Abwägungsdokumentation

zum Entwurf der 3.Änderung der Innenbereichsatzung Groß Grenz der Gemeinde Bröbberow / Amt Schwaan
Abwägung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren des LKROS

INHALT

1. Einleitung
2. Zur Änderung der Satzung
3. Zur Klarstellung für die Flst.11 (teilw.) und 12/1
4. Stellungnahmen / Einsprüche
5. Abwägung der Stellungnahmen
6. Kartenmaterial

---

1. Einleitung

Die Gemeinde Bröbberow hatte mit der 2. Änderung der Innenbereichssatzung die Hinzuziehung von Flächen einer aufgelassenen Hofstelle im nördlichen Teil des Molkeweges in Groß Grenz umgesetzt. Ebenfalls wurden Flächen welche sich mittlerweile durch Einkreisung im Innenbereich befanden klargestellt. Bei der aktuellen beginnenden Antragsphase für die Bebauung des Hinzuziehungsbereiches fielen Details auf, welche entsprechenden Bauanträgen entgegenstanden. Ebenfalls gab es durch die Fertigstellung des B-Planes Nr.3 in Groß Grenz jetzt eine Fläche welche klargestellt werden musste.
Mit der 3. Änderung der Innenbereichssatzung sollen diese Details geheilt werden.

2. Zur Änderung der Satzung

Die Gemeindevertretung beschließt, die Innenbereichssatzung Groß Grenz wie folgt zu ändern:
§ 2
Festsetzungen für die Einbeziehungsfläche (§ 34 (5) BauGB)
2.1

Auf der einbezogenen Fläche (Flurstücke 28 sowie 25 und 78 teilweise)

- *ist eine ~~Grundfläche i.S.v.§ 19 (2) BauNVO von höchstens 200 m² (je Baugrundstück)~~ Grundflächenzahl i. S. v. § 19 (1) BauNVO von 0,25 zulässig; bei der Ermittlung der Grundflächen ist § 19 (4) BauNVO anzuwenden. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)*
- *ist eine Traufhöhe bis ~~3,50 m~~ 3,80 m über der Höhenlage der Grundstückszufahrt im Anschlussbereich an die öffentliche Verkehrsfläche des Molkeweges zulässig. Ausnahmen von der festgesetzten Traufhöhe bis zu 1,0 m können zugelassen werden, soweit eine Drempelhöhe (Höhe des Schnittpunktes Fassade/Dachaußenhaut über der Geschossdecke des Erdgeschosses) von 1,0 m nicht überschritten wird.*
- *müssen Gebäude der Hauptnutzungsart mit symmetrisch geneigten Sattel- oder Krüppelwalmdächern und mit einer Dachneigung von 38° bis 48° errichtet werden.*
- *Für Vorhaben, die ~~kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben~~ dem öffentlichen Interesse der Gemeinde Bröbberow dienen, ist abweichend davon eine Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO bis ~~300 m²~~ 600 m², eine Traufhöhe bis ~~4,50 m~~ 5,50 m und eine Dachneigung bis 30° zulässig. (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO)*
- *Für Bedachung werden Dachsteine mit der Dachfarbe naturrot, nicht beschichtet festgelegt. Ebenfalls sind begrünte Dächer zulässig.*

2.2

der Standort des Baumes im Wendekreis des Weges entfällt. Als Ersatz für eventuelle Ausgleichspflanzungen wird entlang des Molkeweges die Pflanzung dieses Baumes erfolgen.

- *Textergänzung: …An dem festgesetzten Einzelstandort ist ebenfalls ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen; Standortänderungen sind zulässig.*

3. Zur Klarstellung für die Flst.11 (teilw.) und 12/1

Vorlage: VO/BR/30/2018

Im Wege der Klarstellung ändert die Gemeinde Bröbberow den Innenbereich Groß Grenz gemäß §34, Absatz 4, Satz 1 Bau GB indem die Flurstücke 11 und 12 Flur 2 Groß Grenz, jetzt vollständig dem Innenbereich zugehörig sind.

