

**Amt Garz
Gemeinde Gustow**

**Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter
Abrundung, Gemeinde Gustow, Landkreis Rügen**

Erläuterungsbericht

PLANURKUNDE

Gustow, d. 01. April 1996



Gemeinde Gustow
Der Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

- 1. Ausgangslage**
- 2. Rechtsgrundlagen der Klarstellungssatzung, der Abrundung und der erweiterten Abrundung**
- 3. Inhalt des Flächennutzungsplanes**
- 4. Örtliche Gegenbenheiten**
- 5. Begründung der Satzung über die Festlegung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit Abrundung und erweiterter Abrundung**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Pflanzgebote sowie Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, zum Ausgleich bzw. als Ersatz**

1. Ausgangslage

- 1.1. Für die Zulässigkeit von Vorhaben (entsprechend § 29 BauGB) ist die Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich von wesentlicher Bedeutung. Der Innenbereich ("im Zusammenhang bebauter Ortsteil") ist grundsätzlich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 bis 3 bebaubar; im Außenbereich (§ 35 BauGB) soll sich dagegen eine bauliche Entwicklung grundsätzlich nicht vollziehen. Dort sind nur im begrenzten Maße Bauvorhaben zulässig.
- 1.2. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben am Ortsrand ist daher die Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich, gegebenenfalls mit Abrundung, besonders wichtig.
- 1.3. Bei der Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich sind allein die tatsächlichen Verhältnisse maßgeblich. Dazu gehört insbesondere die vorhandene Bebauung. Auch sogenannte "Schwarzbauten", d.h. Bauten, die ohne Baugenehmigung gebaut worden sind, zählen zum vorhandenen Bestand und sind bei der Innenbereichsabgrenzung zu beachten.
- 1.4. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Wesentlich ist, daß eine angemessene Fortentwicklung der Siedlungsstruktur innerhalb des gegebenen Bereiches möglich ist. Nicht zwangsläufig erforderlich ist eine einheitliche Bebauung, die Wahrung eines bestimmten städtebaulichen Ordnungsbildes oder das der Ortsteil Schwerpunkt der gemeindlichen Entwicklung eines Gemeinwesens ist. Ausschlaggebend ist letztlich, welches städtebauliche Gewicht dem Ortsteil zukommt.

2. Rechtsgrundlagen der Klarstellungssatzung, der Abrundung und der erweiterten Abrundung

2.1. Der § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ermöglicht es der Gemeinde, mittels Satzungen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich) gegenüber dem Außenbereich klarzustellen und darüber hinaus durch Abrundung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) einzelne Außenbereichsgrundstücke dem Innenbereich zuzuordnen. Die Abrundung kann sich jedoch nur auf Einzelgrundstücke erstrecken, die größtmäßig nur eine untergeordnete Rolle spielen und tatsächlich zum Abrunden der Ortslage beitragen.

2.2. Der § 4 Abs. 2a des BauGB-MaßnahmenG erweitert die Möglichkeit der Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich, wenn folgende Kriterien erfüllt werden:

- Die einbezogenen Flächen sind durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt.
- Die Einbeziehung erfolgt ausschließlich zugunsten von Wohnbauvorhaben
- Für die einbezogenen Flächen wird festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

3.1. Im durch das Innenministerium des Landes M/V genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet, welches durch die vorliegende Satzung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil klargestellt und abgerundet sowie erweitert abgerundet werden soll, ein Teilgebiet einer als Wohnbaufläche ausgewiesenen Fläche.

4. Örtliche Gegenbenheiten

- 4.1. Im unmittelbaren Anschluß an die Flächen, die abgerundet bzw. erweitert abgerundet werden, sind landwirtschaftliche Nutzflächen gelegen. Aufgrund dieser Tatsache ist mit zeitlich beschränkten Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen, die im ländlichen Raum typisch und demzufolge hinzunehmen sind.

