

Begründung

zur Klarstellungssatzung Nr. 3 Gemeinde Lohmen „Zum Kösteracker“

Bearbeitungsstand Juli 2019, ergänzt März 2020

Gemeinde Lohmen
Amt Güstrow Land
Haselstr. 4
18273 Güstrow

Planverfasser:
Amt Güstrow-Land
- Der Amtsvorsteher -
Bau- und Ordnungsamt
Haselstraße 4
18273 Güstrow

Klarstellungssatzung Nr. 3 Gemeinde Lohmen „Zum Kösteracker“

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Notwendigkeit der Satzung	3
2. Geltungsbereich	3
3. Bestand im Geltungsbereich und der näheren Umgebung	4
3.1 Bestand im Geltungsbereich und der näheren Umgebung	4
3.2 Lage im Raum	5
4. Festlegungen der Satzung im Allgemeinen	6
5. Auswirkungen der Planung	6
Anhang 1 Rechtsgrundlagen	6

Teil 1 Begründung

für die Satzung der Gemeinde Lohmen über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Lohmen an der Straße „Zum Kösteracker“

1. Anlass und Notwendigkeit der Satzung

In der Gemeinde Lohmen, Ortsteil Lohmen, besteht das Interesse, im Bestand bebaute Flächen an der Straße „Zum Kösteracker“ eine Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich festzuschreiben.

Die Grundstücke „Zum Kösteracker“ liegen alle an einer bereits vorhandenen öffentlichen Straße und es ist eine technische Erschließungseinrichtung vorhanden, so muss für diese Flächen lediglich eine Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB geschaffen werden.

Im Geltungsbereich bestehen keine städtebaulichen Spannungen. Die Aufstellung von Bebauungsplänen ist nicht notwendig, weil hier weder ein Ortsteil „auf dem freien Feld“ geplant wird, noch eine Umstrukturierung eines bereits bebauten Gebietes vorgesehen ist. Damit entfällt die Notwendigkeit, umfassende Entwurfs- und Planungsarbeiten, einschließlich der Festsetzung von Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen oder Grünflächen in die Wege zu leiten.

Die dem Geltungsbereich östlich benachbarte, zurzeit ungenutzte Freifläche, soll im Zuge weiterer bauplanungsrechtlicher Mittel in Zukunft erschlossen werden. Diese Freifläche soll zur Wohnbauflächenentwicklung genutzt werden, was zu einer weiteren Abrundung der Ortslage führt.

§ 34 Abs. 5 BauGB gibt den Rahmen für die Aufstellung einer Klarstellungssatzung vor. Hierbei ist festzustellen, dass keine besonderen Anforderungen,

- wie eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und
- eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie
- eine Abwägung der Eingriffe in die Natur und Landschaft nach § 2 Abs. 4 BauGB

an das Verfahren gestellt werden. Somit ist nur ein Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB zu fassen und ortsüblich bekannt zu machen. Des Weiteren sind die Vorschriften nach § 10 Abs. 3 BauGB um in Kraft treten der Satzung zu beachten. Einen Genehmigungs- oder Anzeigevorbehalt bei der unteren staatlichen Behörde besteht nicht.

Eine Behebung von Fehlern im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB ist notwendig geworden, weil die Festsetzung des Geltungsbereiches der aufgehobenen Satzung nicht hinreichend klar dargestellt und eine unzulässige Festsetzung getroffen wurde. Diese Fehler sind in der neuen Satzung behoben worden. Die Neu Nummerierung wurde erforderlich, weil in der Gemeinde Lohmen bereits für den Ortsteil Lohmen eine Abrundungssatzung (rechtskräftig) mit der Nummer 1 und für die Ortsteile Gerdshagen und Altenhagen eine Abrundungssatzung (nicht rechtskräftig) die Nummerierung 2 benutzt wurde. Die ergänzenden Korrekturen stellen hierbei keine Veränderung der „Grundzüge der Planung“ dar.

2. Geltungsbereich

Zum Geltungsbereich gehören die Flurstücke vollständig oder teilweise. Die Grenze des Geltungsbereiches durchteilt die nur teilweise im Innenbereich liegenden Flurstücke in einen bebaubaren Teil (im Innenbereich) und einen nicht bebaubaren Teil (nur gärtnerisch oder landwirtschaftlich nutzbar) im Außenbereich.

Der Geltungsbereich wird auf der Planzeichnung zur Satzung zeichnerisch dargestellt. Zusätzlich enthält
Seite | 3

der Satzungstext auf der Planzeichnung eine Liste der Flurstücke, welche im Geltungsbereich liegen. Die Grenze des Geltungsbereiches zeigt die beabsichtigte Trennung von Innen- und Außenbereich in klaren, möglichst geraden Linien.

3. Bestand im Geltungsbereich und der näheren Umgebung

An der Nordseite der Klarstellungssatzung befinden sich Wohngebäude (nur Einzel- und Doppelhäuser) mit zahlreichen Nebengebäuden, die Kindertagesstätte „Waldgeister“, ein Garagenkomplex und die Gemeindestraße Altenhäger Weg. Westlich dieser Nutzungen grenzen Waldflächen an. Östlich des Bereichs der Klarstellung befindet sich ein altes Gutshaus und das Museumsgebäude. Weiter nach Süden und Osten grenzen Ackerflächen an und eine Streuobstwiese.

