



Stadt Marlow
Landkreis Vorpommern-Rügen

Begründung

zur

Innenbereichssatzung ‚An den Linden‘

für den Bereich westlich der Gemeindestraße An den Linden in Tressentin

(Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)

Marlow,

Schöler, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom:

ausgefertigt am:

INHALT

1. Planungsanlass	2
2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf	2
3. Bestand	3
4. Abgrenzung des Innenbereichs, Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen.....	4
5. Nutzungsbeschränkungen.....	5
6. Umweltverträglichkeit / Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft	6

1. Planungsanlass

Mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung möchte die Stadt Marlow für die bebauten Grundstücke am westlichen Ortsrand von Tressentin eine Klarstellung der Zugehörigkeit zum planungsrechtlichen Innenbereich vornehmen und hier außerdem unter Ausnutzung bestehender Erschließungsstrukturen eine bauliche Nachnutzungsmöglichkeit für zwei aufgelassene Baugrundstücke ermöglichen. Sie reagiert damit auf einen entsprechenden Antrag zur Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Wohngrundstückes (Tressentin, Fl. 11, Flst. 11), dem eine abschlägige Beurteilung einer Bauvoranfrage zur Errichtung einer Wohnbebauung vorausgegangen war.

Mit der Satzung soll für die bestehenden Wohngrundstücke westlich der Straße An den Linden Rechtssicherheit über die Zugehörigkeit zum planungsrechtlichen Innenbereich und die Anwendung der Zulassungsvorschriften des § 34 BauGB hergestellt werden. Mit der Einbeziehung von zwei Außenbereichsflächen am südlichen und nördlichen Rand dieses Bereichs möchte die Stadt zudem eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und die Beseitigung eines mehrjährigen Missstandes initiieren, der sich in einer ruinösen Altbebauung, wilden Abfallablagerungen und einer ungeklärten Nutzungs- und Unterhaltungssituation manifestiert.

2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf

Die Innenbereichssatzung ‚An den Linden‘ wird auf der Grundlage des § 34 (4) S. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. § 9 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) erlassen.

Die Grenzen des Innenbereichs können mit rein deklaratorischer Wirkung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB festgestellt werden (Klarstellung). Damit kann in Zweifelsfällen vorab normativ die Frage der Zugehörigkeit eines Grundstücks zum Innenbereich geklärt werden, um das einzelne Baugenehmigungsverfahren vom Streit über die Zugehörigkeit des Baugrundstücks zum Innenbereich zu entlasten. Die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils beinhaltet keine planerische Entscheidung über die Zugehörigkeit von Flächen zum Innenbereich, denn der Rechtscharakter der betroffenen Grundstücke wird nicht verändert. Insoweit ist der Klarstellungsteil der Satzung entsprechend § 34 (6) Satz 1 BauGB nicht an besondere Verfahrensvorschriften gebunden. Ebenso wenig besteht für diese Grundstücke eine Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange der betroffenen Grundstückseigentümer und deren Abwägung (vgl. Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, Stand: 01.03.2011, § 34 RNr. 99)

Die rein deklaratorische Klarstellung des Innenbereichs kann nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB mit einer konstitutiven Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich verbunden werden, wenn die einbezogenen Flächen direkt an den vorhandenen Innenbereich angrenzen und die tatsächliche bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechende Prägung vorgibt. Der Einbeziehungseil der Satzung ist ein Akt bodenrechtlicher Planung und setzt dementsprechend eine Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange voraus (vgl. BVerwG 22. 09. 2010 - 4 CN 2.10). Vor Erlass der Einbeziehungssatzung sind dementsprechend die betroffene Öffentlichkeit und die Behörden / Träger öffentlicher Belange in einem vereinfachten Verfahren zu beteiligen (§ 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB).

In Anwendung der Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) Nr. 2, 3 BauGB und der Festlegung des § 11 (3) der Hauptsatzung der Stadt Marlow über die Auslegungsdauer von Plänen und Verzeichnissen wurde dabei für die Öffentlichkeitsbeteiligung die Form der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gewählt (vom bis zum). Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss wurde am gefasst. Die Inkraftsetzung der Innenbereichssatzung erfolgte nach § 34 (6) i.V.m. § 10 (3) BauGB am durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses. (Ein Genehmigungsvorbehalt für die Satzung besteht gemäß § 34 (6) BauGB nicht.)

