



Gemeinde Retschow
Landkreis Rostock

Begründung

ZUR

1. Änderung der Innenbereichssatzung Retschow

(Satzung der Gemeinde Retschow nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Ortslage Retschow)

Retschow, 27.07.2018

Grzech, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:
ausgefertigt am:

17.05.2018

INHALT

1. Planungsanlass	2
2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf	2
3. Bestand.....	3
4. Satzungsrechtliche Regelungen	3
5. Umweltverträglichkeit / Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft.....	5

1. Planungsanlass

Im Gemeindegebiet ist ein Mangel an verfügbaren Wohnbaugrundstücken festzustellen. Für ein kleineres, noch bestehendes Baulandpotenzial im Innenbereich fehlt eine Zugriffs- und Steuerungsmöglichkeit für die Gemeinde, um diese Fläche zeitnah am Wohnungsbaumarkt der Gemeinde zu aktivieren.

Zurückliegend konnten deshalb ortsansässige Bürger ihre Bauinteressen nicht verwirklichen und wanderten aus der Gemeinde ab. Diesem Einwohnerverlust möchte die Gemeinde durch Bereitstellung zusätzlicher Baugrundstücke begegnen. Sie hat dazu in ihrem Hauptort Retschow geeignete Flächen der Innenentwicklung und zur Abrundung der Ortslage analysiert.

Mit dieser Satzung sollen dazu funktionslose Festsetzungen über Grünflächen an einzelnen Standorten des bestehenden Innenbereichs aufgegeben und darüber hinaus die Grenzen des planungsrechtlichen Innenbereichs durch Einbeziehung von Randflächen erweitert werden. Für die besagten Flächen sollen mit den Zulassungsvorschriften des § 34 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung hergestellt und den Bebauungsabsichten der Einwohner entsprochen werden.

2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf

Die Innenbereichssatzung Retschow 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 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 die zulässige Grundfläche und Bauhöhe aufgrund der Satzung durch das Einfügungsgebot (§ 34 (1) BauGB) beschränkt ist und die Satzung i.Ü. zwei Vollgeschosse als Höchstzahl festsetzt. Die Größen- bzw. Leistungswerte, die gem. Anl. 1 des UVP-Gesetzes eine UVP-Pflicht auslösen würden, können durch Vorhaben nach dieser Satzung deshalb nicht erreicht werden.

Die mit der Änderungssatzung bezweckte Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich ist ein Akt bodenrechtlicher Planung, der eine Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) der berührten öffentlichen und privaten Belange voraussetzt. Gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB muss dementsprechend eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) Nr. 2, 3 BauGB durchgeführt werden. Aufgrund der Festlegung des § 8 (5) der Hauptsatzung über die Auslegung von Plänen wurde dabei für die Öffentlichkeitsbeteiligung die Form der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gewählt; der Satzungsentwurf lag vom 13.07.2016 bis zum 12.08.2016 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Im Ergebnis wurden sowohl über den 1. Entwurf hinausgehende Einbeziehungen von Außenbereichsflächen als auch Reduzierungen der bebaubaren Flächen angeregt. Nach einer vorläufigen Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung vom 23.02.2017 wurde deshalb ein überarbeiteter zweiter Satzungsentwurf unter Beschränkung der Stellungnahmen auf die geänderten / ergänzten Teile vom 28.02.2018 bis zum 27.03.2018 erneut öffentlich ausgelegt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 08.02.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme zum überarbeiteten, 2. Entwurf der Änderungssatzung vom 11.11.2016 gegeben. Die Bedenken des Landkreises Rostock wurden dabei nur teilweise berücksichtigt, weil die Stellungnahme vom 09.04.2018 außerhalb der Betteilungsfrist (08.02. – 09.03.2018) einging; gem. § 4a (6) BauGB wurden nur die Sachverhalte in die Abwägung eingestellt, die die Gemeinde ohne die Stellungnahme kannte bzw. kennen musste.

