



Übersichtsplan

Begründung

zur

1. Änderung der Satzung der Gemeinde Poppendorf

Landkreis Rostock

über die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und die Ergänzung dieses Gebietes durch Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
 - Innenbereichssatzung -

für den Ortsteil Poppendorf

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom

Inhalt

1	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DER SATZUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
3	GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG	4
4	INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	4
5	FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BAUGB	4
5.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	4
5.2	Aufhebung von Grünflächen	5
5.3	zu erhaltene Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB	5
5.4	Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB)	6
5.5	Belange des Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)	6
6	STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS	7
6.1	Verfahrensart	7
6.2	Bisheriger Verfahrensablauf	7
7	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	8

1 ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DER SATZUNG

Die Gemeinde Poppendorf hat im Jahre 2004 eine Satzung für den Ortsteil Poppendorf erlassen über

1. die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und
2. die Ergänzung dieses Gebiets durch Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die Satzung (Innenbereichssatzung) ist mit Ablauf des 17.12.2004 in Kraft getreten.

Die Innenbereichssatzung setzt für die im zentralen Bereich der Ortslage befindliche denkmalgeschützte Parkanlage des Gutshauses Poppendorf eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Die Parkanlage wurde im Jahre 1993 im Zuge der Sanierung des Gutshauses zum Denkmalschutzgebiet erklärt. Das Denkmalschutzgebiet endet im Osten am Fußweg, der den nördlichen Abschnitt der Dorfstraße mit dem südlichen Abschnitt verbindet.

Die in der Innenbereichssatzung festgesetzte Grünfläche „Parkanlage“ geht in östlicher Richtung über das festgesetzte Denkmalschutzgebiet hinaus und umfasst auch private Grundstücksflächen, die in der Realität als Garten- und Freizeitflächen genutzt werden.

Der auf den Privatgrundstücken festgesetzte Teil der Grünfläche „Parkanlage“ lässt sich unter den heutigen Gegebenheiten kaum verwirklichen und ist in der festgesetzten Form auch nicht mehr zweckmäßig. Die Flächen sind mittlerweile Bestandteil privater Grundstücksnutzung und von einer Parkanlage weit entfernt. Sie werden von 6 verschiedenen Eigentümern als Freizeitflächen bzw. gärtnerisch genutzt. Gleichzeitig werden durch die Festsetzung einer Grünfläche „Parkanlage“ den heutigen Eigentümern starke Restriktionen für die Grundstücksnutzung auferlegt. So ist eine Nutzung für andere Zwecke als für eine Parkanlage praktisch unzulässig. Daraus wird deutlich, dass eine Änderung der Innenbereichssatzung geboten und eine Anpassung an die heutigen Gegebenheiten erforderlich ist. So soll die Zweckbestimmung der Grünfläche von „Parkanlage“ in „Hausgärten“ geändert werden. Gleichzeitig soll die Grünfläche geringfügig zurückgenommen und an bestehende Flurstücksgrenzen angepasst werden. Letztendlich soll in der Satzung die Zulässigkeit von Anlagen in der Grünfläche „Hausgärten“ definiert werden, um einheitliche Regelungen für alle betroffenen Eigentümer herbeizuführen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Rechtsgrundlage für die Änderung der Innenbereichssatzung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Nach Abs. 5 können in der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Nach dieser Rechtsgrundlage, die inhaltlich bereits bei der ursprünglichen Satzungsaufstellung galt, ist bereits eine Einbeziehung der hier betrachteten Flächen in den Innenbereich und die Festsetzung einer Grünfläche erfolgt.

Die 1. Änderung der Innenbereichssatzung, insbesondere die Änderung der Zweckbestimmung einer Grünfläche einschließlich der Festsetzung der darauf zulässigen Anlagen sowie die Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern basiert somit auf § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 Buchstabe b) BauGB.

3 GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Innenbereichssatzung Poppendorf umfasst eine Fläche von ca. 4.200 m² östlich des Fußweges zwischen dem südlichen und dem nördlichen Abschnitt der Dorfstraße. Er reicht bis in eine Tiefe von ca. 35 m in östlicher Richtung.

Betroffene Flurstücke sind: 396, 397, 399, 400, 401 und 402 der Flur 1 Gemarkung Poppendorf.

4 INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im Flächennutzungsplan ist für die an den Geltungsbereich der 1. Änderung der Innenbereichssatzung angrenzende Wohnbebauung eine Wohnbaufläche (W 4) dargestellt. Für die in der Innenbereichssatzung festgesetzte Grünfläche „Parkanlage“ ist ebenfalls eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ dargestellt. Die östliche Begrenzung entspricht etwa der Abgrenzung in der Innenbereichssatzung.

Zwar greift bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nicht das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, dennoch ist geprüft worden, ob die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans durch die Änderung der Innenbereichssatzung beeinträchtigt ist.