3. Bestand

Der bebaute Bereich der Ortslage Tressentin stellt sich als heterogene Siedlungsbildung dar, die sich aus einer aufgesiedelten Hofstruktur im Dorfzentrum und mehreren Neubauerngehöften im Oberdorf (Chausseestraße) aus der Siedlungstätigkeit Anfang des letzten Jhs. sowie einer mit Landarbeiterkaten ursprünglich beidseitig angebauten Straße im Unterdorf (An den Linden) zusammensetzt. Der Bebauungszusammenhang zwischen Unter- und Oberdorf ist durch einen trocken gefallen Teich und unbebaute Grundstücksflächen an einer leichten Hangsituation unterbrochen

Die ehem. Katen im Unterdorf sind in einer Doppelhausstruktur z.T. erhalten und werden zum Wohnen genutzt. Sie sind als Straßenrandbebauung linear entlang der Straße An den Linden ausgerichtet und durch eine im Erscheinungsbild eingeschossige Bauweise mit steilem Satteldach geprägt. Die hofseitig ursprünglich zugehörigen, Stall- und Lagergebäude / Scheunen sind nur noch rudimentär vorhanden und z.T. mehrfach umgebaut; sie werden heute als Nebengebäude genutzt. Hieran schließt sich ein Grundstücksstreifen an, der mit einzelnen kleineren Nebengebäuden oder Flächenbefestigungen überwiegend noch dem Nutzungszusammenhang der Baugrundstücke zuzurechnen ist, von dem aufgrund der dienenden Nutzungen und der geringen Größe dort befindlicher baulicher Anlagen jedoch kein selbständiges Gewicht oder eine eigene prägende Wirkung bei der Festlegung der Innenbereichsgrenze ausgeht. Am südlichen Rand wird die Bauzeile an der Ostseite der Straße An den Linden durch ein langjährig aufgelassenes Wohnhaus abgeschlossen, das die vg. Strukturmerkmale teilt, das jedoch wegen des langjährigen Leerstandes nicht mehr dem Bebauungszusammenhang der Straße An den Linden zuzurechnen ist. Gleichwohl ist es aufgrund der örtlichen Situation (Bauruine, angrenzende Baumhecke) dem Außenbereich und den ihm typischerweise zugeordneten Funktionen (Landwirtschaft, Erholung, Freiraum usw.) faktisch entzogen.

Am nördlichen Rand dieser Bauzeile befinden sich ebenfalls eine Bauruine sowie eine aufgelassene Sammelkläranlage aus den frühen 90-er Jahren, die jedoch nie in Nutzung gegangen ist. Die umgebende Ruderalflur ist durch unterschiedlichste Ablagerungen von Schrott und Materialresten durchsetzt (- nach Aufstellungsbeschluss inzwischen beräumt und rekultiviert -).

Insbesondere an der Ostseite der Straße An den Linden wurde die Ursprungsbebauung z.T. durch einzelne Einfamilienwohnhäuser ersetzt. Am nördlichen Ortsrand schließt ein Ferien- bzw. Wochenendhaus hier den Bebauungszusammenhang der Straße An den Linden nach Norden ab. Auf der Grundlage des B-Plans Nr. 02 „Im Tal“ wurde in diesem Bereich außerdem eine Neubebauung mit Einzelwohnhäusern ergänzt, die sich an einem nach Osten ausgerichteten Anliegerweg gruppieren, der hier die historisch gewachsene Bau- und Siedlungsstruktur aufbricht.

4. Abgrenzung des Innenbereichs, Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen

4.1. Klarstellung des Innenbereichs gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB

Für die baulich genutzten Grundstücke An den Linden 8, 8a, 9 – 12, 15, 15a, 17 und 18 wird die Innenbereichseigenschaft mit dieser Satzung deklaratorisch klargestellt. Die angeführten 10 bebauten Grundstücke (8 Wohngebäude, 1 Wochenendaus, 1 landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude) entfalten ein selbständiges städtebauliches Gewicht und genügen der »quantitativen Schwelle« für einen Ortsteil i.S.v. § 34 (1) BauGB, die nach der einschlägigen Rechtsprechung bei etwa zehn bis zwölf Gebäuden i.d.R. anzunehmen ist. Der Bebauungszusammenhang manifestiert sich hier durch die Aufeinanderfolge der Gebäude in einer beidseitigen Straßenrandbebauung, die Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Das mit einem Wochenendhaus bebaute Grundstück (An den Linden 18) ist nach seiner Nutzungsart und seinem städtebaulichen Gewicht nicht als maßstabsbildend für eine angemessene Fortentwicklung der bestehenden Bebauung anzusehen (vgl. BVerwG, Urt. v. 17.2.1984 - 4 C 55.81, BVerwG 02.03.2000 - 4 B 15.00). Für sich genommen entwickelt es deshalb keine Innenbereichsqualität i.S.v. § 34 (1) BauGB. Das Grundstück bezieht seine Eigenschaft als Teil des Innenbereichs jedoch aus der unmittelbar anschließenden Nachbarbebauung, da mit einem Bebauungsabstand von ca. 32 m der Siedlungszusammenhang und der Eindruck der Zusammengehörigkeit nicht unterbrochen ist und da das Wochenendhaus in einer mit der Nachbarbebauung vergleichbaren Größe selbständig optisch wahrnehmbar ist. Auch das o.g. Wirtschaftsgebäude (An den Linden 10) ist Bestandteil dieses Bebauungszusammenhanges. Obwohl es selbst nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient, ist die selbständige Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke für die organische dörfliche Siedlungsstruktur kennzeichnend (BVerwG, B. v. 02.04.2007 - 4 B 7.07, VGH München, Urt. v. 29.07.2015 – 1 N 12.1189). Darüber hinaus liegt das Gebäude zwischen zwei ca. 70 m entfernten Wohnhäusern und setzt insoweit den bestehenden Bebauungszusammenhang zwanglos fort.

