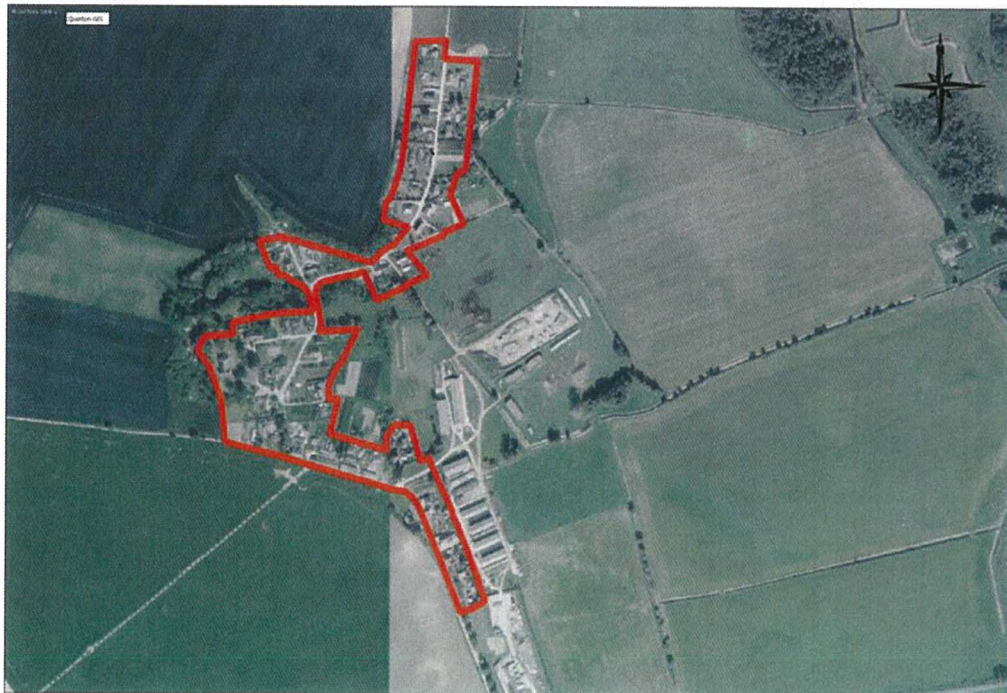


B E G R Ü N D U N G

gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

SATZUNG DER STADT WOLGAST

über die
Klarstellungssatzung
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil SCHALENSE
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 BauGB



SATZUNGSFASSUNG VON 04-2016

Wolgast, 10.06.2016

Stefan Weigler
Bürgermeister



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Begründung der Planaufstellung	3 - 5
2. Rechtsgrundlagen	5 - 6
3. Inhalt der Planung	6 - 9

1. Begründung der Planaufstellung

Die Stadtvertretung Wolgast hat am 16.11.2015 die Aufstellung einer Klarstellungssatzung mit Ergänzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schalense beschlossen. Als Ziel der Planung wurden die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich (Klarstellung) und die Prüfung der Aufnahme einzelner Ergänzungsflächen zur Abrundung des Ortsbildes festgelegt.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und der Auseinandersetzung mit der aktuellen städtebaulichen Situation hat sich herausgestellt, dass derzeit lediglich eine klarstellende Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich erfolgen soll. Ergänzungsflächen für eine sinnvolle und zeitnahe Abrundung des Ortsbildes konnten nicht ausgemacht werden. Konkrete Anfragen von Bürgern zur Bebauung von potentiellen Ergänzungsflächen liegen nicht vor.

Daher soll das Aufstellungsverfahren als Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 BauGB fortgeführt werden.

Die Klarstellungssatzung kann lediglich deklaratorisch* die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen. Für jedes Grundstück, welches innerhalb der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, muss auch Innenbereichsqualität bestehen.

* deklaratorisch bedeutet in der juristischen Fachsprache, dass die Rechtswirkung schon vor dem Rechtsakt eingetreten ist. Bei einem deklaratorischen Rechtsakt wird also lediglich das Bestehen eines Rechts oder Rechtsverhältnisses festgestellt, bezeugt oder klargestellt.

Die Stadt hat keine darüber hinausgehenden Festsetzungsmöglichkeiten. Es wird kein neues Baurecht geschaffen.

Unter einem Ortsteil ist ein Bebauungskomplex zu verstehen, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Maßgeblich für das Vorliegen eines Bebauungszusammenhanges ist, inwieweit eine aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweist.

Für den Ortsteil Schalense sind diese Voraussetzungen gegeben.

Sinn und Zweck der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist es im Wesentlichen, für künftige Baugenehmigungsverfahren Streitigkeiten über die Zugehörigkeit eines Baugrundstücks zum Innen- oder zum Außenbereich auszuschließen und eine rechtssichere Grundlage für die Erhebung von Beiträgen und Gebühren zu schaffen.

Die Abgrenzung ist auch für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bedeutsam, da diese nicht innerhalb des Innenbereiches erforderlich ist.

