

TOP
Anlage 3
zur Vorlage 69-2/201



Kartenbild © Hansestadt Rostock (CC BY 4.0) | Kartendaten © OpenStreetMap (OdbL) und LKfS-MV

Begründung

ZUR
Innenbereichssatzung Nr. 01-16
der Gemeinde Graal-Müritz
Landkreis Rostock

für das Gebiet „Ostseering“,
östlich der Greenhouse School zwischen der Straße Am Wasserturm und der Bahnhofstraße

Graal-Müritz,

Giese, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:
ausgefertigt am:

INHALT

1. Planungsanlass, Planungsziele, Planungserfordernis	Seite 2
2. Rechtsgrundlagen	Seite 2
3. Geltungsbereich, Bestand	Seite 3
4. Abgrenzung des Innenbereichs, Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen	Seite 4
5. Ver- und Entsorgung/Verkehr	Seite 5
6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Seite 6

1. Planungsanlass, Planungsziele, Planungserfordernis

Planungsanlass, Planungsziele:

Mit der Satzung soll das erforderliche Planungsrecht für die Errichtung eines Jugendhauses hergestellt werden, nachdem eine entsprechende Bauvoranfrage wegen Außenbereichsfrage abgelehnt wurde.

Die Gemeinde möchte weiterhin Angebote der offenen Kinder- und Jugendarbeit i.S.v. § 3 (2) SGB VIII im Gemeindegebiet vorhalten. Dazu ist die Neuerrichtung eines Jugendhauses als Ersatzbau für das 2015 abgebrochene Gebäude am Lindenweg beabsichtigt. Als geeigneter Standort erwies sich eine Freifläche östlich der Green House School am Ostseering, nachdem eine Fortnutzung des ursprünglichen Standortes am Lindenweg wegen eines anhängigen Rechtsstreits zeitlich unabsehbar wurde.

In dem Bauvorbescheidverfahren wurde allerdings festgestellt, dass der Standort nicht dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen ist und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Vorhaben insoweit fehlen (Az. 02453-16-15 v. 19.07.2016).

Mit einer Innenbereichssatzung soll deshalb ein Bereich im Umfeld der Schule und der Sporthalle festgelegt werden, in dem für die Zulassung von Vorhaben § 34 (1) BauGB zwingend anzuwenden ist (Einfügungsgebot nach Art und Maß der Nutzung und der Bauweise).

Planungserfordernis:

Die Herstellung des erforderlichen Planungsrechts erfordert die Aufstellung einer Innenbereichssatzung oder eines Bebauungsplans, weil die Freifläche östlich der Schule bauplanungsrechtlich z.Zt. als Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Weil die Freifläche ausreichend erschlossen ist und weil der Gemeinde als Flächeneigentümerin und künftiger Bauherrin hinreichende Einflussnahmemöglichkeiten zur Steuerung einer künftigen Bebauung zur Verfügung stehen, sind keine planungsrechtlichen Regelungen erforderlich, die über das allgemeine Einfügungsgebot hinausgehen (z.B. über Art und Maß der Nutzung, Baukörperanordnung oder etwa Verkehrsflächen). Eine Innenbereichssatzung zur Einbeziehung der unbebauten Freifläche in den Anwendungsbereich des § 34 ist deshalb das geeignete Instrument zur Erreichung des vorgenannten Planungsziels; ein Erfordernis für weitergehenden Regelungsbedarf über einen Bebauungsplan ist nicht erkennbar.

In den Geltungsbereich der Satzung ist die unmittelbare bauliche Umgebung des geplanten Vorhabenstandortes für das Jugendhaus einzubeziehen, um mögliche Konflikte zu Nachbarnutzungen im Aufstellungsverfahren zu identifizieren und ggf. ausgleichende Regelungen in der Satzung zu ermöglichen.

