

**VORLAGE**

**zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft**  
**am 08.09.2016**

Betr.: **Innenbereichssatzung Nr. 01-16 „Ostseering“**

- A) Sachstandsbericht**
- B) Stellungnahme der Verwaltung**
- C) Finanzierung und Zuständigkeit**
- D) Umweltverträglichkeit**
- E) Beschlussvorschlag**

**Zu A)**

Die Bauvoranfragen zur Errichtung eines Jugendclub-Containers und für die Umsetzung des Projektes Jugendkulturherberge neben der Greenhouse School wurden wegen der Standortlage im Außenbereich und wegen der Versagung einer Waldumwandlung abgelehnt. Trotzdem will die Gemeinde an dem Alternativstandort festhalten, um absehbar eine Lösung für die Jugend zu erreichen. Weitergehende Erwägungen richten sich auch auf Räume für den Hort.

Die Problematik Wald/Waldabstand ist durch eine entsprechend angepasste Lageeinordnung des Neubaus auf dem Grundstück lösbar. Eine Prüfung des anwendbaren Planungsinstrumentariums ergab, dass eine Innenbereichssatzung geeignet ist, den Haupt-Ablehnungsgrund (Außenbereichslage) zu überwinden. Als Nachteil einer Innenbereichssatzung ist festzuhalten, dass darüber hinausgehende Regelungen (z.B. über Art und Maß der Nutzung, Baukörperanordnung oder etwa Verkehrsflächen) mit der Satzung nur in beschränktem Umfang getroffen werden können und nach Maßgabe des Einfügungsgebotes letztlich im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde verbleiben. Als Vorteil erweisen sich die Kostenfolgen; das vorliegende Honorarangebot beläuft sich auf etwa 50% vergleichbarer B-Plankosten. Die Zeitschiene ist mit einem beschleunigten B-Planverfahren vergleichbar (z.B. 8. Änd. B 4-5/93 / Residenz); in einem Zeitraum von ca. 4 Monaten kann das erforderliche Baurecht geschaffen werden.

**Zu B)**

Die Aufstellung einer Innenbereichssatzung wird empfohlen. Aus den vorliegenden Entscheidungsalternativen, sollte Variante B (ca. 2,65 ha) für den räumlichen Geltungsbereich gewählt werden. Die Variante B erfasst die unmittelbare bauliche Umgebung des Vorhabenstandortes für den Jugendclub und ermöglicht somit, Konflikte zu Nachbarnutzungen im Aufstellungsverfahren zu identifizieren und ggf. ausgleichende Regelungen in die Satzung aufzunehmen. Letzteres wäre in der Variante A nicht hinreichend möglich. Variante C erstreckt sich über die größte Fläche (ca. 5,75 ha); die breitere Nutzungsmischung berührt aber auch vielfältigere öffentliche und v.a. private Belange, die

zu einer zeitlichen Verzögerung führen könnten. Die Varianten A und C werden deshalb nicht empfohlen.

Mit dem Ziel eines gestrafften Verfahrensablaufs wird empfohlen, von einem förmlichen Entwurfsbeschluss der GV abzusehen und die Prüfung und „Freigabe“ des Planentwurfs dem Bauausschuss zu übertragen. Ein Entwurfsbeschluss ist weder nach dem Baugesetzbuch noch nach der Kommunalverfassung vorgeschrieben.

#### **Zu C)**

Die Planungskosten trägt die Gemeinde. Für die städtebauliche Planung einschl. Ausgleichsbilanz liegt ein Angebot über 8.103,90 € (brutto) bzgl. der Variante B vor. (Die Varianten A und C wurden gegen ein Honorar von 7.460,11 € bzw. 8.746,50 € angeboten.) Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung.


