

4/09/2022

Beschlussvorlage
öffentlich

Gemeinde Selmsdorf

Grundsatzbeschluss für die Aufstellung einer Satzung in der Gemeinde Selmsdorf im Ortsteil Lauen

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 04.08.2022	<i>Bearbeitung:</i> Lisa Watermann <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1410
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf der Gemeinde Selmsdorf (Vorberatung)	11.08.2022	Ö
Gemeindevertretung Selmsdorf (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Anlass für die Aufstellung einer Satzung im Ortsteil Lauen der Gemeinde Selmsdorf ist der Antrag der Grundstückseigentümer des Flurstücks 41 der Gemarkung Lauen, Flur 1.

Als Anlage wird der Vermerk der Abstimmung beim Landkreis vom 05.05.2022 beigelegt. Ein für die Diskussion vorbereitetes Baulückenkataster vom Juni 2022, welches nach einem Vororttermin am 07.06.2022 gefertigt wurde, ist Anlage dieser Beschlussvorlage. Aus der Überlagerung des Baulückenkatasters mit dem vorhandenen baulichen Bestand sind die Entwicklungsmöglichkeiten gut ersichtlich. Der Vorteil einer gesamtheitlichen Regelung liegt darin, dass eine Entscheidungsgrundlage für die Ortslage vorliegen würde. Dies ist ein Vorzug gegenüber einer auf das Flurstück 41 orientierten planungsrechtlichen Regelung.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist für die überwiegenden Flächen der Ortslage Lauen gemischte Bauflächen aus. Diese Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht auch der Bewertung der örtlichen Gegebenheiten vor Ort. Voraussetzung für die Erstellung einer Entwicklungssatzung wäre, dass die Konformität mit dem Flächennutzungsplan herzustellen ist. Dies betrifft unter Berücksichtigung des bisher rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes und eines vorliegenden Entwurfs des Flächennutzungsplanes maßgeblich die Flurstücke 31 und 41 der Gemarkung Lauen, Flur 1.

Das Flurstück 14 ist von der Betrachtung ausgenommen worden, weil hier prägender Gehölzbestand vorhanden ist.

Für das Flurstück 41 wäre unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung durchaus eine Anwendbarkeit des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB eine Wiedernutzbarmachung des vorhandenen Gebäudes gegeben, weil es der Erhaltung des Gestaltwerts dienen würde. Unter Berücksichtigung der Prüfung der Wirtschaftlichkeit wird jedoch auf die Errichtung eines neuen auf die tatsächlichen Nutzungsansprüche angepassten Gebäudes Wert gelegt. Deshalb sind hier entsprechend planungsrechtliche Regelungen erforderlich.

Nach den erfolgten Abstimmungen sind unabhängig von der konkreten Festlegungsdichte für den festzulegenden Geltungsbereich folgende Möglichkeiten gegeben:

- ☐ Die Erstellung einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB.
Oder
- ☐ Die Erstellung eines (einfachen) Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren, weil es sich um eine bebaute Fläche im Außenbereich handelt.

Für beide Möglichkeiten wäre die entsprechende Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan erforderlich. Für die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB können bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteile festgelegt werden, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln bzw. die Aufstellung hat im Parallelverfahren zu erfolgen.

Die Vorteile der Entwicklungssatzung bestehen in dem zeitlichen Ablauf und dem geringeren Aufwand für die Durchführung des Verfahrens. Auf eine Ausgleichs- und Ersatzbilanz kann zum Beispiel auch verzichtet werden. Die Art der Nutzung ergibt sich aus der relevanten Umgebung; das Maß der Bebauung ist vorgeprägt.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit mehr Festsetzungen für die eindeutige Regelung von Zielsetzungen zu formulieren. Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens erfordert jedoch ein zweistufiges Beteiligungsverfahren, somit einen größeren Zeitbedarf und einen höheren Aufwand an die Bearbeitung durch die Erstellung des Umweltberichtes und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.

In Abhängigkeit von den Zielen der Gemeinde und den Zielsetzungen für den Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich für die aufzustellende Satzung festzulegen. Die Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan ist in jedem Falle abzusichern. Unter Bezugnahme auf § 34 Abs. 5 BauGB gilt die erforderliche Ausgleichsregelung nur für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Aus der Literatur sei zitiert:

„Die Entwicklungssatzung soll es der Stadt/Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwändiges Verfahren Baurechte zu schaffen. Sie soll konkret eine bisherige Außenbereichsfläche konstitutiv als „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ festlegen und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dem Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 bis Abs. 3a BauGB unterwerfen, den Anwendungsbereich dieser Absätze also erweitern. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB soll einen im Außenbereich vorhandenen Siedlungsansatz zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entwickeln, so dass hier trotz der sprachlichen Verwechslungsmöglichkeit/-gefahr mit der Satzung gemäß § 165 Abs. 3 BauGB der Begriff „Entwicklungssatzung“ beibehalten wird.“

Unter Berücksichtigung ihrer Zielsetzungen entscheidet die Gemeinde über die Festlegung des Geltungsbereichs und die Anwendung des Verfahrens.

Im Beschluss ist je nach Entscheidung der Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf die Festlegung der Art der aufzustellenden Satzung zu präzisieren.

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf beschließt die Aufstellung einer Satzung zur Schaffung von Baurecht im Ortsteil Lauen.
2. Die Gemeinde Selmsdorf entscheidet sich für die Aufstellung einer Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB **oder** die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren.
3. Die Amtsverwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag vor Einleitung des Verfahrens zur Beschlussfassung vorzubereiten.
- 4.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

1	Anlage 1 - Geltungsbereich und Baulückenkataster als Diskussionsgrundlage (ALK + Luftbild) (öffentlich)
2	Anlage 2 - Aktenvermerk Abstimmung Landkreis Nordwestmecklenburg (nichtöffentlich)