Die Grenzziehung des Innenbereichs berücksichtigt Teile der Gartenflächen im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke, in denen sich kleinere bauliche Anlagen befinden. Diese Teile der Gartenflächen übernehmen mit den vereinzelt darin befindlichen baulichen Nutzungen ‚Hilfsfunktionen‘ und sind bebauungsakzessorisch der im jeweils vorderen Grundstücksbereich befindlichen Wohnbebauung zuzurechnen. Die Innenbereichsqualität ergibt sich hier als abhängiges Recht aufgrund der Innenbereichszuordnung der straßenbegleitenden Hauptnutzungen (unselbständige Innenbereichsflächen) (vgl. OVG Saarland, 02.10.1981 – 2 Z 2/80, VG Schwerin 17.02.2012 – 4 A 1744/10). Dabei ist klarzustellen, dass für Vorhaben auf diesen bebauungsakzessorischen Innenbereichsflächen das Einfügungsgebot des § 34 (1) BauGB gleichwohl zu beachten ist. Demnach können sich kleinere, der Garten- und Erholungsnutzung dienende bauliche Anlagen in die nähere (Garten-)Umgebung einfügen. Wohngebäude, Garagen etc. wären hier jedoch regelmäßig nicht zulässig, weil die vorhandene Prägung des Umgebungsbereichs solche Bauwerke ausschließlich in den vorderen Grundstücksbereich verweist.

4.2. Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Mit dieser Satzung werden zwei Außenbereichsflächen konstitutiv in den Innenbereich einbezogen. Beide Flächen gehören zum historischen Siedlungskörper von Tressentin, auf denen die bauliche Nutzung jedoch bereits langjährig aufgegeben ist und nur noch eine ruinöse Restsubstanz festzustellen ist.

Die Größe der beiden Einbeziehungsflächen ist dem bestehenden Innenbereich deutlich untergeordnet. Auf diesen Flächen können aus der vorhandenen Bebauung der angrenzenden Bereiche hinreichend eindeutig das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise für eine Beurteilung von Vorhaben nach dem Einfügungsgebot des § 34 (1) BauGB abgeleitet werden. Für die Art der zulässigen Nutzung kommt nach Auffassung der Stadt Marlow aufgrund der homogenen Nutzungsstruktur der Bestandsbebauung eine Beurteilung nach § 34 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauNVO in Betracht.

Die Begrenzung der in den Innenbereich einbezogenen Flächen orientiert sich an den natürlich-topographischen örtlichen Gegebenheiten. Bei Flurstück 17 (An den Linden 7) werden diese durch die oben beschriebene Baumhecke gebildet. Bei den Flurstücken 10,11 (An den Linden 13, 14) ist die Grenze durch den bestehenden Ackerrehmel der angrenzenden Landwirtschaftsfläche geprägt.

5. Nutzungsbeschränkungen

Vorflut

Die nördliche Einbeziehungsfläche wird im Randbereich des Flurstücks 10 von dem verrohrten Vorflutgewässer Nr. 31/5 gequert, das sich in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“ (WBV) befindet. Gemäß §§ 36, 38 WHG ist zur Vermeidung schädlicher Gewässerveränderungen und zur Gewässerunterhaltung die Einhaltung ein Gewässerrandstreifens in angemessener Breite freizuhalten. Nach Abstimmung mit dem WBV ist für dieses Gewässer ein Bebauungsabstand von 7 m beidseitig des Rohrscheitels einzuhalten und von Bepflanzungen, Bäumen und Großsträuchern freizuhalten. Auf der Ermächtigungsgrundlage des § 34 (5) BauGB wird die betroffene Fläche deshalb als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Der Zugang zu der Rohrleitung für Gewässerunterhaltungs- und -erneuerungsmaßnahmen ist nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes jederzeit zu gewährleisten.

Bodendenkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Satzungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S.975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis VR) zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Ein entsprechender Hinweis wurde in der Innenbereichssatzung vermerkt.

Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG wird hingewiesen (Tötungs-, Störungs- und Beeinträchtigungsverbot der i.S. des Naturschutzrechts besonders und streng geschützten Arten und deren Lebensstätten). Vorhaben im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung dürfen diese Verbote nicht verletzen. Die vorgenommene Einbeziehung der beiden Außenbereichsflächen in den Innenbereich wäre unzulässig, wenn die damit zugelassene Bebauung solche Verbotstatbestände auslösen würde.

Zum Zeitpunkt des Erlasses der Innenbereichssatzung ergaben sich aus den Standortverhältnissen auf den einbezogenen Flächen keine Anhaltspunkte für relevante Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten oder von Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten dieser Arten. Die Freiflächen der Flurstücke 10 und 11 sind wegen der durchgeführten Beräumungs- und Rekultivierungsarbeiten aktuell als Lebensraum geschützter Arten ungeeignet. In den Gebäuden wurden keine Hinweise auf mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gebäudebewohnender Artengruppen, z.B. Schwalbennester oder Fledermausquartiere festgestellt. Ebenso wenig sind die beiden Gebäude für eine Winterquartiernutzung durch Fledermäuse geeignet, da es an der erforderlichen Frostsicherheit mangelt und die gut belüfteten Gebäude kein hinreichendes Feuchtklima bieten.

Dieser Negativbefund entspricht einer Momentaufnahme. Bei der Zulassung von Vorhaben auf den Einbeziehungsflächen, ist deshalb eine aktuelle Überprüfung dieses Befundes erforderlich, um Verbotshandlungen i.S.v. § 44 (1) BNatSchG sicher auszuschließen. Insbesondere bei einem Abbruch der bestehenden Gebäude auf dem Flurstück 17, dessen Zeitpunkt bisher nicht absehbar ist, wird eine Untersuchung auf gebäudebewohnende Tierarten erforderlich, die besonders oder streng geschützt sind (Fledermäuse, gebäudebrütende Vögel), um eine Tötung, Störung oder Beeinträchtigung geschützter Arten und deren Lebensstätten auszuschließen. Werden solche geschützten Arten oder ihre Lebensstätten festgestellt, sind im Benehmen mit der Naturschutzbehörde geeignete Schutz- bzw. Ersatzmaßnahmen gem. § 44 BNatSchG (z.B. Bauzeitenregelung außerhalb der Fortpflanzungsperiode, Herstellung von Ersatzquartieren o.ä.) festzulegen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in der Innenbereichssatzung vermerkt.

6. Umweltverträglichkeit / Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

6.1 Umweltverträglichkeit – Prüfung nach § 34 (5) Nr. 2 BauGB

Mit der Innenbereichssatzung werden nur Bauvorhaben ermöglicht, die sich in die Umgebung nach Art und Maß der Nutzung einfügen. Aufgrund der im Bestand vorhandenen Wohngebäude geringer Größe, die für die Bestimmung des Zulässigkeitsrahmens maßgeblich sind, wird demnach keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.7 des UVPG durch die Innenbereichssatzung begründet.

6.2 Natura 2000 - Gebiete – Prüfung nach § 34 (5) Nr. 2 BauGB

Ca. 80 m nordöstlich des Satzungsgebietes verläuft die Grenze des europäischen Vogelschutzgebietes „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ (DE1941-401). Deshalb war zu prüfen, ob Schutz- oder Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch die mit der Innenbereichssatzung zugelassenen Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden können. Auf der Ebene einer Natura 2000 – Vorprüfung gemäß § 18 LNatG M-V konnte dies ausgeschlossen werden; eine weiterführende Verträglichkeitsprüfung war nicht erforderlich (Lämmel, 04/2017)

6.3 Bodenschutzklausel (§ 1a (2) BauGB)

Mit der Satzung wird keine zzt. landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung von Brachflächen ehemaliger baulicher Nutzungen. Die Flächeninanspruchnahme dient i.S. der Innenentwicklung und Nachverdichtung der Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen.

6.4 Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB)

Bei der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den planungsrechtlichen Innenbereich ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen. Dazu wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufgestellt (Lämmel, 01/2018).

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die zugelassene Bebauung auf den Einbeziehungsflächen entstehen, wird auf ein bestehendes Ökokonto (z.B. DBR 004 / Fresendorf) zurückgegriffen. Es sind 1.568 m² Flächenäquivalent abzubuchen.