#### **Zu D)**

Eine Umweltprüfung ist für die Aufstellung von Innenbereichssatzungen nicht vorgesehen (§ 34 (6) BauGB). Bestandteil des Aufstellungsverfahrens sind aber die gesetzliche Bodenschutzklausel und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie eine Prüfung, ob Natura 2000 – Gebiete beeinträchtigt werden und, dass keine UVP-pflichtigen Vorhaben zugelassen werden können.

#### **Zu E) Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft empfiehlt:

1. Die Gemeindevertretung beschließt, die Innenbereichssatzung Nr. 01-16 „Ostseering“ aufzustellen.  
Es wird ein räumlicher Geltungsbereich gem. Anlage „Variante B“ angestrebt.
2. Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft wird ermächtigt, einen vorzulegenden Satzungsentwurf zu prüfen und über eine Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu entscheiden.
3. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

  
Giese  
Bürgermeister

#### **Abstimmungsergebnis**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses:	7
davon anwesend:	—
Ja- Stimmen:	—
Nein- Stimmen:	—
Stimmenthaltungen:	—

# Innenbereichssatzung Ost

(Variante A)

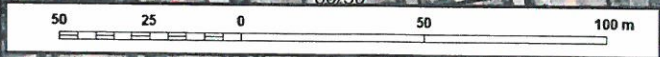
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Alle Vervielfältigungen gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.  
© GeoBasis-DE/M-V  
Ausdrucken und Vervielfältigen von Daten des Liegenschaftskatasters sind genehmigungs- und kostenpflichtig.  
Kontakt: Geodatenservice@laiv-mv.de  
2016



# Innenbereichssatzung Os

(Variante B)

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.  
© GeoBasis-DE/M-V  
Ausdrucken und Vervielfältigen von Daten des Liegenschaftskatasters sind genehmigungs- und kostenpflichtig.  
Kontakt: Geodatenservice@laiv-mv.de  
2016



# Innenbereichssatzung Os

(Variante C)

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.  
© GeoBasis-DE/M-V  
Ausdrucken und Vervielfältigen von Daten des Liegenschaftskatasters sind genehmigungs- und kostenpflichtig.  
Kontakt: [Geodatenservice@laiv-mv.de](mailto:Geodatenservice@laiv-mv.de)  
2016



**Sachstand**  
**Neubau Jugend-Kultur-Herberge**

30.01.2014	GV	Satzungsbeschluss B-Plan Nr. 17-13 „Jugendkulturherberge“
08.04.2014		Antrag Rechtsanwalt Frau Dr. Fritsche-Huth zur Normenkontrolle
10.04.2014	BA	Bauantrag→Zustimmung
29.09.2014	Landkreis	Baugenehmigung
18.11.2014	GV	Vergabe Abriss Jugendhaus
18.11.2014	GV	Vergabe Rohbau Neubau JKH
26.01.2015	VWG	Beschluss Baustopp
29.01.2015	GV	Info zum Baustopp
08.07.2015	LK	Änderungsgenehmigung Neubau JKH
27.08.2015	GV	Info Sachstand
08.10.2015	GV	Antrag SPD →Fortführung Projekt JKH Festhalten am Standort Lindenweg
16.11.2015	Verwaltung	Antrag an VWG zur Aufhebung Baustopp
07.04.2016	VWG	Ablehnung des Antrages
11.03.2016	Verwaltung	hat für Alternativstandort JKH bei Schule Bauvoranfrage beim LK gestellt
14.04.2016	BA	Diskussion zu Alternativen mit Festlegung, dass für zeitlich befristete Lösung Jugendhaus am Sportplatz und Schulgelände eine Bauvoranfrage zu stellen ist
14.07.2016	BA	Info Sachstand
21.07.2016	JSS	Info Sachstand

25.07.2016	LK	Bauvoranfragen zur befristeten Lösung (Container) abgelehnt
26.07.2016	LK	Bauvoranfrage JKH Schulstandort abgelehnt
28.07.2016	GV	Wetterschutzhütte am Hufenweg Baugenehmigungsfrei mit Eigeninitiative der Jugendlichen