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.05.2018 gefasst. Die Inkraftsetzung der 1. Änderung der Innenbereichssatzung Retschow 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

Die Ortslage Retschow bildet aufgrund der Anzahl der vorhandenen Bebauungen und des bestehenden Bebauungszusammenhanges, der Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist, einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.v. § 34 BauGB. Die Grenzen dieses planungsrechtlichen Innenbereichs wurden durch die ‚Innenbereichssatzung für die Ortslage Retschow‘ vom 13.06.1996 nach § 34 (4) i.V.m. § 4 (2) BauGB-MaßnG festgelegt. Die Innenbereichsflächen wurden aufgrund von Bebauungsplänen durch die Baugebiete „Fulgenweg“ (BP 02) und „Fulgengrund“ (BP 03) im Westen des Dorfes arondiert. Ein weiteres, noch unerschlossenes Plangebiet (BP 04, „Krückengraben“) wird durch die Gemeinde nicht mehr weiterverfolgt.

Die Bebauung der Ortslage ist überwiegend durch ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt. Im Ortskern entlang der Dorfstraße und um die Kirche sind Teile der überlieferten Ortsbebauung mit ehemals 9 Bauernstellen und einem Domonialhof erhalten. Mit Ausnahme des inzwischen aufgesiedelten Domonialhofes (Am Burgwall) ist die bauliche Nutzung hier durch aufgelockerte Hofstrukturen ehemaliger Bauernanwesen mit größeren Wohnhäusern und unterschiedlich großen ehem. Stall- und Scheunenbauwerken sowie durch ehem. Landarbeiterkaten geprägt. Entlang des Fulgenweges und der Doberaner Straße finden sich jüngere Wohnbebauungen der zurückliegenden ca. 50 Jahre. Die Baustrukturen sind hier als klassische Straßenrandbebauung ausgeprägt und mit vergleichsweise kleineren Nebengebäuden deutlich auf das Wohnen im Einfamilienhaus orientiert.

Die an der Doberaner Straße seinerzeit in den Innenbereich einbezogenen Flächen sind zwischenzeitlich bebaut und nehmen in vollem Umfang an der Prägung des bestehenden Innenbereichs teil. Ebenfalls ist das Baulandpotenzial zwischen dem Kleinen und dem Großen See nach Beräumung der Altbebauung, Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und Neubebauung mit Einfamilienhäusern ausgeschöpft (Am Burgwall). Auch die Plangebiete „Fulgenweg“ und „Fulgengrund“ sind erschlossen und bebaut.

4. Satzungsrechtliche Regelungen

Die Gemeinde möchte mit dieser Satzungsänderung verfügbare Baulandpotenziale aktivieren. Sie legt dabei besonderen Wert auf das Bestehen verlässlicher Zugriffsmöglichkeiten auf die betroffenen Flächen, um die bezweckte Baulandversorgung der örtlichen Bevölkerung wirksam steuern zu können.

Aufgabe von Grünflächenfestsetzungen

Zunächst wurde eine Überprüfung der unbebauten Flächen im bestehenden Bebauungszusammenhang vorgenommen. Es zeigte sich, dass mit Ausnahme zweier Lückengrundstücke nur solche unbebauten Innenbereichsflächen verblieben sind, die in der bisherigen Fassung der Innenbereichssatzung als Grünflächen festgesetzt waren und deshalb einer Lückenbebauung nicht zugänglich waren.

Diese Grünflächenfestsetzungen erweisen sich in den Bereichen des ehem. Gutshausgartens (Flst. 62) und am Schwarzen Hahn (Flst. 117, 118, 120) als funktionslos. Auf Seiten der Gemeinde bestehen hier keine Nutzungsanforderungen für Zwecke der Freiraumsicherung, die aus Planungsvorsorgegründen festzusetzen wären. Bezüglich des Flst. 62 und der Freiraumanforderungen der Wohnnutzung im ehemaligen Gutshaus bestehen aufgrund der Eigentümerposition der Gemeinde hinreichende Einflussmöglichkeiten, um die Hof- oder Hausgartennutzung von Teilflächen weiterhin zu ermöglichen. Die bisherige Grünflächenfestsetzung für die Bereiche des ehem. Gutshausgartens und am Schwarzen Hahn wird deshalb mit dieser Änderungssatzung aufgehoben (zeichnerische Festsetzung, vgl. TF § 1.1).