Begründung:

Für die Flst.11 (teilw.) und 12/1 wird die Innenbereichseigenschaft mit dieser Satzungsänderung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB klargestellt.

für das Vorhabengrundstück 12/1 aus der inzwischen entstandenen veränderten planungsrechtlichen Sachlage - ähnlich der Situation auf den Flst. 70/1, 71/1, die aufgrund der durch den B-Plan Nr. 1 entstandenen veränderten Sachlage mit der 2. Änderung der Innenbereichssatzung klargestellt wurde (sh. Planbegründung zur 2. Änd. der Innenbereichssatzung, S. 4 unten).

Zum Zeitpunkt des Erlasses sowie auch der Änderungen der Innenbereichssatzung lagen die Voraussetzungen für eine Einbeziehung des Flst. 12/1 (Vorhabengrundstück) in den Innenbereich offensichtlich (noch) nicht vor, denn die Bebauung der Flst. 11, 12/2 (Kirchenstraße 6, 5) bildete seinerzeit die Innenbereichsgrenze.

Nach Erlass der 2. Änderung der Innenbereichssatzung haben sich die tatsächlichen Bebauungsverhältnisse im Bereich der Flst. 11, 12/1 durch die Erschließung des Plangebietes 'Bibersteig' und insbesondere die Bebauung der Flst. 16/6, 85/19, 85/16, 85/3 - 5 aufgrund des B-Plans Nr. 3 grundlegend geändert. Die auf den besagten Grundstücken zwischenzeitlich errichteten Wohnhäuser, die inzwischen bezogen wurden, nehmen inzwischen vollumfänglich an der Beurteilung der Frage nach einem bestehenden Bebauungszusammenhang i.S.v. § 34 BauGB teil und begründen die Innenbereichseigenschaft der Flst. 11, 12/1 und einen Anspruch auf Bebauung nach dem Einfügungsgebot.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass es für das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ausschlaggebend ist, ob und inwieweit eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört (BVerwG 4 C 2.66 / 06.11.1968). Für die Frage, ob ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt und die zur Überbauung vorgesehene Fläche diesem Zusammenhang noch angehört, kommt es auf die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, also insbesondere die vorhandenen baulichen Anlagen an. Dabei ist die Entstehungsgeschichte der vorhandenen Bebauung nicht entscheidungserheblich (BVerwG 4 C 31.66 / 06.11.1966; BVerwG 4 C 40.87 / 12.12.1990).

Die o.g. Klarstellung klärt normativ die Frage der Zugehörigkeit der besagten Grundstücke zum Innenbereich, und dient der Entlastung einzelner Baugenehmigungsverfahren von Zweifeln über die Zugehörigkeit des Baugrundstücks zum Innenbereich. Die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils beinhaltet dabei keine planerische Entscheidung, denn der Rechtscharakter der betroffenen Grundstücke bleibt unverändert. Insoweit ist der Klarstellungsteil dieser Satzungsänderung entsprechend § 34 (6) Satz 1 BauGB nicht an besondere Verfahrensvorschriften gebunden. Ebenso wenig bestand für diese Grundstücke eine Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange der betroffenen Grundstückseigentümer und deren Abwägung (vgl. Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, Stand: 01.03.2011, § 34 RNr. 99).

4. Stellungnahmen / Einsprüche

a: Vom Landkreis Rostock wurden innerhalb der gesetzten Fristen keine Bedenken und keine Anregungen übermittelt.

