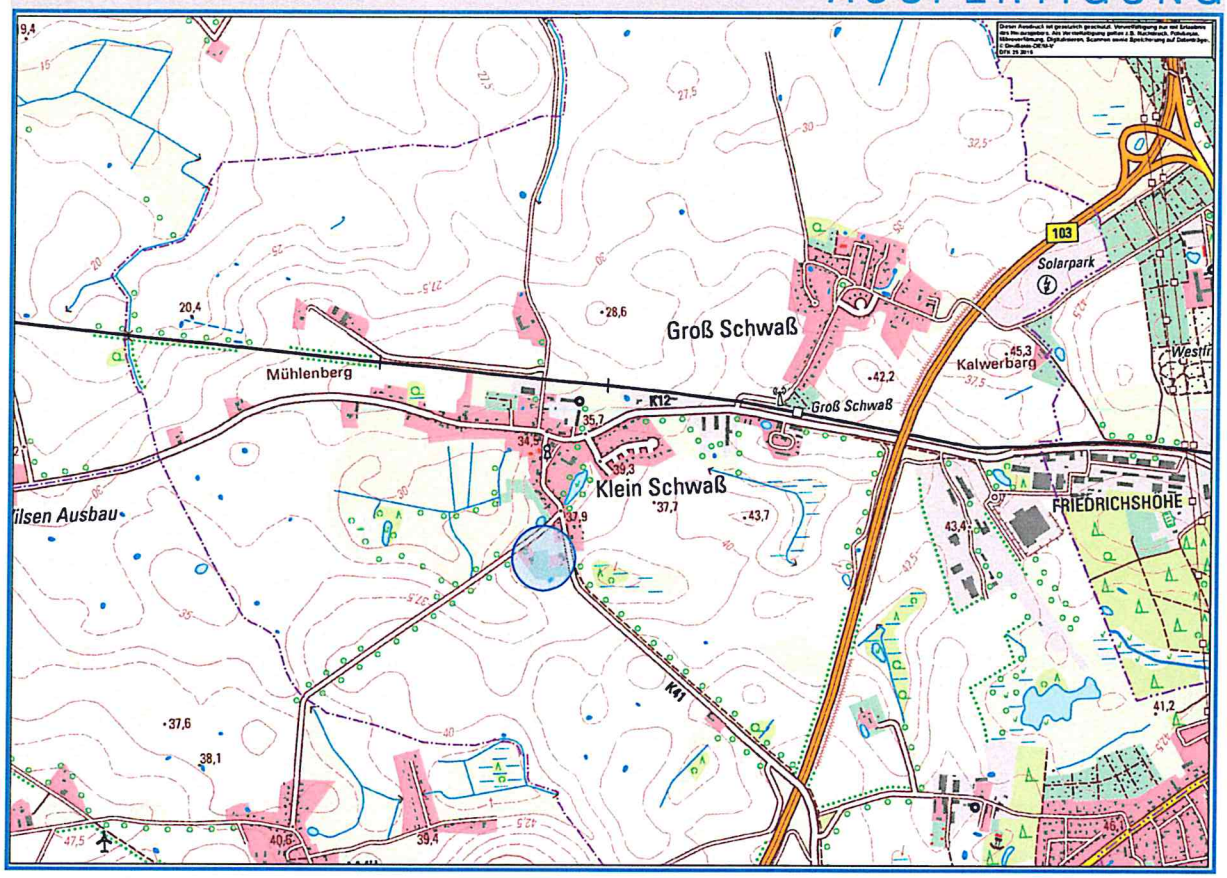
AUSFERTIGUNG



Gemeinde Kritzmow

Landkreis Bad Doberan

Begründung

zur

1. Änderung der Innenbereichssatzung Klein Schwaß

betreffend eine unbebaute Fläche zwischen den Wohngrundstücken Wilsener Straße 11 und 11a

(Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB)

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom: 12.07.2016

ausgefertigt am: 28.07.2016

Kritzmow,

Kaiser, Bürgermeister

GEMEINDE KRITZMOW LANDKREIS ROSTOCK

18.08.2016

GEMEINDE KRITZMOW LANDKREIS ROSTOCK

INHALT

1. Planungsanlass, Planungsziele, Planungserfordernis Seite 2
2. Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung Seite 2
3. Geltungsbereich Seite 2
4. Künftige Nutzung Seite 3
5. Ver- und Entsorgung/Verkehr Seite 3
6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft Seite 4

1. Planungsanlass, Planungsziele, Planungserfordernis

Planungsanlass, Planungsziele:
Für die unbebaute Lücke in Klein Schwaß zwischen den Wohngrundstücken Wilsener Straße 11 und 11a wird die Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses beabsichtigt. Der Standort liegt außerhalb der durch Satzung vom 22.10.2003 festgestellten Grenze des Innenbereichs. Die Eigentümer der Fläche beantragten deshalb bei der Gemeinde Kritzmow, die Innenbereichssatzung zu ändern.

