Verhältnis zu den gesamten bebauten Bereichen der Gemeinde Bröbberow eine sehr geringe Größe auf und ordnet sich dem Bestand deutlich unter.

Durch die unterschiedliche Geländetopografie der Grundstücke ergeben sich die unterschiedlicen Festsetzungen für die Wohnbauflächen 1 und 2. Im Unterschied zu Wohnbaufläche 1 befindet sich die Wohnbaufläche 2 in einer Hanglage. Dadurch ist die Aufteilung in 2 Wohnbauflächen zu begründen.

Die Gemeinde macht in der der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bröbberow der Gemeinde Bröbberow von der Regelungsermächtigung des § 34 (5) i.V.m. § 9 (6) BauGB Gebrauch und trifft in § 2 textliche Festsetzungen für die einbezogene Flächen:

Wohnbaufläche 1

Die Grundflächenzahl darf 0,2 nicht überschreiten. Die maximale Versiegelung für Wohnbaufläche 1 und 2 beträgt bei 5.848 m² Bauland und einer GRZ von 0,2 gleich 1.169,6 m². Die „Hinweise zur Eingriffsregelung" vom LUNG gehen für eine Vollversiegelung von einem Kompensationserfordernis von 1,5 aus. Das entspricht einer auszugleichenden Fläche von 1.754,4 m².

Mit der Ergänzungsfläche wird ein eindeutig durch die angrenzende Wohnnutzung geprägter Bereich fortgesetzt. Der vorhandene Weg, der auch der Erschließung der Ergänzungsfläche dienen soll, befindet sich auf der Nordseite. Die Abrundung erfolgt in einer der Größe und dem städtebaulichen Gefüge des Ortes angemessenen Weise, so dass bei Betrachtung der Gesamtstruktur das Instrument der Innenbereichssatzung zur Schaffung von Baurecht für diesen Bereich im Rahmen des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 des BauROG möglich erscheint. Konfliktpunkte werden für die einbezogene Fläche nicht gesehen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur sollen Festsetzungen für eine künftig mögliche Bebauung getroffen werden, die die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB präzisieren bzw. ergänzen, um den Maßstab der vorhandenen Bebauung zu erhalten.

Es ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Die maximale Traufhöhe beträgt 3,80 m über der Höhenlage der Grundstückseinfahrt im Anschlussbereich an die öffentliche Verkehrsfläche des Matersener Weges. Ausnahmen von der festgesetzten Traufhöhe bis zu 1,0 m können zugelassen werden, soweit eine Drempelhöhe (Höhe des Schnittpunktes Fassade/Dachaußenhaut über der Geschossdecke des Erdgeschosses) von 1,0 m nicht überschritten wird (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).

Für die Dächer der Hauptnutzung sind nur leicht geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38-48° zulässig.

Angelehnt an die traditionelle Bauweise werden Bedachungen mit Dachsteinen mit der Farbe naturrot, nicht beschichtet, festgelegt. Ebenfalls sind begrünte Dächer und Solareindeckungen zulässig. Auf Nebengebäuden ist eine Dachneigung ab 2° und eine bituminöse Dacheindeckung gestattet.

Wohnbaufläche 2

Die Fassaden sind in den Ausführungen Holzfassade, Putzfassade, Klinkerfassade und in Kombination zulässig. Diese Baustoffe finden sich in der umgebende Bebauung wieder und fügen sich somit gut in das Ortsbild ein. Der Hellbezugswert der Putzfassade wird auf den Bereich zwischen 70 und 85 - und somit auf helle Farbtöne - festgelegt, damit sich die Farbgebung in örtliche Umgebung einfügt.

Die Grundflächenzahl darf 0,2 nicht überschreiten. Die maximale Versiegelung für Wohnbaufläche 1 und 2 beträgt bei 5.848 m² Bauland und einer GRZ von 0,2 gleich 1.169,6 m². Die „Hinweise zur Eingriffsregelung" vom LUNG gehen für eine Vollversiegelung von einem Kompensationserfordernis von 1,5 aus. Das entspricht einer auszugleichenden Fläche von 1.754,4 m².

Der vorhandene Weg, der auch der Erschließung der Ergänzungsfläche dienen soll, befindet sich auf der Nordseite. Die Abrundung erfolgt in einer der Größe und dem städtebaulichen Gefüge des Ortes angemessenen Weise, so dass bei Betrachtung der Gesamtstruktur das Instrument der Innenbereichssatzung zur Schaffung von Baurecht für diesen Bereich im Rahmen des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 des BauROG möglich erscheint. Konfliktpunkte werden für die einbezogene Fläche nicht gesehen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur sollen Festsetzungen für eine künftig mögliche Bebauung getroffen werden, die die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB präzisieren bzw. ergänzen, um den Maßstab der vorhandenen Bebauung zu erhalten.