Aufstellungsverfahren:

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ist die Klarstellungssatzung von den verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB, wie der Öffentlichkeitsbeteiligung, der Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange, freigestellt. Ein planerischer Gestaltungsspielraum für die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich steht der Stadt nicht zu.

Deshalb findet bei Aufstellung der nur deklaratorischen Klarstellungssatzung auch das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) keine Anwendung.

Die Satzung bedarf keiner Genehmigung und kann somit nach Satzungsbeschluss und Ausfertigung der Satzungsfassung von Plan und Begründung ortsüblich bekanntgemacht werden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

Nach Rechtskraft der Satzung besteht dann für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke auf der Grundlage der in der Satzung getroffenen Regelungen die Möglichkeit der Bauantragstellung nach § 34 BauGB.

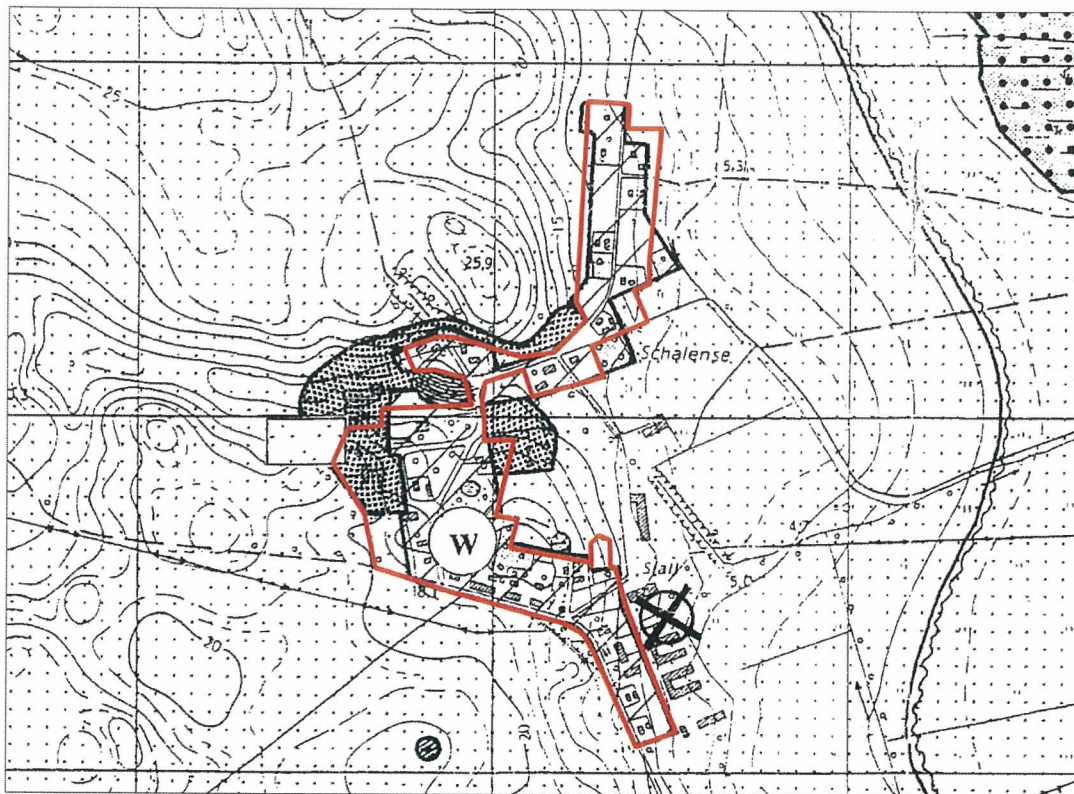
Vorhandene ortsbezogene Planungen:

Für den Ortsteil Schalense wurden bisher keine verbindlichen Bauleitpläne aufgestellt.

Die Satzung wird aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Hohendorf entwickelt.

Es werden im Wesentlichen die bereits im wirksamen Teilflächennutzungsplan für den Ortsteil Schalense als Wohnbauflächen ausgewiesenen Grundstücke als Satzungsgebiet festgelegt. Nur flächenmäßig untergeordnet sind Abweichungen von der Wohnbauflächenausweisung des Teilflächennutzungsplanes zu verzeichnen, um der aktuellen Bestandssituation zu entsprechen.

Zur Veranschaulichung ist nachfolgend ein Auszug aus der Planzeichnung aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan für den Ortsteil Schalense mit schematischer Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schalense (in Rot) dargestellt.



2. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schalense der Stadt Wolgast:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

3. Inhalt der Planung

Geltungsbereich

Die Stadt Wolgast gehört zum Amt „Am Peenestrom“.

Amtsangehörig sind die Städte Wolgast und Lassan sowie die Gemeinden Buggenhagen, Krummin, Lütow, Sauzin und Zernitz.

Bis 2011 war die Gemeinde Hohendorf mit den Ortsteilen Hohendorf, Pritzier, Schalense und Zernitz eine eigenständige Gemeinde.

Das ehemalige Gemeindegebiet Hohendorf gehört ab 2012 zur Stadt Wolgast.

Der Ortsteil Schalense befindet sich rd. 2 km südwestlich der Stadt Wolgast und nördlich der Bundesstraße 111.