5. Begründung der Satzung über die Festlegung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungssatzung) mit Abrundung und erweiterter Abrundung

- 5.1. Die vermittels der Satzung über die Klarstellung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils als Innenbereich definierten Flurstücken sind bebaut und stehen in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang untereinander.
- 5.2. Die im vorliegenden Entwurf der Satzung als Innenbereich klargestellte Fläche orientiert sich an der Flächenausweisung, die durch den Landkreis im Rahmen der bereits durchgeführten Beteiligung Träger öffentlicher Belange vorgenommen wurde. Die gewählten Grenzen orientieren sich weniger an Flurstücksgrenzen als an der vorhandenen Bebauung. Zur genauen Definition der Klarstellung, der Abrundung und der erweiterten Abrundung wurden Maße festgesetzt.
- 5.3. Die Notwendigkeit der Festsetzung des Innenbereiches gründet sich insbesondere im Bedarf der Abrundung und der erweiterten Abrundung.
- 5.4. Für das Gebiet, welches über die erweiterte Abrundung zum Innenbereich erhoben werden soll, zeichnen sich bereits Ansiedlungswünsche ab. Es ist jeweils lediglich eine reine Wohnbebauung geplant, die sich in das Gesamtensemble der bereits vorhandenen Wohnbebauungen (die gegenüberliegende Straßenseite ist bebaut) integrieren soll.

- 5.5. Der klargestellte Ortsteil umfaßt lediglich einen Teil der gesamten Ortslage Gustow (Fläche südlich des Nesebanzer Weges). Trotzdem ist davon auszugehen, daß dieser von nicht geringfügigem städtebaulichen Gewicht ist.
- 5.6. Im Bereich des klargestellten Innenbereiches sind vorwiegende Wohnhäuser in eingeschossiger Bauweise anzutreffen. Darüber hinaus ist in diesem Bereich der Gemeindegemeinschaft (Gemeindeverwaltung) situiert.
- 5.7. Entsprechend des Satzungscharakters wird die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt. Aus diesem Grunde ist es nicht zulässig, die Art der baulichen Nutzung entsprechend BauNVO (z.B. als Allgemeines Wohngebiet oder Dorfgebiet) zu definieren. Aus diesem Grunde wurde im Gegensatz zum 1. Entwurf der Satzung auf die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet verzichtet.
- 5.8. Im Bereich der erweiterten Abrundung ist entsprechend der gesetzlichen Forderung des § 4 Abs. 2a BauGMaßnahmenG ohnehin ausschließlich eine Bebauung mit Wohnhäusern zulässig.
- 5.9. Die vorhandenen Freiflächen und Baulücken innerhalb des klargestellten Ortsteils sind von geringfügiger Bedeutung, da sie den Eindruck der Geschlossenheit des Ortsteils nicht zerstören. Die Baulücken sind durch die vorhandene Bebauung so geprägt, daß aus der Umgebung der Baulücke die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale im Sinne des Einfügens (§ 34 Abs. 1 BauGB) entnommen werden können. Eine gesonderte städtebauliche Entwicklung der vorhandenen Baulücken losgelöst von der Umgebung wird nicht angestrebt.