Es ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Die Firsthöhe darf 5,00 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt wird die Höhe des anstehenden Geländes im Schwerpunkt der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.

Da sich die Grundstücke in Hanglage befinden und sich die geplante Bebaung harmonisch in die Landschaft einbetten wird, ist eine Dachneigung von 5-20° zulässig. Ebenso begründen sich die Dachformen Pult- und Flachdach. Ein Gründach trägt in höchstem Maße zur Einfügung in ein natürliches Landschaftsbild und zur Biodiversität und Artenvielfalt im landlichen Raum bei.

Angelehnt an die traditionelle Bauweise werden Bedachungen mit Dachsteinen mit der Farbe naturrot, nicht beschichtet, festgelegt. Ebenfalls sind begrünte Dächer und Solareindeckungen zulässig. Auf Nebengebäuden ist eine Dachneigung ab 2° und eine bituminöse Dacheindeckung gestattet.

Die Fassaden sind in den Ausführungen Holzfassade, Putzfassade, Klinkerfassade und in Kombination zulässig. Diese Baustoffe finden sich in der umgebende Bebauung wieder und fügen sich somit gut in das Ortsbild ein. Der Hellbezugswert der Putzfassade wird auf den Bereich zwischen 70 und 85 - und somit auf helle Farbtöne - festgelegt, damit sich die Farbgebung in örtliche Umgebung einfügt.

Grünfläche/Hausgarten

Der in der Ergänzungfläche liegende Teil des Flurstückes 37 wird vom seinem Eigentümer z.Zt. als Hausgarten genutzt.

Aus diesem Grunde ist die Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt worden.

Der Eigentümer beabsichtigt keine Änderung der bestehenden Nutzung.

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten sind bauliche Anlagen zulässig, die dieser Zweckbestimmung dienen.

Der Eigentümer wurde über die geplante Hinzuziehungsmaßnahme in Kenntnis gesetzt.

Aufgrund der Lage des Flurstückes 37 wird der Eigentümer von zukünftigen Maßnahmen der Zuwegung des Matersener Weges nicht betroffen sein.

Die Erschließung der Grundstücke der Hinzuziehungsfläche ist gesichert.

5. Ver- und Entsorgung/Verkehr

Die Erschließung der ergänzenden Wohnbebauung erfolgt über den Matersener Weg. Dieser ist ortsüblich ausgebaut (Mineralgemisch, begrünte Bankette). Nach Beendigung der Baumaßmen wird der öffentlich zugängliche Weg entlang der Grundstücke 36 und 41 in einen guten baulichen Zustand (Mineralgemisch, begrünte Bankette) versetzt.

Die Primärerschließung der Medien Wasser, Abwasser, Elektroenergie, Telekom und Abfall wurde im Vorfeld beim Versorger abgefragt und mündlich positiv beschieden. Die Mülltonnen werden von den Bewohnern an den entsprechenden Tagen für die Müllabfuhr an den Rostocker Weg gestellt. Die Anwohner des Matersener Weges haben keinen Anspruch auf bauliche Veränderung des Weges durch die Gemeinde Bröbberow. Von der Gemeinde Bröbberow werden auch zukünftig keine baulichen Veränderungen bzgl. der Beschaffenheit des Matersener Weges gegenüber den Eigentümern gefordert.

Die Anlieger haben dafür Sorge zu tragen, dass der Weg die gesetzlichen Bestimmungen für Einsatzfahrzeuge (Krankenwagen/Feuerwehr) erfüllt. Für die Zuwegung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen den Anliegern des Matersener Weges und der Gemeinde Bröbberow geschlossen.

6. Grünordnung, Eingriffs- und Ausgleichbilanz

Durch die Änderung der Satzung werden zusätzliche bebaubare Flächen in den Innenbereich einbezogen. Die Bebauung der Flächen stellt bezüglich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild keinen erheblichen Eingriff dar, weil die zu erwartende Landschaftsbildveränderung geringfügig und zudem weitestgehend lokal begrenzt ist. Zudem stellt es eine geordnete städtebauliche Ergänzung dar.

Aufgrund der Festsetzungen wird eine lockere Baubauungsstruktur entstehen, die sich in die Umgebung einfügt.

Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Bröbberow bzw. sonstige Maßnahmen in der Gemeinde Bröbberow realisiert. Kombinationen beider Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind möglich. Diese können räumlich und zeitlich unabhängig vom Eingriff umgesetzt werden.

Dieses ist in Form einer Auflage in der Baugenehmigung zu formulieren.

7. Kosten

Die Grundstückseigentümer tragen die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Verfahrens.

8. Beschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bröbberow hat die Begründung zur 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bröbberow der Gemeinde Bröbberow betreffend die Flurstücke 36, 37 (teilweise), 40 (teilweise) und 41 in ihrer Sitzung am 07.07.2022 durch einfachen Beschluss gebilligt.