Planungserfordernis:
Die betroffene Fläche des bebauten Bereichs südlich der Wilsener Straße ist bauplanungsrechtlich z.Zt. als Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB zu beurteilen. Die zur Einbeziehung in den Innenbereich beantragte Fläche ist aufgrund der jeweils benachbarten Bebauungen der Außenbereichsfunktion bereits weitestgehend entzogen. Die Anwendungsvoraussetzungen nach § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB für eine Einbeziehung in den planungsrechtlichen Innenbereich liegen deshalb vor.

2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung erfolgt auf der Grundlage des § 34 (4) Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung). Für den Vollzug dieser Satzung gilt als Rechtsgrundlage das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. 10. 2015 (BGBl. I S. 1722).
Die Aufstellung der Satzung erfolgt gem. § 34 (6) BauGB in dem Verfahren nach § 13 BauGB.
Die europarechtlichen Anwendungsbeschränkungen des § 34 (5) sind beachtet. Natura 2000 – Gebiete (Vogelschutz, FFH) sind von der Satzung nicht berührt. Eine Möglichkeit für die Zulassung UVP-pflichtiger Vorhaben besteht nicht, weil aufgrund der Satzung künftig das Einfügungsgebot (§ 34 (1) BauGB) zu beachten ist. Die Größen- bzw. Leistungswerte, die gem. Anl. 1 des UVP-Gesetzes eine UVP-Pflicht von Vorhaben auslösen würden, können danach nicht erreicht werden.
Die Innenbereichssatzung tritt entsprechend § 10 (3) i.V.m. § 34 (6) BauGB unmittelbar durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

3. Geltungsbereich

Der Bereich Wilsener Straße / Kritzmower Straße (Kreisstraße 41) liegt am südlichen Ortseingang von Klein Schwaß. Er ist durch eine überwiegende Wohnnutzung gekennzeichnet und baulich durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt.
Die Einbeziehungsfläche zwischen dem Wohnhaus Wilsener Straße 11 (zzt. Außenbereich) und den Wohnhäusern Wilsener Str. 11 a, Kritzmower Str. 1 (zzt. Innenbereich) stellt sich als gemähte Rasenfläche dar der im rückwärtigen Bereich verwildert ist und einen lockeren Gehölzbewuchs aufweist.
Das Wohnhaus Wilsener Straße ist als Baudenkmal in die Denkmalliste desLandkreises Rostock eingetragen. Die besondere städtebauliche und denkmalpflegerische Situation als Einzelgehöft im Außenbereich ist zu berücksichtigen. Der denkmalpflegerische Wert des Gebäudes, als Zeugnis der ländlichen Baukultur und Lebensweise vor dem 1. Weltkrieg (1906) begründet sich nicht nur durch seinen architektonischen Anspruch, wie der reichen Gliederung der Fassade durch eingefärbte rote Kalksandsteine, sondern auch besonders durch die historisch begründete Einzelstellung des Gebäudes im Außenbereich, die sich aus der landwirtschaftlichen Entwicklung herleiten lässt. Die Einzelstellung des Gebäudes als wesentlicher Bestandteil des Denkmalwertes ist zu bewahren.

4. Künftige Nutzung

Durch die Einbeziehung des o.g. Gebietes in den Innenbereich wird eine Bebauung der Fläche ermöglicht. Aufgrund der umgebenden Nutzungen ist dabei nach dem Einfügungsgebot von einer Wohnnutzung auszugehen. Die Erschließung der ergänzenden Wohnbebauung ist über die Wilsener Straße möglich.

Die Ausdehnung des Dorfes Klein Schwaß und die Inanspruchnahme von Siedlungsflächen bleiben im Rahmen der vorhandenen Nutzungsgrenzen im Wesentlichen unverändert. Die Einbeziehung in den Innenbereich dient insoweit der Nutzung bestehender Nachverdichtungspotenziale.