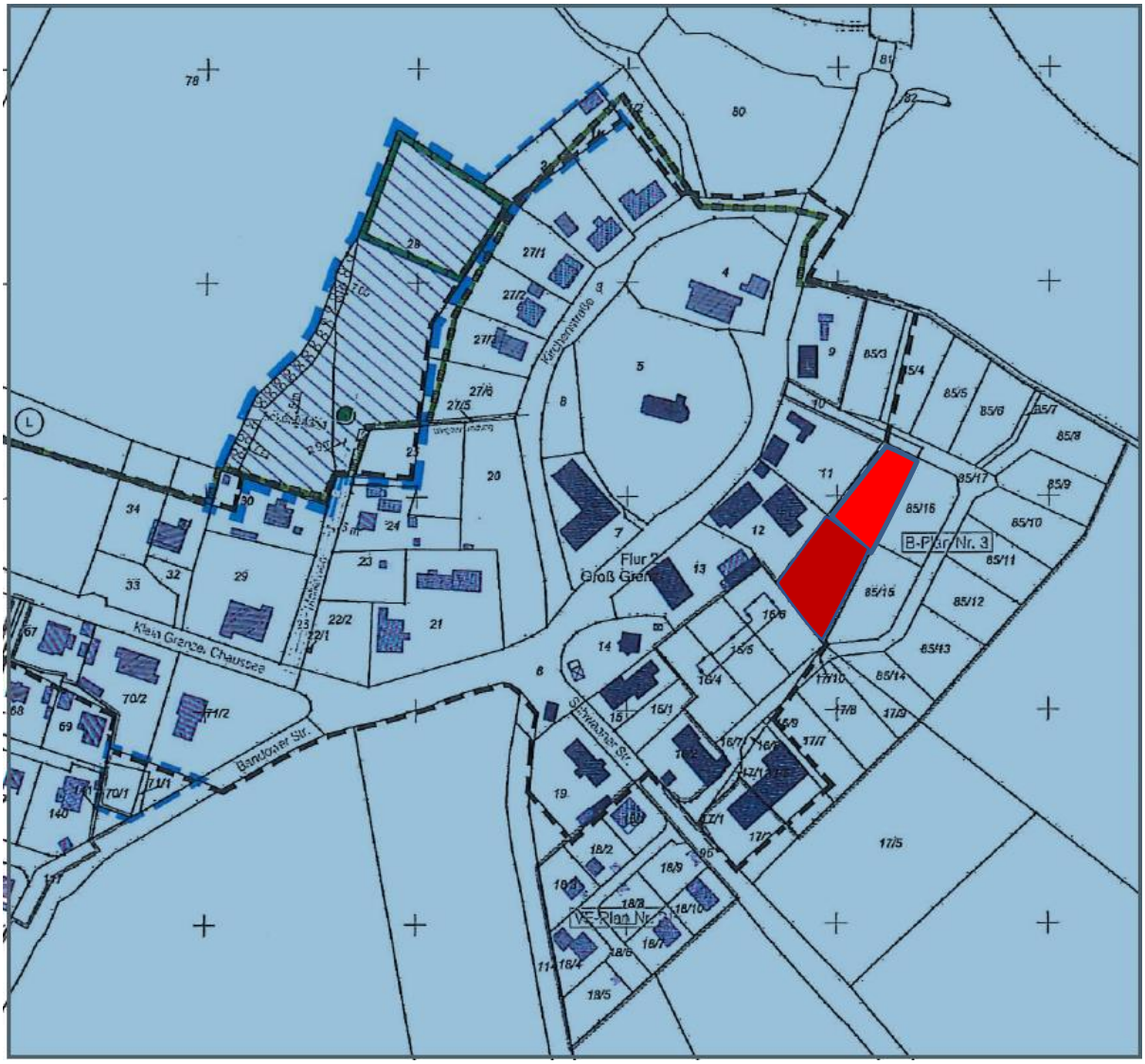
Sehr geehrter Herr Dr. Vikenty,
ich möchte hiermit noch einmal an unsere Fristen erinnern. Bitte senden Sie mir die vorhandenen Unterlagen zur Planung der „3. Änderung der Innenbereichssatzung Groß Grenz", Aktenzeichen: 018(014)SA0403 zu.