2. Rechtsgrundlagen

Die Grundstücksflächen, die nördlich, westlich und südlich an den Vorhabenstandort angrenzen, gehören zum Bebauungszusammenhang von Graal, dem zweifelsfrei Ortsteileigenschaften im planungsrechtlichen Sinne des § 34 (1) BauGB zuzusprechen sind. Die angrenzenden Grundstücksflächen sind dabei durch die regelmäßige Bau- und Nutzungsstruktur der Wohnbebauung an der Straße Am Wasserturm im Norden und durch eine heterogene Bebauungsstruktur mit starker Nutzungsmischung – Garagenkomplex, Schule, Sporthalle am Ostseering im Osten bzw. Kindertagesstätte, Getränkeabholmarkt, Wohnhäuser an der Bahnhofstraße im Süden – geprägt.

Die unbebaute Freifläche östlich der Schule zwischen der Sporthalle / Schulspeisung und einer Garagenzeile ist aufgrund ihrer Nutzung als Schulhof und Schulgarten sowie aufgrund der Lage im Ortsgefüge den typischen Außenbereichsfunktionen bereits vollständig entzogen. Die Anwendungsvoraussetzungen nach § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB für eine Einbeziehung in den planungsrechtlichen Innenbereich liegen deshalb vor.

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung erfolgt auf der Grundlage des § 34 (4) Nr. 1, 3 BauGB (Feststellungs- und 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, Bestand

Die bebauten Grundstücke am östlichen Ende des Ostseeringes und dessen Umfeld sind durch eine heterogene Bau- und Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Sie lassen sich drei unterschiedlichen Erschließungskomplexen zuordnen, die untereinander kaum in einem aktiven Nachbarschafts- oder Austauschverhältnis stehen.

Im zentralen Bereich dominiert das 4-geschossig in Plattenbauweise errichtete Schulgebäude baulich und funktional die umgebenden Nutzungen. Die Flächen des Schulumfeldes sind i.W. durch die Schule selbst sowie Funktionsgebäude und Freiflächnennutzungen des Schulbetriebes geprägt.

Im Freiraum nördlich der Schule sind der großteils befestigte Pausenhof mit Fahrradabstellfläche, Sandspielplatz, Bolzplatz und Laufbahn sowie einem Skaterparcours untergebracht.

Auf dem Areal östlich des Schulgebäudes befinden sich in einem eingeschossigen Zweckbau die Schulspeisung und angrenzend eine Einfeld-Sporthalle mit einem Tonnendach. Nach Norden hin ist dieser Bereich durch Strauchpflanzungen und einzelne Bäume sowie zusammenhängend unbefestigte, z.T. gärtnerisch gestaltete Flächen als Grünraum geprägt. Er beherbergt weiter östlich den Schulgarten und geht dann in eine Waldfläche über, die sich mit insgesamt ca. 1,5 ha Größe bis zur Straße ‚Am Wasserturm‘ und zum Wasserwerk Graal – Müritz fortsetzt.

Mit einem Abstand von ca. 90m zur nächstgelegenen Wohnbebauung an der Straße ‚Am Wasserturm‘ markieren die Schulspeisung sowie auch das Schulgebäude die nördliche Grenze eines Bebauungszusammenhanges, der durch die angrenzenden unbebauten Freiflächen sodann in eine 3-seitig von Innenbereichsflächen umgebene Außenbereichsinsel übergeht.

An das Schulgrundstück schließt südlich ein gemischt bebauter Bereich an. Weder nach der Art der Nutzung noch nach der Gebäudetypologie oder Baustruktur lässt sich hier ein eng abgegrenzter Bebauungsmaßstab bestimmen. Die Nutzungsarten reichen von einer Kindertagesstätte über Einfamilien-Reihenhäuser, einen Getränke-Abholmarkt bis zu einem Mehrfamilien-Wohnhaus. Insbesondere die Reihenhäuser und der Getränkemarkt weisen einen hohen Verdichtungsgrad mit Grundflächenzahlen von 0,4 bis 0,7 und einem hohen Versiegelungsanteil der Grundstücke auf. Die ein- und zweigeschossige Bebauung folgt keinem zusammenhängenden Ordnungs- oder Gestaltungsprinzip.