- 5.10. Zur gesamtgestalterischen Abrundung des Satzungsgebietes und aufgrund der gegebenen Baugrundverhältnisse, wird eine Fläche von 3.475 m² (3 Baugrundstücke, 1 bereits bebautes Grundstück) gem. § 34 Abs. 4 BauGB in den Innenbereich einbezogen. Für 1- 2 potentielle Baugrundstücke bestehen derzeit konkrete Bauabsichten, die bei Erhebung der Fläche zum Innenbereich verwirklicht werden könnten.
- 5.11. Über die erweiterte Abrundung gem. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG soll ebenfalls eine Teilfläche (im Anschluß an die Abrundung) zum Innenbereich erhoben werden. Dabei handelt es sich in der Summe um jeweils 30,0 m tiefe Teilbereiche der Flurstücken 55, 56, 57, 58, 59 (4 Baugrundstücke) mit einer Gesamtgröße von 3.820 m². Die Grenze des erweiterten Abrundungsgebietes wird durch einen bereits vorhandenen Radweg gebildet.
- 5.12. Die Sicherung der Erschließung kann gewährleistet werden. Zum einem ist die verkehrliche Erschließung über den bereits vorhandenen Nesebanzer Weg gegeben. Auch Versorgungsleitungen der HEVAG, dem örtlichen Energieversorger, sind im Bereich des Nesebanzer Weges (Eintragung in die Satzung ist erfolgt.) vorhanden. Die EWE Aktiengesellschaft, die Betreiberin des Erdgasornetzes, hat ebenfalls darauf hingewiesen, daß die Versorgung der zum Innenbereich bereits gehörenden Flächen gegeben und die Versorgung der zusätzlich zum Innenbereich erhobenen Flächen unproblematisch realisiert werden kann. Zum anderen wird bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 1, welcher am 26.09.1994 in Kraft getreten ist, die darüber hinausgehende technische Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Schmutz- und Regenwasser) sichergestellt. Die Bebaubarkeit der zum Innenbereich erhobenen Grundstücke ist mit Beginn der Erschließung des Bebauungsplangebietes gegeben.

5.13. Auf die Aufnahme einzelner Festsetzungen für die Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung wie beim Bebauungsplan nach § 9 BauGB wurde weitestgehend verzichtet. Neben der Gebietsdefinition wurden lediglich für die über Abrundung aufgenommenen Flächen Pflanzgebote sowie für die über erweiterte Abrundung zum Innenbereich erhobenen Flächen Eingriffsminimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in die Planzeichnung bzw. den Satzungstext aufgenommen. Unter Hinweis wird im Planwerk auf die Versorgungsanlagen der HEVAG und der sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen eingegangen.

6. Flächenbilanz

6.1 Folgende Flächenbilanz kann für das Satzungsgebiet erstellt werden:

Gesamtgröße der zum Innenbereich erhobenen Fläche	14.100 m ²	100,00 %
davon		
klargestellter Innenbereich	6.805 m ²	48,26 %
abgerundeter Innenbereich	3.475 m ²	24,64 %
erweitert abgerun. Innenbereich	3.820 m ²	27,10 %

7. Pflanzgebote sowie Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, zum Ausgleich bzw. als Ersatz

7.1. Mit Wirksamwerden des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) wurde der § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) noviliert. Danach erfüllt die Realisierung eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), nicht mehr den Tatbestand eines Eingriffes und ist weder als solcher zu bewerten noch auszugleichen. Dies bedeutet, daß im Bereich der Abrundung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB keine Ausgleichsmaß-

nahmen gefordert werden können. Trotzdem hat das Umweltamt des Landkreises Rügen dahingehend plädiert, Pflanzpflichten für diese Flächen in den Plan aufzunehmen. In ihrer Abwägung hat sich die Gemeinde entschieden, diesem Hinweis nachzukommen. Aus diesem Grunde wurde definiert, daß pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen ist. Um der Wertigkeit von hochstämmigen Obstbäumen in Gärten des ländlichen Raumes im besonderem Maße Rechnung zu tragen, wurden diese als Alternative zu anderen einheimischen Laubgehölzen ebenfalls zugelassen.

- 7.2. Für die erweiterte Abrundung gem. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG sind jedoch, analog wie bei einem Bebauungsplan, Festsetzungen zur Bewertung des vorbereiteten Eingriffes sowie für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu treffen. Entsprechend der Stellungnahme des STAUN Stralsund wurden hier die Festsetzungen, die im Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Gustow bereits definiert wurden, gleichfalls angewandt. Somit wird ein Anbinden des Bebauungsplangebietes an den Innenbereich erleichtert und ein Übergang zwischen Innenbereich und Bebauungsplangebiet realisiert.