Mit freundlichen Grüßen
Steffen Marklein
Bürgermeister Gemeinde Bröbberow

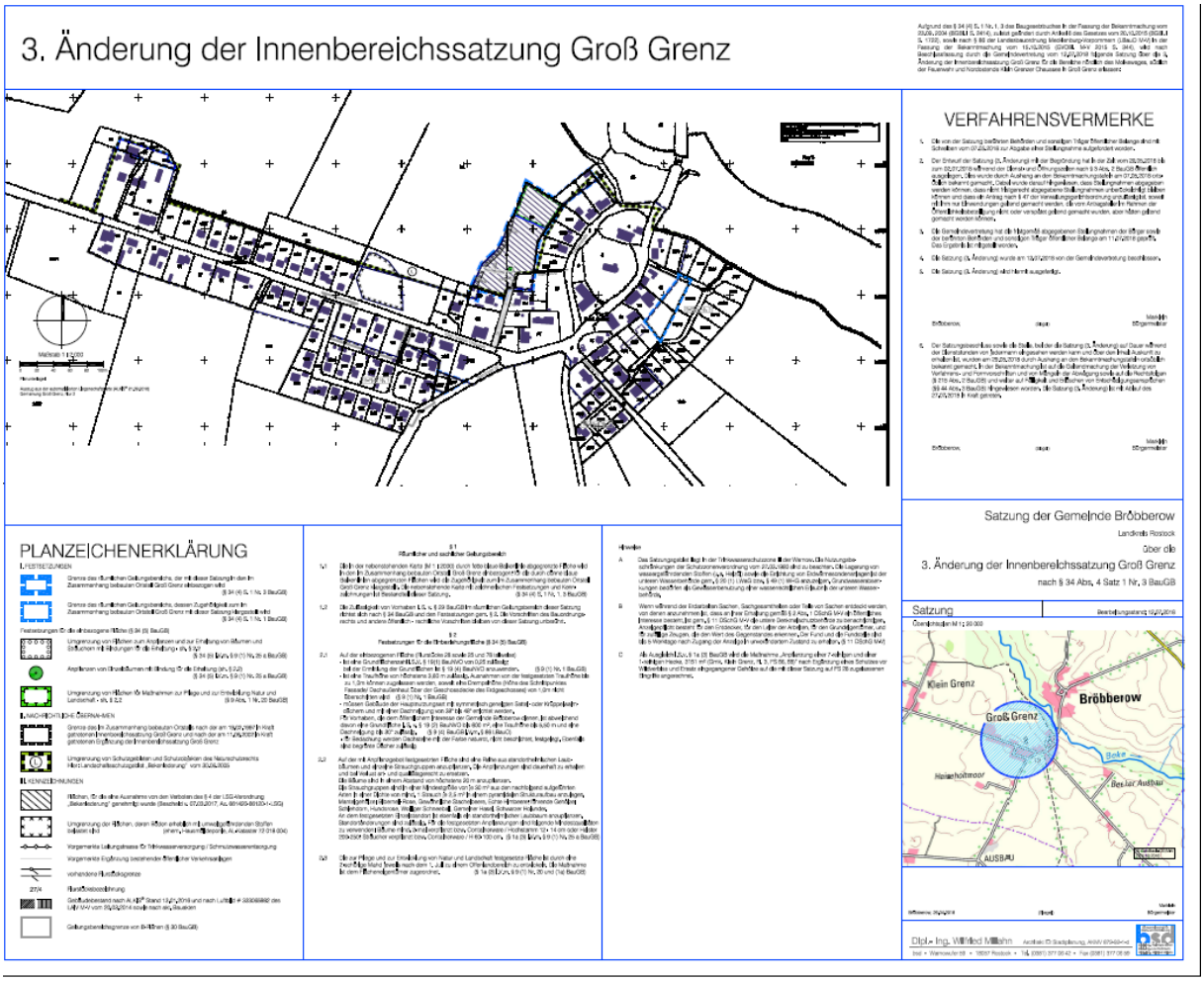
Mobil +49 177 3472207
steffen.marklein@t-online.de
www.broebberow.de
***\

6. Kartenmaterial

Klarstellung südöstlicher Teil der Flurstücke, bzw. bisheriger Flurstücke 11 und 12, Flur 2 Groß Grenz



Darstellung der 3.Änderung der Innenbereichssatzung Groß Grenz



Verfasser:

Steffen Marklein
Bürgermeister Gemeinde Bröbberow

Mobil +49 177 3472207
steffen.marklein@t-online.de
www.broebberow.de

Bröbberow, den 03.07.2018