Urkundlich wurde Schalense erstmals 1454 erwähnt.

Ab 1763 war Schalense freies Domänen Gut. Bis 1831 waren mehrere Pächter tätig, dann wurde es an einen Privatmann verkauft. Bis 1945 blieb Schalense in Familienbesitz. Im Zuge der Bodenreform wurden die Ländereien aufgeteilt.

Die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern gruppiert sich vornehmlich als Straßendorf beidseitig der Dorfstraße.

Dorfdominante ist das ehemalige Gutshaus mit parkartigem Umfeld.

In Ortsrandlage sind Landwirtschaftsanlagen und eine Bauschuttdeponie vorhanden.

In den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schalense werden folgende Grundstücke einbezogen:

Stadt	Wolgast
Ortsteil	Schalense
Gemarkung	Schalense
Flur	2

Flurstücke 25 teilw., 27-34 teilw., 35, 36-37 teilw., 67-75, 77-78 teilw., 79, 81-85 teilw., 86-93, 94 teilw., 97 teilw., 98, 99/2 teilw., 100-101 teilw., 103-105 teilw., 106, 107 teilw., 108/1-108/2 teilw., 109-113 teilw., 116 teilw., 117, 119 teilw., 120, 121 teilw., 122-127, 129 und 130 teilw.

Die Gesamtfläche des Satzungsgebietes beträgt rd. 11,01 ha.

Der Ortsteil Schalense ist medienseitig voll erschlossen.

Planzeichnung (Teil A)

- Kartenmaterial

Um rechtssichere Regelungen treffen zu können, wurden als Grundlage für die Planzeichnung (Teil A) die vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern - Greifswald bereitgestellten Katasterdaten mit Stand 12-2015 verwendet.

Die Planzeichnung (Teil A) wurde im Maßstab 1 : 2.000 angelegt.

Die Katasterunterlagen geben den tatsächlichen Gebäudebestand nicht vollständig wieder.

Die nicht in den Katasterunterlagen enthaltenen, jedoch für die städtebauliche Beurteilung relevanten Gebäudebestände, wurden anhand von Luftaufnahmen und Ortsbegehungen ergänzt.

Zur Unterscheidung vom katasterlich vermessenen Bestand wurden die nachträglich eingetragenen Gebäude entsprechend Erläuterung in der Zeichenerklärung grau unterlegt.

- Geltungsbereich
(§ 9 (7) BauGB)

Der Geltungsbereich der Satzung ist in der Planzeichnung (Teil A) mit einer dicken gestrichelten Abgrenzungslinie mit dem Planzeichen 15.13 der PlanzV90 gekennzeichnet.

Wo nur Teilflächen von Grundstücken einbezogen wurden, erfolgte eine Vermaßung.

- Klarstellungsflächen
(§ 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung und die Abgrenzung der Klarstellungsflächen sind identisch.

Als Klarstellungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles deklatorisch mit einer gestrichelten Linie dargestellt.

Mit dieser Regelung erfolgt eine eindeutige Abgrenzung des Verlaufs der tatsächlichen Grenze zwischen Innen- und Außenbereich, die Klarheit für behördliche Beurteilungen schafft.

Die Bebauung ist organisch gewachsen und von städtebaulichem Gewicht. Sie vermittelt den Eindruck der Geschlossenheit in einem räumlichen Zusammenhang im Sinne des § 34 BauGB.

Die Abgrenzung orientiert sich am städtebaulich maßgeblichen Gebäudebestand, der Abgrenzung der Hofflächen und der Tiefe der Bebauung der Nachbargrundstücke.

Wo dies zur Gewährleistung der Rechtseindeutigkeit notwendig ist, erfolgten Vermaßungen.

Nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden

- die Stallanlagen südöstlich der Dorfstraße und
- die Bauschuttdeponie unmittelbar nördlich der Bundesstraße 111 und östlich der Dorfstraße

Begründung:

Landwirtschaftliche Flächen und Anlagen sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Zwischen der Bauschuttdeponie und der vorhandenen Ortsstruktur liegen unbebaute Flächen. Eine Zusammengehörigkeit der beiden Baubereiche kann daher nicht abgeleitet werden.

Es besteht daher kein planerisches Ermessen, die v. g. Grundstücke dem Innenbereich zuzuordnen, da diese keine Innenbereichsqualität aufweisen.

Zulässigkeit von Vorhaben:

Innerhalb der festgesetzten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Soweit für ein Gebiet des gemäß dieser Satzung festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben dann nach § 30 BauGB.

Umweltbelange:

Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich der Satzung berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes. Damit ergeben sich durch die Planung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB).

Denkmalschutz:

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 14.04.2016 sind folgende Belange des Denkmalschutzes zu beachten:

„Sachbereich Bodendenkmalpflege

Im Satzungsbereich liegen keine bekannten Bodendenkmale.

Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange ist folgendes zu beachten:

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Anzeigespflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundteile sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist, im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Sachbereich Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.“

Wolgast im April 2016

Der Bürgermeister