3.1 Bestand im Geltungsbereich und der näheren Umgebung



Blick in Südrichtung; Straße „Zum Kösteracker“



Blick in Südrichtung; Garagen und anschließende Wohnbebauung



Östliche Wohnbebauung an der Straße „Zum Kösteracker“



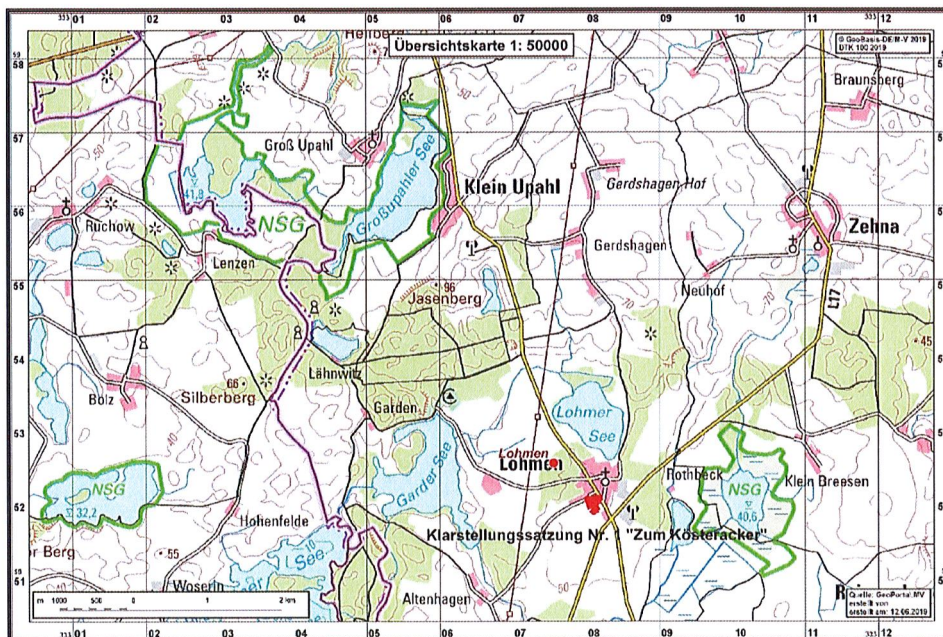
Nordwestlich; Kindertagesstätte „Waldgeister“



Nordöstlich; Garagenkomplex

3.2 Lage im Raum

Die Gemeinde Lohmen liegt im Südwesten des Landkreises Rostock, im Bereich des Amtes Güstrow-Land.



4. Festlegungen der Satzung im Allgemeinen

Der räumliche Geltungsbereich wird in Ziffer 1 der Satzung beschrieben. Mit den Ziffern 1 und 2 der Satzung wird der Inhalt der Satzungsfestlegungen auf der Basis der gesetzlichen Grundlage eindeutig festgesetzt.

Hinweis: Diese Satzung enthält keine Festsetzungen für öffentliche Verkehrsflächen: Alle Grundstücke im Geltungsbereich dieser Satzung werden von ausreichend breiten und befestigten Gemeindestraßen erschlossen. Daher bestehen keine Notwendigkeiten, für die öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich der Satzung oder in der unmittelbaren Umgebung Festsetzungen zu treffen. Weiterhin bietet das rechtliche Instrumentarium, das die Basis dieser Satzung bildet, keine Möglichkeiten für derartige Festsetzungen.

In der Ziffer 3 wird die Klarstellungssatzung Nr. 1 Gemeinde Lohmen "Zum Kösteracker" vom 06.11.2019 aufgehoben.

Unter dem Hinweis Ziffer 1 wird die Zulässigkeit von Vorhaben deklaratorisch aufgenommen. Im Geltungsbereich sind alle Vorhaben zulässig, die sich nach Maßgabe des § 34 BauGB in die Umgebung einordnen. Damit sind nicht nur Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, sondern beispielsweise auch Handelsbetriebe für die Versorgung des Ortes, nicht störende Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Voraussetzung ist, dass die Gebäude und die Nutzungen sich der vorhandenen Umgebung anpassen. Für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich gilt das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1, 2, 3 und 3a BauGB. Alle Vorhaben müssen sich daher im erforderlichen Maße an die umgebende Bebauung anpassen. Damit wird generell sichergestellt, dass städtebauliche Fehlentwicklungen durch Neubaumaßnahmen verhindert werden. Dieser Passus ist in allen Fällen anzuwenden, in denen die einzelnen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in den nachfolgenden Teilen der Satzung nicht zur Beurteilung eines Vorhabens ausreichen.

5. Auswirkungen der Planung

keine

Anhang 1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777)

Teil 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Klarstellungssatzung für den Ortsteil Lohmen an der Straße „Zum Kösteracker“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lohmen am **3.1. März 2020** gebilligt.

Lohmen, den **02. April 2020**


Bernd Dikau
Bürgermeister



2. Arbeitsvermerk

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Lohmen durch:

Amt Güstrow-Land
- Der Amtsvorsteher -
Bau- und Ordnungsamt
Haselstraße 4
18273 Güstrow