Die bisherige Grünflächenfestsetzung im Quartierinnenbereich zwischen Fulgenweg und Fulgengrund diente der Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes und der privaten Freiraumsicherung. Der Spielplatz wurde inzwischen realisiert; er erstreckt sich nur auf einen Teilbereich der bisher festgesetzten Grünfläche. Auch den privaten Freiraumerfordernissen ist inzwischen hinreichend Rechnung getragen – durch neu gebildete Flurstücke sowie durch Grundstückseinfriedungen und Heckenabpflanzungen haben sich die Grenzen des privaten Freiraumbedarfs auf der Fläche klar manifestiert. Für die als Grünfläche funktionslos verbliebene Teilfläche wird die Grünflächenfestsetzung mit dieser Änderungssatzung aufgehoben (zeichnerische Festsetzung, vgl. TF § 1.1). Über die Flst. 77 und 80/4 besteht Anschluss an den öffentlichen Raum und die Erschließungsanlagen im Fulgenweg, so dass auf der besagten Fläche entsprechend den Vorgaben des Einfügungsgebotes eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern ermöglicht wird.

Bei der Aufgabe der letztgenannten Grünfläche hatte die Gemeinde abzuwägen zwischen einer gelegentlichen Bolzplatznutzung, die von Anwohnern als Grund für die Erhaltung des Areals als öffentliche Grünfläche angeführt wurde, und der angestrebten Aktivierung von Baulandpotenziale auf Flächen, die im

Zugriff der Gemeinde liegen. Die Entscheidung zugunsten einer Freigabe für Bebauungszwecke wurde getroffen, weil die Fläche in den zurückliegenden 15 Jahren nicht oder bestenfalls episodisch als Bolzplatz genutzt wurde und ein entsprechender Bedarf augenscheinlich gering ist und weil dieser geringe Bedarf zur Vorhaltung einer solchen öffentlichen Anlage zu dem Unterhaltungsaufwand der Grünanlage und zum Entwicklungs- und Verwertungsinteresse der Gemeinde in keinem vertretbaren Verhältnis steht.

Einbeziehung von Außenbereichsflächen

Mit dieser Änderungssatzung werden drei Außenbereichsflächen konstitutiv in den Innenbereich einbezogen (Flur 5, Flst. 109-111 tlw. sowie Flur 6, Flst. 99 tlw. und Flst. 85 -90; Textfestsetzung § 1.2). Die Flächen sind in der Planzeichnung zur Änderungssatzung durch rote Balkenlinie abgegrenzt. Für Vorhaben auf den Flächen können aus der vorhandenen Bebauung der angrenzenden Bereiche noch hinreichend eindeutig Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise für eine Beurteilung nach dem Einfügungsgebot des § 34 (1) BauGB abgeleitet werden.

Zur Sicherung der Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und auch zur Abgrenzung gegenüber benachbarten Bebauungen, die nicht den prägenden Maßstab bilden (z.B. Mehrfamilienhaus Doberaner Str.) werden unter § 2 ergänzende Festsetzungen in die Satzung aufgenommen. Sie sind erforderlich zur Durchsetzung von Mindestanforderungen an die Bebauung i.S. einer positiven Ortsbildentwicklung und entsprechen den Vorgaben, die auch auf den bisherigen Abrundungsflächen der Innenbereichssatzung vom 13.06.1996 erfolgreich umgesetzt wurden: max. 2 Vollgeschosse; zweites Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss; für Wohngebäude ausschließlich gleichgeneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Mindestdachneigung 42° (Textfestsetzung § 2.1).

Darüber hinaus unterliegt die bauliche Nutzung bisheriger Außenbereichsflächen grundsätzlich der Ausgleichspflicht gem. § 13 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V. Über den Ausgleich ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (§ 18 BNatSchG, § 34 (5) S. 2 i.V.m. § 1a (3) BauGB). Die Entscheidung über erforderliche Ausgleichsmaßnahmen wird als weitere Festsetzung in die Änderungssatzung aufgenommen (Textfestsetzung § 2.2). Zur Begründung der Entscheidung – sh. Pkt. 5.

Für die Einbeziehungsfläche Fulgenweg 19 - 24 und Dorfstraße 18 / 19 gilt eine besondere, von den beiden vorgenannten Einbeziehungsflächen abweichende Zielstellung und planungsrechtliche Bewertung. Die Gemeinde möchte hier zunächst Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung folgen und den Anwohnern in den rückwärtigen Grundstücksteilen bauliche Nutzungsmöglichkeiten einräumen, die vorrangig Hilfsfunktionen bzgl. der straßenseitig angeordneten Hauptnutzung übernehmen.