Die Gemeinde macht in der Änderungssatzung von der Regelungsermächtigung des § 34 (5) i.V.m. § 9 (6) BauGB Gebrauch und trifft in § 2 der Satzung textliche Festsetzungen:
Dazu wird zunächst das Ergebnis der planerischen Abwägung über den Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes rechtsverbindlich festgelegt. Die Gemeinde orientiert sich hier inhaltlich an der dazu bereits bestehenden Norm und übernimmt diese für die zusätzlich einbezogene Fläche. Danach ist entlang der straßenabgewandten Grundstücksseite eine 3-reihige Feldhecke anzulegen und zusätzlich je 100 m² versiegelter Fläche ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.
Desweiteren wird eine Beschränkung der zulässigen Grundstücksbebauung und -nutzung zur Sicherung des Umgebungsschutzes zum Baudenkmal Wilsener Straße 11 nachrichtlich auf der Grundlage des § 7 (1) Nr. 2 DSchG M-V in die Änderungssatzung aufgenommen. Die Bebauungsmöglichkeit wird damit letztlich auf ein Wohngebäude / Baugrundstück an der Westseite der einbezogenen Fläche beschränkt.

5. Ver- und Entsorgung / Verkehr

Der als Innenbereich festgelegte Bereich ist wasser- und abwassertechnisch sowie gas- und elektrotechnisch durch Leitungsbestände in der Wilsener Straße versorgungstechnisch ausreichend erschlossen. Im Wilsener Weg liegen eine Trinkwasserleitung und ein Schmutzwassersammler. Durch den Bauherrn sind die entsprechenden Anträge auf Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung an die EURAWASSER Nord GmbH zu stellen. Der Anschluss an die wasserwirtschaftlichen Anlagen erfolgt nach satzungsrechtlichen Vorgaben. So ist u. a. zu berücksichtigen, dass bei einer zweigeschossigen Wohnbebauung die vorhandene Leitungsdimensionierung für Trinkwasser nicht mehr ausreichend ist. Bei einer Verstärkung der zur örtlichen Versorgung dienenden Verteilungsanlagen ist das Wasserversorgungsunternehmen berechtigt, vom Anschlussnehmer einen angemessenen Baukostenzuschuss zu verlangen. Für das anfallende Niederschlagswasser liegt keine zentrale Entwässerung an; das regenwasser ist gem. § 55 auf dem Grundstück zu verbringen. Wegen des ausreichenden Grundwasserflurabstandes ist eine grundstücksbezogene Regenwasserverbringung durch Versickerung grundsätzlich möglich. Es ist jedoch auf erschwerte Versickerungsbedingungen infolge des bindigen Baugrundes hinzuweisen. Bauvorhaben können deshalb nur in dem Umfang errichtet werden, wie eine grundstücksbezogene Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Im Rahmen der Bauanzeige ist hierzu jeweils ein Versickerungsnachweis zu erbringen. Zur Sicherung einer ausreichenden Regenwasserversickerung sind ggf. erhöhte Aufwendungen für die Herstellung ausreichender Speichervolumina im Bodenkörper (Bodenaustausch, Rigoleneinbau) zu berücksichtigen. Es ist klarzustellen, dass die bestehenden Ableitungsöglichkeiten der örtlichen Vorflut ausgeschöpft sind. Eine zusätzliche Ableitungsmöglichkeit kann nur durch Ausbau bzw. Verrohrung des Straßengrabens bis zur Vorflut an der Grenze (Entfernung ca 900 m) geschaffen werden. Der dazu erforderliche hohe Aufwand mit über 3 m tiefen Rohrleitungen steht in keinem vertretbaren Verhältnis zu der Schaffung eines zusätzlichen Baugrundstücks und wird in diesem Zusammenhang deshalb nicht weiterverfolgt.

Verkehrlich ist das Gebiet über die Gemeindestraße Wilsener Straße ausreichend angebunden. Aufgrund der gegenüber der Gemeindestraße höher gelegenen Grundstückssituation ist die Grundstückszufahrt mit einer Fangrinne auszustatten, so daß kein Oberflächenwasser von dem Grundstück auf die öffentliche Straße läuft.