Nach Norden wird das Schulgrundstück zunächst durch eine ca. 100 m breite Front eines 3-reihigen Komplexes aus 74 Garagen gegenüber den anschließenden Wohngrundstücken abgegrenzt. Die Wohnbebauung ist einheitlich nach Norden ausgerichtet und an die Straße ‚Am Wasserturm‘ angebaut. In dem von der Satzung erfassten Bereich ist sie weitgehend einheitlich an einer nördlichen Bauflucht ausgerichtet und durch eine eingeschossige, zur Straße giebelständige Bebauung mit steilen Satteldächern homogen geprägt. Die Grundstücksflächen zwischen dem Garagenkomplex und den Wohnhäusern sind als private Gartenflächen genutzt und mit unterschiedlichen Nebengebäuden bebaut. Der Grundstücksfreiraum unmittelbar nördlich der Garagen ist von einer ca. 2000 m² großen zusammenhängenden Baumininsel (überwiegend Schwarzkiefer) geprägt. Zwischen den Wohngrundstücken und dem Schulgrundstück verläuft ein Fußweg, der den Ostseering und die Straße ‚Am Wasserturm‘ verbindet.

Hinweise auf Nutzungsbeschränkungen:

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Grundwasserfassung Graal – Müritz. Nach der Schutzzonenordnung gilt hier grundsätzlich ein Bauverbot. Aufgrund des laufenden Verfahrens zur Neufestsetzung der Schutzzone ergeben sich jedoch Abweichungsmöglichkeiten – sh. Pkt. 4b.

Nach bestehenden Erfahrungen aus den Bebauungen im Umfeld ist mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen. Dies sollte bei der Planung von Vorhaben im Satzungsgebiet berücksichtigt werden.

Im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung liegt der im Altlastenkataster gekennzeichnete Altstandort Osmose Graal-Müritz (Nr. 51-22-03). Zuständig ist der Landrat als Untere Bodenschutzbehörde. Eine Sanierung des Standortes erfolgte 1996/97 durch Bodenaustausch entsprechend der Sanierungsverfügung. Im Bereich der Sporthalle sind Restkontaminationen verblieben. Sie beschränken sich auf den unmittelbaren Bereich um die Turnhalle und auf die Fläche darunter. Bei den Sanierungsmaßnahmen wurde damals eine Spundwand um die Turnhalle gezogen.

Nach Einschätzung der Unteren Bodenschutzbehörde ergibt sich hieraus keine für das Satzungsgebiet relevante Altlastenproblematik. Gleichwohl sind bodenschutzrechtliche Restriktionen im Plangebiet zu berücksichtigen, die sich auch auf die Beurteilung von Vorhaben im Satzungsgebiet auswirken können. Die Fläche mit Restkontaminationen wird deshalb in der Satzung als ‚mit umweltgefährdenden Stoffen belastet‘ gekennzeichnet. Bei der Planung von sensiblen Nutzungen im betroffenen Bereich, die den Wirkungspfad Boden-Mensch berühren, ist eine entsprechende Gefährdungsabschätzung vorzunehmen; erforderlichenfalls sind ergänzende Sanierungsmaßnahmen festzulegen.

Das Satzungsgebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Es besteht deshalb ein Betretungsrecht gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

4. Abgrenzung des Innenbereichs, Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen

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

Für die bebauten Grundstücke des Satzungsgebietes wird die Innenbereichseigenschaft i.S.v. § 34 (1) BauGB mit dieser Satzung klargestellt. Mit einer Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde die Grenzen des Innenbereichs mit deklaratorischer Wirkung festlegen. Damit soll in Zweifelsfällen vorab normativ die Frage der Zugehörigkeit eines Grundstücks zum Innenbereich geklärt werden, um das einzelne Baugenehmigungsverfahren von einem möglichen Streit über die Zugehörigkeit des Baugrundstücks zum Innenbereich zu entlasten. Die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils beinhaltet dabei keine planerische Entscheidung über die Innenbereichseigenschaft der betroffenen Grundstücke, denn ihr Rechtscharakter wird nicht verändert. Die Feststellung der Zugehörigkeit dieser Grundstücke zum Innenbereich unterliegt deshalb auch keinem planerischen Abwägungsvorbehalt¹.