Die Präzedenzsituation der benachbarten Bebauungen an der Gemeindestraße ‚Am Fichtenberg‘ oder auch die südwestliche Ausdehnung der Hofbebauungen Dorfstraße 16/17 entfalten darüber hinaus allerdings auch eine prägende Wirkung insoweit, dass eine selbständige bauliche Nutzung dieser rückwärtigen Grundstücksteile als zwanglose Fortsetzung der örtlich jeweils bestehenden Siedlungsstruktur wahrzunehmen wäre. Unter der Maßgabe einer über das jeweilige Vordergrundstück ausreichend gesicherten Erschließung wird deshalb von Beschränkungen für die bauliche Nutzung dieser beiden Einbeziehungsflächen abgesehen.

Sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Die sonstigen Regelungen der Innenbereichssatzung vom 13.06.1996 werden als nachrichtliche Übernahmen vollständig in die Änderungssatzung aufgenommen. Damit soll gewährleistet werden, dass alle planungsrechtlichen Entscheidungen der Gemeinde bzgl. des Innenbereichs Retschow einem Satzungsdocument im Zusammenhang entnommen werden können. Die hierfür maßgebliche Rechtsnorm bleibt die Innenbereichssatzung vom 13.06.1996.

Die Festsetzung einer Baugrenze im erweiterten Abrundungsbereich Doberaner Straße wird dabei mit dieser Änderungssatzung aufgehoben, weil mit der Verlegung einer bisher hier verlaufenden Niederspannungs-Freileitung der Festsetzungsgrund für die Baugrenze entfallen ist.

Auf die bisherige Kennzeichnung von Freileitungen der Elektrizitätsversorgung wird verzichtet, weil diese Leitungen inzwischen abgebaut wurden.

Übernommen werden hingegen die Kennzeichnungen über fortgeltende Denkmalfestlegungen und über die Zugehörigkeit der Ortslage Retschow zur Trinkwasserschutzzone IIIA, IIIB der Grundwasserfassung Retschow sowie über die als Altlastenverdachtsfläche registrierte Liegenschaft des Agrarhofs Retschow an der Doberaner Straße. Die Kennzeichnungen entfalten im Rahmen der Innenbereichssatzung keinen Rechtscharakter und dienen der Information.

Als nachrichtliche Übernahme aufgrund des NatSchAG M-V werden mit dieser Änderungssatzung zusätzlich zwei Feldgehölze innerhalb der in den Innenbereich einbezogenen Flächen mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Die freiwachsenden Hecken sind nach § 20 NatSchAG als Biotop gesetzlich geschützt.

5. Umweltverträglichkeit / Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

Umweltverträglichkeit – Prüfung nach § 34 (5) Nr. 2, 3 BauGB

Mit der Innenbereichssatzung werden nur Bauvorhaben ermöglicht, die sich in die Umgebung nach Art und Maß der Nutzung einfügen. Es handelt sich dabei um die Errichtung von bis zu 15 Einfamilienhäusern und um Nebenanlagen der Wohnnutzung.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.7 des UVPG wird demnach durch die Satzung nicht begründet.

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb sonstiger nationaler und internationaler Schutzgebiete des Naturschutzrechts; Erhaltungsziele von Natura 2000 – Gebieten werden insoweit ebenso wenig berührt.

Bodenschutzklausel (§ 1a (2) BauGB)

Mit der Änderungssatzung werden Hausgartenflächen (Fulgenweg 19-24, Dorfstraße 18, 19) und eine als private Koppel genutzte Fläche (südlich der Feuerwehr) für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen. Die Gemeinde hat dabei geprüft, inwieweit der örtliche Baulandbedarf durch andere Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann. Sie hat dazu auf 3 Standorten in integrierter Siedlungslage mit der Aufgabe planungsrechtlicher Beschränkungen aufgrund bisheriger Grünflächenfestsetzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung vollständig ausgeschöpft (sh. Pkt. 4) und dadurch die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen bestmöglich minimiert.

Bei der extensiven Inanspruchnahme der Grünlandfläche zwischen der Feuerwehr und dem Mehrfamilienhaus Doberaner Str. nördlichen Ortsausgang handelt es sich um eine Splitterfläche, die für eine landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet ist. Sie ist für die Siedlungsentwicklung erforderlich, um den Wohnbaulandbedarf der örtlichen Bevölkerung zu decken.

Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die zugelassene Bebauung auf den Einbeziehungsflächen entstehen können, werden Maßnahmen durch zeichnerische und textliche Festsetzung bestimmt.

Der auf den Einbeziehungsflächen zugelassene Eingriff wird i.A. durch eine Flächenversiegelung und eine entsprechende Beeinträchtigung des jeweils betroffenen Biotoptyps bestimmt. Für die Beurteilung des zu erwartenden Eingriffs wird unter Berücksichtigung des Einfügungsgebotes und des Erschlossenheitskriteriums (§ 34 (1) BauGB) von einer Bebauung der Eingriffsfläche an der Feuerwehr mit 2 Einfamilienhäusern ausgegangen. Der zu erwartende Eingriff ist vergleichbar mit der bereits vollzogenen Bebauung im Bereich der erweiterten Abrundungsfläche an der Doberaner Straße. Zur Bestimmung des Inhaltes und Umfangs geeigneter Ausgleichsmaßnahmen knüpft die Gemeinde an das Ausgleichskonzept der Innenbereichssatzung für diesen Bereich an. Danach wird am neu entstehenden Ortsrand im Übergang zum freien Landschaftsraum eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in einem Umfang von 110 m² je Baugrundstück vorgesehen. Bei der Intensität des Eingriffs und dem Umfang notwendiger Anpflanzungen ist dabei jedoch die im Vergleich zu Ackerflächen höhere ökologische Wertigkeit der beanspruchten Grünlandfläche sowie zusätzlich die mittelbare Beeinträchtigung eines geschützten Biotops (Feldhecke) zu berücksichtigen. Die Eingriffsfläche an der Feuerwehr wird deshalb mit der zweifachen Eingriffsintensität bewertet. Wegen der mittelbaren Beeinträchtigung der bestehenden Feldhecke wird außerdem ein rechnerischer Aufschlag von 25% der Eingriffsintensität berücksichtigt.

Eingriffsfläche	Eingriffsumfang	Eingriffsintensität	Ausgleichsbedarf (m ² Anpflanzung)
- an der Feuerwehr	vsl. 2 Baugrundstücke	2,5	550

Die Anpflanzungen sollen an den Außengrenzen des Flst. 99 (825 m²) auf der gem. Planzeichnung festgesetzten Fläche vorgenommen werden. Die Qualität der Anpflanzung wird durch die Textfestsetzung § 2.2 der Änderungssatzung sichergestellt.

Die Maßnahme auf dem gemeindeeigenen Flurstück Flst. 99 wird durch die Gemeinde realisiert und dient der Kompensation der Eingriffe auf Flst. 99. Sollte die Maßnahme nicht bis zur Umsetzung einer Bebau-

ung verwirklicht sein, kann ihre Realisierung verpflichtend als Nebenbestimmung in die entsprechende Baugenehmigung aufgenommen werden (§ 63 (1) lit. c Nr. 1 LBauO M-V).

Auch bei der Einbeziehung der rückwärtigen Grundstücksflächen an der Nordseite des Fulgenweges und von den Hofflächen Dorfstraße 18 / 19 in den Innenbereich ist gem. § 34 (5) S. 4 BauGB der Ausgleich von vsl. erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Aufgrund der bereits bestehenden Wohnbebauung sind die Einbeziehungsflächen hier bereits als Annex der vorderseitigen Wohnnutzung als Erholungs- und Hausgartenflächen bzw. für Hofbebauungen genutzt und gegenüber der Feldmark durch Heckenabpflanzungen abgegrenzt. Eine gravierende Veränderung des Nutzungsregimes in Folge der geänderten Innenbereichssatzung tritt somit nicht ein. Die erwartbaren Veränderungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes erreichen jedenfalls nicht die Erheblichkeitsschwelle (vgl. § 1a (3) BauGB). Von Kompensationsmaßnahmen wird hier deshalb abgesehen.

Die baulichen Nutzungen, die auf bisher als Grünflächen festgesetzten Flächen zugelassen wurden, liegen im bestehenden Innenbereich. Gem. § 1a (3) BauGB und § 12 NatSchAG M-V stellen sie keinen Eingriff dar.