6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Änderungssatzung wird ein ca. 1.343 m² großes Areal als zusätzlich bebaubare Fläche in den Innenbereich einbezogen. Weitere Anteile der einbezogenen Fläche sind wegen der Berücksichtigung des Umgebungsschutzes zum Baudenkmal Wilsener Str. 11 und wegen der rückwärtig vorgesehenen Anlage einer Streuobstwiese (s.u.) nicht baulich nutzbar.
Gem. § 34 (5) S. 4 BauGB ist in diesem Zusammenhang über den Ausgleich erheblicher Eingriffe zu entscheiden, die mit der Einbeziehungsfläche zugelassen werden. Dazu werden die zu erwartenden Eingriffe nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung bilanziert (LUNG Heft 3 / 1999). Die Eingriffsfläche wird als ungenutzte, gräserdominierte Kriechrasenfläche mit einem Kompensationswert von 2,0 bilanziert; die Ortsrandlage wird mit einem Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 0,75 berücksichtigt. Es ergibt sich ein Wertfaktor von 1,5 für unversiegelte bzw. von 1,875 für versiegelte Flächen. Unter Zugrundelegung der benachbarten baustrukturen und des Einfügungsgebotes gem. § 34 (1) BauGB wird von einer Versiegelung auf der für eine Bebauung zugänglichen Fläche von ca. 200 m² ausgegangen. Der Biotopverlust und der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist wegen des bestehenden Pflegezustandes der Fläche und der Freiraumbeeinträchtigung durch unmittelbar angrenzende Nutzungen zwar als erheblich, jedoch kompensierbar zu bewerten. Dazu werden die bereits im angrenzenden Bereich gewählten Ansätze für den Ausgleich fortgeführt: Auf den Eingriffsgrundstücken sind jwls eine 3-reihige Feldhecke (b = 6,00 m) an der straßenabgewandten Grundstücksseite anzulegen und zusätzlich ein Obst- bzw. Laubbaum je 100 m² versiegelter Fläche anzupflanzen. Für die Heckenpflanzung stehen feldseitige Grundstücksgrenzen mit einer Länge von insg. 127 m zur Verfügung; die Maßnahme wird mit einer Kompensationswertzahl von 2,5 bewertet; aus angrenzenden Nutzungen sind keine besonders zu berücksichtigenden Störeinflüsse zu erwarten. Die Anpflanzung von Obstbäumen im rückwärtigen Grundstücksbereich (Streuobstwiese, s.u.) wird mit einer Kompensationswertzahl von 2,0 bewertet; Störwirkungen sind ebenfalls nicht zu berücksichtigen.
Die Bebauung der Fläche stellt wegen der beidseitig angrenzenden Bebauungen keinen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Die Eingriffsbilanzierung beschränkt sich insoweit auf Biotopverluste.

Eingriffe:
Biotopverlust durch Versiegelung: 200 m² → Kompensationserfordernis: 375 m²Äquivalent
Biotopverlust durch Nutzungsintensivierung: 1.143 m² → Kompensationserfordernis: 1.714 m²Äquivalent
Der Kompensationsflächenbedarf beträgt 2.090 m²Äquivalent.

Ausgleich:
Anlage einer 3-reihigen Feldhecke: 762 m² → Kompensationswert: 1.905 m²Äquivalent
Anpflanzung von 2 Obstbäumen → Kompensationswert: 100 m²Äquivalent
Damit wird ein Gesamtumfang der Kompensationen von 2.205 m²Äquivalent erreicht. Wegen des verbleibenden hohen Freiraumanteils auf dem Grundstück und zur Wahrung der Einheitlichkeit der Ausgleichsregelungen im Satzungsgebiet wird der Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits von 115 m²Äquivalent in der Abwägung mit den vg. Belangen zurückgestellt.

Im Vorfeld der Satzungsänderung wurden auf dem Einbeziehungsgrundstück durch Rodung alter Obstbäume und von Sträuchern rechtswidrige Eingriffshandlungen vorgenommen (§ 43 NatSchAG M-V). Zum Ausgleich dieser Eingriffe wurden von der unt. Naturschutzbehörde im Einvernehmen mit den Eigentümern als Ausgleichsmaßnahme angeordnet, die im Rahmen dieser Satzung vorgesehene grundstücksrückseitige dreireihige Heckenpflanzung auf eine 4. Reihe zu erweitern und die gerodete Fläche mit mind. 5 Bäumen zu bepflanzen und als Streuobstwiese anzulegen.
Die Ersatzmaßnahme Streuobstwiese wird nachrichtlich aufgrund des Ordnungswidrigkeitenverfahrens in die Satzung als Fläche mit Anpflanzgebot übernommen.