Der Bebauungszusammenhang endet nach allgemeiner Verkehrsauffassung i.d.R. dort, wo bis zur nächsten Bebauung Lücken von mehr als 50 .. 60 m bzw. von mehr als 3 ortstypischen Grundstücksbreiten zu verzeichnen sind². Die Grenze wird dabei jeweils durch die „letzte Außenwand“ des Gebäudes gebildet, das bestandsprägend ist und einer selbständigen Hauptnutzung dient. Die Wohnhausgärten mit den vereinzelt darin befindlichen baulichen Nutzungen und die Schulhofflächen übernehmen ‚Hilfsfunktionen‘ und sind bebauungsakzessorisch der Wohn- bzw. Schulbebauung im jeweils zugehörigen Grundstücksbereich zuzurechnen. Die Innenbereichsqualität ergibt sich hier als abhängiges Recht aufgrund der Innenbereichszuordnung der baulichen Hauptnutzungen (unselbständige Innenbereichsflächen)³. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ergibt sich hier insoweit nach räumlich-geographischen und nach inhaltlichen Maßstäben. Dabei ist klarzustellen, dass für Vorhaben auf diesen bebauungsakzessorischen Innenbereichsflächen das Einfügungsgebot des § 34 (1) BauGB gleichwohl zu beachten ist. Demnach können sich untergeordnete, der Garten- und Hofnutzung dienende bauliche Anlagen in die nähere (Garten- bzw. Schulhof-) Umgebung einfügen. Wohngebäude, Garagen etc. wären in den Wohnhausgärten jedoch regelmäßig nicht zulässig, weil die vorhandene Prägung des Umgebungsbereichs solche Bauwerke ausschließlich in den vorderen, nördlichen Grundstücksbereich der Wohngrundstücke verweist. Auch für die Errichtung eines neuen Gebäudes mit selbständiger Hauptnutzung auf dem Schulhof (z.B. Jugendhaus) fehlte es aus diesem Grund bisher an den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen (vgl. Bauvorbescheid v. 19.07.2016, sh. Pkt. 1).

¹ vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-Kommentar, Stand: 01.03.2011, § 34 RnR. 99; auch BVerwG, U. v. 22. 09. 2010 - 4 CN 2.10; OVG-Berlin-Brandenburg U. v. 27.10.2011- 10 A 11.08

² vgl. BVerwG, U. v. 12.12.1990 - 4 C 40.87

³ vgl. VG Schwerin U. v. 17.02.2012 – 4 A 1744/10, OVG Saarland, B. v. 02.10.1981 – 2 Z 2/80

b) Einbeziehung in den Innenbereich gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Die deklaratorische Klarstellung des Innenbereichs kann gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB mit einer konstitutiven Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich verbunden werden; die einbezogenen Flächen müssen dabei durch die tatsächliche bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein und direkt an den Innenbereich angrenzen. Die mit dieser Satzung einbezogene Fläche ist in der Planzeichnung durch Schrägschraffur gekennzeichnet. Die auf diesem Wege vorgenommene Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich ist ein Akt bodenrechtlicher Planung, der eine Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) der berührten öffentlichen und privaten Belange und insoweit die Beachtung der verfahrensrechtlichen Beteiligungsvorschriften (§ 13 (2) Nr. 2, 3 BauGB) erfordert.

