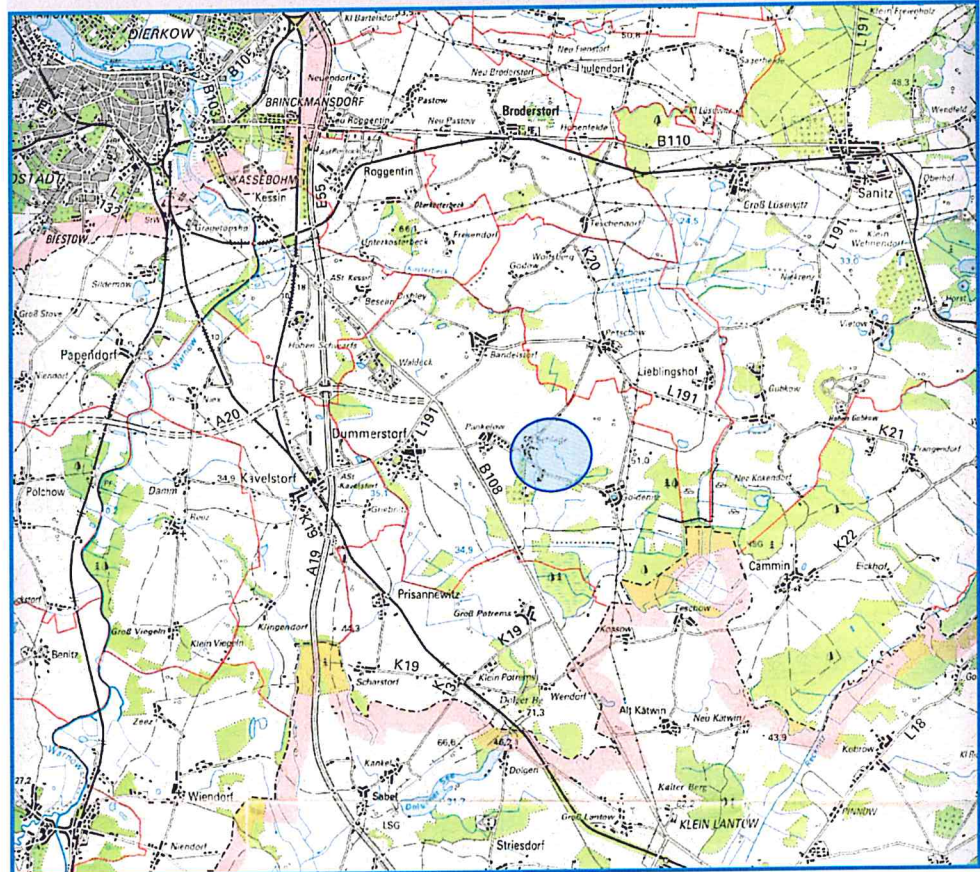




Gemeinde Dummerstorf
Landkreis Rostock

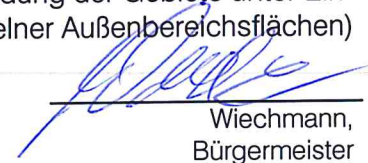
Begründung

zur

3. Änderung der Innenbereichssatzung Schlage

(3. Änderung der Satzung der Gemeinde Dummerstorf für die Ortslage Schlage über die Festlegung der zusammenhängend bebauten Ortsteile und die Abrundung der Gebiete unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen)

Dummerstorf, 10.07.13


Wiechmann,
Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

11.06.2013

ausgefertigt am: 10.07.13

INHALT

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

1. Planungsanlass, Planungsziele, Planungserfordernis

Planungsanlass:

Auf der unbebauten Freifläche westlich des Wohngrundstücks Lindenstraße 5 in Schlage ist die Errichtung eines Wohnhauses beabsichtigt. Das Vorhaben wurde von der Gemeinde befürwortet.

Für die Fläche besteht zzt. entsprechend den Festsetzungen der Urfassung der Innenbereichssatzung vom 16.09.97 kein Baurecht. Die Grundstückseigentümerin beantragte deshalb, im Wege einer Satzungsänderung die besagte Fläche in den Innenbereich einzubeziehen.

Planungsziele:

Mit der Satzungsänderung soll die Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft westlich des Wohngrundstücks Lindenstraße 5 auf den Bereich des Grabens 18/5 und eine Baumreihe beschränkt werden, um im vorderen (straßennahen) Grundstücksbereich eine Bebauung zu ermöglichen.

Planungserfordernis:

Die seit dem 16.03.1998 rechtskräftige Innenbereichssatzung Schlage schließt eine Bebauung in dem besagten Bereich aus. Die Fläche grenzt jedoch im Osten und Süden an vorhandene Wohnbebauung an. Das zzt. unbebaute Einzelflurstück 317, das westlich angrenzt, ist nach den Festlegungen der rechtskräftigen Satzung bebaubar. Die besagte Fläche (Flst. 316, 319) ist insoweit planungsrechtlich für eine Einbeziehung in den Innenbereich geeignet (§ 34 (4) BauGB). Dazu bedarf es einer entsprechenden Satzungsänderung.

2. Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung

Die 3. Änderung der Innenbereichssatzung erfolgt auf der Grundlage der §§ 34 (4) BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug der 3. Änderung 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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Die Satzungsänderung erfolgt nach § 34 (6) i.V.m. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, da keine UVP-Pflicht besteht und Natura 2000 – Gebiete (Vogelschutz, FFH) nicht berührt sind (vgl. § 34 (5) BauGB). Die Änderungsatzung tritt entsprechend § 10 (3) BauGB unmittelbar durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 11.06.2013 in Kraft.

3. Geltungsbereich

Die 3. Änderung der Innenbereichssatzung Schlage berührt ausschließlich die Flurstücke 316 und 319 der Gmk. Schlage, Flur 1 (alte Flst.-bezeichnung: 39, 40). Der Geltungsbereich der seit dem 16.03.1998 rechtskräftigen Satzung bleibt unverändert.

4. Künftige Nutzung

Die Grenzen des für die Ortslage Schlage festgelegten Innenbereichs bleiben von der Satzungsänderung unberührt. Jedoch wird die auf den Flst. 316, 319 (alte Flst.-bezeichnung: 39, 40) nach § 34 (5) BauGB getroffene Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft teilweise aufgegeben. Die Fläche erhält insoweit die Eigenschaft einer nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogenen Fläche und erlaubt die Bildung von 2 – 4 Baugrundstücken. Sie ist damit künftig bebaubar im Rahmen des Einfügungsgebotes gem. § 34 (1, 2) BauGB. Dabei sind die sonstigen, fortgeltenden Festsetzungen der Ursprungssatzung zu beachten – aus Gründen der Rechtsklarheit wird dies in Nr. 3 der Änderungsatzung festgesetzt. Für den Änderungsbereich betrifft dies insbesondere die fortgeltende Beschränkung auf eine einzeilige Straßenrandbebauung mit einer Grundflächenzahl von max. 0,3 und die fortgeltenden Anpflanzgebote über einen standortheimischen,

großkronigen Laubbaum je Baugrundstück und über eine mind. 5 m breite, dreireihige Hecke (90 Laubgehölze je 150 m² Fläche) an der rückwärtigen Grundstücksgrenze.

Die Beschränkung der Ursprungssatzung auf ausschließlich Wohnnutzungen auf den erweiterten Abrundungsflächen ist nicht anzuwenden – sie gilt nur für die aufgrund des BauGB-MaßnG einbezogenen Flächen und ist deshalb für den Änderungsbereich nicht relevant.

Durch den Änderungsbereich verläuft auf dem Flst. 315 der Graben 18/5, der die Lindenstraße in einem kurzen, verrohrten Abschnitt quert und nach Süden in Richtung Zarnow führt. Bei einer baulichen Nutzung der anliegenden Grundstücke ist der Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG zu beachten. Er dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen. Er ist entsprechend der Forderung des Wasser- und Bodenverbandes in einer Breite von beidseitig 7 m (gemessen ab Böschungsoberkante bzw. ab Rohrscheitel) dauerhaft freizuhalten. Eine Überbauung dieses Bereichs sowohl am offenen als auch am verrohrten Grabenabschnitt ist unzulässig.

5. Verkehr / Ver- und Entsorgung

Der von der Satzungsänderung berührte Bereich liegt an der Ortsdurchfahrt der Lindenstraße und ist damit verkehrlich ausreichend erschlossen. Durch die Satzungsänderung entstehen keine Auswirkungen auf das Verkehrssystem oder auf angrenzende Nutzungen.

Der einbezogene Bereich ist wasser- und abwassertechnisch sowie elektrotechnisch erschlossen. Die Belange der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke bleiben von der 3. Änderung der Innenbereichssatzung unberührt.

6. Immissionsschutz

Die Satzungsänderung ist ohne immissionsschutzrechtliche Auswirkungen. Es gibt weder Anhaltspunkte für eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (1) noch für Einschränkungen der Luftqualität an der Lindenstraße, die eine bauliche Nutzung entsprechend den Planungszielen beeinträchtigen könnten oder die als negative Auswirkung der Satzungsänderung zu erwarten wären.

7. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Reduzierung der Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes erlaubt auf den Flst. 316 und 319 die Bildung von 2 – 4 Baugrundstücken und entfaltet insoweit erstmals die Eigenschaft einer nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogenen Fläche. Entsprechend § 34 (5) BauGB ist für die Einbeziehung von Flächen in den planungsrechtlichen Innenbereich die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen und über Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt zu entscheiden.

An die beiden einbezogenen Flurstücke 316, 319 sind für die Zulassung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung dieselben Maßstäbe anzulegen, wie für die bereits aufgrund der Urfassung in den Innenbereich einbezogenen Grundstücke. Das Ausgleichskonzept wird insoweit ebenfalls beibehalten und ist von dem jeweiligen Bauherrn durch Anpflanzung je eines Laubbaums und einer rückwärtigen, 5 m breiten Hecke (ca. 125 m²/ca. 75 Gehölze) entsprechend der fortgeltenden Festsetzung § 2 (3) der Ursprungssatzung und der zugehörigen Gehölzartenliste umzusetzen.