Mit der Änderung der Innenbereichssatzung wird die räumliche Ausdehnung der Grünfläche „Parkanlage“ im östlichen Abschnitt verringert und an die tatsächliche Grenze der Parkanlage angepasst. Es bleibt im Wesentlichen bei einer Grünfläche mit Änderung der Zweckbestimmung. Lediglich für einen schmalen Geländestreifen wird die Grünflächenfestsetzung zugunsten einer bauakzessorischen Nutzung aufgehoben (siehe Abschnitt 5.2).

Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird mit Änderung der Innenbereichssatzung nicht in Frage gestellt. Die Änderung erfolgt aus objektiven Gründen und unter Berücksichtigung der aktuellen Gegebenheiten. Das Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Flächen bleibt nahezu gleich. Die bauakzessorische Fläche, die zukünftig für untergeordnete Nebenanlagen genutzt werden kann, ist für die Ebene des Flächennutzungsplans unbedeutend.

5 FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BAUGB

Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können für einbezogene Außenbereichsflächen einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Erlaubt sind hierbei aber nur einzelne Festsetzungen. Mehr als nur wenige Festsetzungen sind unzulässig. Sie sind der Aufstellung eines Bebauungsplans vorbehalten. Inhaltlich können die Festsetzungen einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB gleichgestellt werden. Festsetzungen für den Klarstellungsteil sind hingegen unzulässig.

Von der Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 BauGB hat die Gemeinde bereits bei der ursprünglichen Aufstellung der Innenbereichssatzung Gebrauch gemacht. So sind auf dieser Grundlage neben Grünflächen u.a. auch Flächen für das Anpflanzen einer Feldgehölzhecke und Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden.

Nachfolgend werden die auf § 9 BauGB basierenden Festsetzungen der 1. Änderung der Innenbereichssatzung näher erläutert.

5.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Rahmen der 1. Änderung der Innenbereichssatzung wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ anstelle der bisherigen Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt.

Mit der Neufestsetzung wird erstmalig geregelt, dass es sich um eine private Fläche handeln soll. Der festgesetzte Nutzungszweck der Grünfläche orientiert sich an die aktuellen Gegebenheiten der Grundstücksnutzung.

Um die zukünftige Bodenversiegelung auf ein vertretbares Maß zu beschränken, sind entsprechende Regelungen über die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den zukünftigen Hausgärten getroffen worden.

Danach sind in der Grünfläche „Hausgärten“ nur zulässig:

- Einzäunungen,
- Gartenwege,
- Naturteiche,
- Spielgeräte,
- Anlagen zur Kompostierung,
- Gewächshäuser,
- Anlagen zur Unterbringung von Gartengeräten.

Die genannten Anlagen, die Gebäude sind oder durch die der Boden dauerhaft versiegelt wird, dürfen in der Summe eine Grundfläche von 25 m² nicht überschreiten.

Da diese Regelung für jedes Baugrundstück gilt, hat die maximale Versiegelung der Gesamtfläche eine Größe von 125 m² (25 m² x 5 Baugrundstücke = 125 m²). Bei einer Größe der Grünfläche „Hausgärten“ von insgesamt 3.325 m² sind das ca. 3,8 % der Gesamtfläche. Mit den getroffenen Festsetzungen werden einerseits einheitliche Regelungen für alle betroffenen Eigentümer herbeigeführt. Andererseits kann die Bodenversiegelung auf ein vertretbares Maß begrenzt werden.

5.2 Aufhebung von Grünflächen

Für einen schmalen Geländestreifen von ca. 6,5 m wird die Grünflächenfestsetzung aufgehoben. Dieser Bereich ist in der Satzung grau umrandet und mit roten Strichen durchkreuzt. Für diesen Bereich enthält die Satzung zukünftig keine Festsetzungen mehr nach § 9 BauGB. Die Fläche unterliegt zukünftig der bauakzessorischen Nutzung. Mit der bauakzessorischen Nutzung soll es dem Bauherrn lediglich ermöglicht werden, unmittelbar angrenzend an das Hauptgebäude in angemessenem Umfang untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unterzubringen. Hierzu zählen Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch solche für die Kleintierhaltung.

Für die bauakzessorische Nutzung gehören aber nur hausnahe und nicht solche Flächen, die einer selbständigen baulichen Nutzung zugeführt werden könnten. Für die Abgrenzung gilt ein restriktiver, den Außenbereich möglichst schonender Maßstab. Es ist nicht bezweckt, dass ein weiteres Hauptgebäude bzw. Wohnhaus errichtet werden kann. Dies wäre auch bereits durch Anwendung der Zulässigkeitsvorschriften des § 34 BauGB unzulässig. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, wenn es sich u.a. nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ein weiteres Hauptgebäude wäre im bauakzessorischen Bereich unzulässig, weil es, abweichend von den überbauten Flächen in der näheren Umgebung, in zweiter Reihe errichtet werden müsste.

5.3 zu erhaltene Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

Der westlich an der Änderungsbereich angrenzende Fußweg wird auf der Ostseite von einer lückigen Baumreihe gesäumt. Die Bäume sind Bestandteil der jeweils angrenzenden privaten Grundstücke.