Bei der Abgrenzung des Satzungsgebietes hatte die Gemeinde zunächst aus formalen planungsrechtlichen Gründen beabsichtigt, auch eine Waldfläche einzubeziehen. Dies sollte eine nachrichtliche Übernahme der Waldeigenschaft in die Satzung und eine einvernehmliche und nachvollziehbare Definition der Waldgrenze ermöglichen. Unter Berücksichtigung von rechtlichen Bedenken der Forstbehörde wurde von der nachrichtlichen Übernahme einer Waldfläche letztlich jedoch abgesehen. Die Grenze der Innenbereichssatzung wurde deshalb auf der Waldgrenze festgelegt. Hinzuweisen ist gleichwohl auf den gem. § 20 LWaldG M-V einzuhaltenden Abstand baulicher Anlagen zum Wald (30 m). Die betroffene Fläche wird als Fläche, die von Bebauungen freizuhalten ist, nachrichtlich in die Innenbereichssatzung übernommen. Das damit verbundene grundsätzliche Bauverbot bezieht sich ausschließlich auf die Vorgaben des § 20 LWaldG M-V; mit der Darstellung sind keine weitergehenden, eigenen Regelungen der Gemeinde verbunden. § 20 LWaldG M-V einschließlich der dort vorgesehenen Ausnahmen ist also in vollem Umfang anzuwenden.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen widerspricht nicht der derzeitigen Lage in der Trinkwasserschutzzone II und ist insoweit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. In einem aktuellen Verfahren zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone Graal-Müritz liegen der Unteren Wasserbehörde hinreichend aktuelle Datengrundlagen zur Beurteilung der Schutzerfordernisse einschließlich eines daraus abgeleiteten Entwurfs der neuen Schutzzonengrenzen vor. Danach gehen von einer Bebauung im Satzungsgebiet keine negativen Einflüsse auf das örtlich zu schützende Grundwasser aus; das Satzungsgebiet ist künftig nicht mehr der Schutzzone II zuzuordnen. Im Satzungsgebiet befindet sich jedoch eine Grundwassermessstelle, die zur Überwachung der Rohwasserbeschaffenheit der Wasserfassung 1 auch zukünftig von Bedeutung ist und deshalb für die Bewirtschaftung jederzeit zugänglich bleiben muss.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass das Satzungsgebiet von mehreren öffentlichen Abwasser-sammlern gequert wird. Die Sammler sind nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz mit Schutzstreifenbreiten von insgesamt 10,00 m und 7,00 gesichert, in denen Bebauungen sowie Baum- oder Gehölzpflanzungen nicht zustimmungsfähig sind.

5. Ver- und Entsorgung / Verkehr

Der als Innenbereich festgelegte Bereich ist wasser- und abwassertechnisch sowie gas- und elektrotechnisch durch Leitungsbestände im Ostseering sowie in der Bahnhofstraße und in der Straße ‚Am Wasserturm‘ versorgungstechnisch ausreichend erschlossen.

Das trifft gleichermaßen für die in der Satzung schraffiert dargestellte Fläche zu, die in den Innenbereich einbezogen wird. Die Trinkwasser-Versorgung kann über die vorhandene Trinkwasserleitung da 315x28,6 PE 100 in der Straße Am Wasserturm abgesichert werden. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist den jeweiligen Sammlern auf dem Grundstück zuzuleiten.

Westlich der Sporthalle ist eine Wärmeversorgungsleitung der SWRAG zu beachten.

Verkehrlich ist das Gesamtgebiet über die genannten Straßen ausreichend angebunden.

Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Planung von Vorhaben zu beachten; für Erdarbeiten und die Durchführung von Bepflanzungen ist vor Baubeginn eine Leitungs-/Kabeleinweisung der Versorgungsunternehmen zu beantragen.

6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Änderungssatzung wird ein ca. 3.500 m² großes Areal als zusätzlich bebaubare Fläche in den Innenbereich einbezogen. Gem. § 34 (5) S. 4 BauGB ist in diesem Zusammenhang über den Ausgleich erheblicher Eingriffe zu entscheiden, die auf der Einbeziehungsfläche zugelassen werden. Die Bebauung der Fläche stellt wegen der angrenzend bereits bestehenden Bebauungen keinen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Der Biotopverlust und der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind wegen des bestehenden Pflege- und Nutzungszustandes der Fläche zwar als erheblich, jedoch kompensierbar zu bewerten. Die bestehende erhebliche Freiraumbeeinträchtigung durch die vorhandene Schulhofnutzung ist dabei als Vorbelastung zu berücksichtigen.

Zum Ausgleich der durch eine zusätzliche Bebauung ermöglichten Eingriffe wird für die in den Innenbereich einbezogene Fläche festgesetzt, dass je 25 m² zusätzlich versiegelter Fläche 1 standortgerechter Laubbaum in der Mindestqualität, 3 x verpflanzter Hochstamm 12/14 anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten ist.