Nach § 19 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Mit der Änderung der Innenbereichssatzung von Grünfläche „Parkanlage“ hin zu einer privaten Grünfläche „Hausgärten“ kann der Schutzstatus der östlichen Baumreihe verloren gehen. Nach § 18 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG M-V gilt der gesetzliche Baumschutz nicht in Hausgärten. Hiervon ausgenommen sind nur Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen. Eine Baumschutzsatzung existiert in der Gemeinde Poppendorf nicht. Die östliche Baumreihe besteht überwiegend aus Erlen, die in Hausgärten nicht geschützt sind.

Um den Schutz der Baumreihe langfristig zu sichern, ist ein Erhaltungsgebot auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB für die auf den privaten Grundstücken stehenden Bäume festgesetzt worden.

5.4 Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Nach § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Mit der Änderung der festgesetzten Grünfläche „Parkanlage“ in private Grünfläche „Hausgärten“ werden Bodenversiegelungen bis zu 25 m² je Grundstück zugelassen. Wie im Abschnitt 5.1. ausgeführt, können dadurch 3,8% der festgesetzten Grünfläche versiegelt werden. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass auch in Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ Flächenversiegelungen zulässig sind. So können z.B. bei einer als „Park“ festgesetzten öffentlichen Grünfläche regelmäßig Wege, Bänke, Spielgeräte etc. errichtet werden (OVG NRW, Urteil v. 31.08.2012, 10 D 84/11.NE). Mit der Satzungsänderung werden demnach keine höheren Eingriffe ermöglicht als mit der bisherigen Satzung. Auch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist unter Zugrundelegung der zugelassenen Anlagen und der innerörtlichen Lage des Gebietes nicht zu erwarten. In jedem Falle wird die Erheblichkeitsschwelle im Sinne der Eingriffsdefinition des § 14 Abs. 1 BNatSchG nicht erreicht. Aus diesem Grunde wird von der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen abgesehen.

5.5 Belange des Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

Artenschutzrechtliche Verbote sind über § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB von Bedeutung, der für die Aufstellung von Bauleitplänen und sinngemäß auch für Einbeziehungsflächen zur Anwendung kommt. Nach dieser Vorschrift haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen (und Satzungen), sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Eine Planung ist dann nicht erforderlich, wenn ihre Verwirklichung auf unüberwindliche rechtliche oder tatsächliche Hindernisse entgegenstehen, d.h. wenn die Planung nicht realisierbar ist. Das ist u.a. dann der Fall, wenn die Verwirklichung an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern würde. Die Planung wäre dann nicht realisierbar und damit im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich und unwirksam.

Die Gemeinde hat deshalb zu klären, ob die bauliche und sonstige Nutzung auf den zukünftigen Hausgartenflächen auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Verwirklichungshindernisse stoßen könnte. Durch die Satzung selbst werden aber weder Schädigungs- noch Störungs- noch sonstige artenschutzrechtliche Verbote verwirklicht; die Planung selbst bewirkt deshalb keine unmittelbaren Eingriffe in die Schutzgüter des Artenschutzes. Die Gemeinde als Planungsträger ist damit nicht unmittelbare Adressatin der artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände.

Die Grundstücksflächen, die zukünftig als Hausgärten genutzt werden können, unterliegen bereits jetzt einer intensiven Grundstücksnutzung. Überwiegend handelt es sich um hausnahe intensiv genutzte Rasenflächen, die regelmäßig gemäht werden. Das Eintreten von Verbotstatbeständen bei einer zukünftigen Nutzung als Hausgärten kann daher weitestgehend ausgeschlossen werden. Dennoch wird in der Satzung auf bestimmte Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, die bei der Rodung von Gehölzen oder der Errichtung baulicher Anlagen eintreten können, hingewiesen. Gleichzeitig werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen benannt.

Die Rodung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Bei Abweichungen vom vorgegebenen Zeitraum ist der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse, Brutvögel) vorhanden sind.

Bei der Beseitigung von Gehölzen oder sonstigen Maßnahmen zur Nutzung der Hausgärten (Errichtung von Anlagen gemäß § 2 Abs. 1) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Befinden sich Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng geschützter Tierarten in den zu beseitigenden Strukturen, ist vor Beginn der Maßnahme die Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock durch den Bauherrn zu informieren. Ggf. ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten.

6 STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

6.1 Verfahrensart

Nach § 34 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung bzw. Änderung einer Einbeziehungssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Um eine möglichst breite Öffentlichkeit zu erreichen, wird eine öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens kann den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Von der ersten Alternative soll im Rahmen des Änderungsverfahrens Gebrauch gemacht werden, weil der Kreis der betroffenen Behörden überschaubar ist.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den damit zusammenhängenden Form- und Verfahrensvorschriften (Umweltbericht, Angabe der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, zusammenfassende Erklärung) abgesehen.

6.2 Bisheriger Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat am 07.12.2020 beschlossen, die Innenbereichssatzung für die Ortslage Poppendorf zu ändern. Im weiteren Aufstellungsverfahren erfolgt eine öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs, in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig wird den von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alternative 1 BauGB).

7 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens werden hier schwerpunktmäßig die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dargelegt.