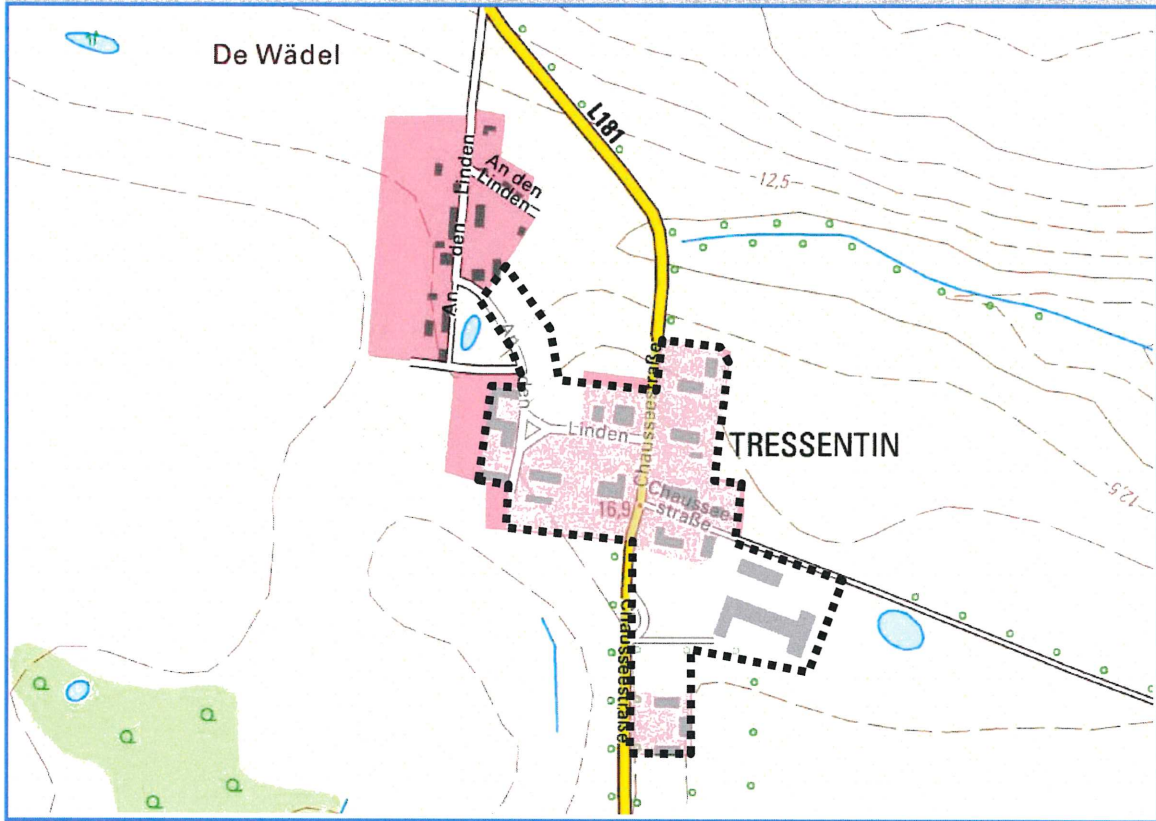


AUSFERTIGUNG



Stadt Marlow
Landkreis Vorpommern-Rügen

Begründung

zur

1. Änderung der Innenbereichssatzung ‚Chausseestraße‘ für den Bereich des Oberdorfs von Tressentin

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom: 08.10.2025
ausgefertigt am:

Marlow,

13.10.2025



A. Kröger, Bürgermeister

INHALT

1. Planungsanlass	2
2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf	2
3. Änderungsinhalte	3

1. Planungsanlass

Die Innenbereichssatzung ‚Chausseestraße‘ ist seit dem 23.12.2020 rechtskräftig. Durch die Satzung erfolgte für die bebauten Grundstücke in Tressentin entlang der ‚Chausseestraße‘ (Landesstraße 181) und des oberen, östlichen Abschnitts der Gemeindestraße ‚An den Linden‘ eine Klarstellung der Zugehörigkeit zum planungsrechtlichen Innenbereich und eine konstitutive Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich. Für die einbezogenen Grundstücksflächen wurden einzelne Festsetzungen über die zulässige Grundfläche, die Lokalisierung der überbaubaren Flächen und die zulässige Traufhöhe sowie Vorgaben zur Firstrichtung und zur Dachneigung getroffen. Für eine Einbeziehungsfläche am östlichen Ortsrand enthält die Satzung eine Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbe- und Gartenbaubetriebe und naturschutzrechtliche Regelungen.

Im Benehmen mit den Grundstückseigentümern und potenziellen Bauherren wurde festgestellt, dass die z.T. engen Festsetzungen über das zulässige Maß der Nutzung der Nachfragesituation nicht gerecht werden. Um das geschaffene Baulandpotenzial gleichwohl zeitnah zu aktivieren, beabsichtigt die Stadt deshalb eine Anpassung der Festsetzungen über das Maß der Nutzung.

Auf der für gewerbliche Zwecke einbezogenen Fläche am östlichen Ortsrand soll ein aufgelassenes Gebäude (ehem. ehemaligen Sozial- und Melkgebäudes) für Wohnzwecke des Betriebsinhabers nachgenutzt werden. Da dies mit der benachbarten kleingewerblichen Nutzung vereinbar ist und die Zulassung einer Dauerwohnung für die Bewirtschaftung und die Beaufsichtigung des Gesamtkomplexes zweckmäßig erscheint, möchte die Stadt durch Änderung der Satzung den Nutzungsrahmen dieses Grundstücks (FS 33/2) entsprechend erweitern.

Des Weiteren soll eine Aktualisierung/Berichtigung der Satzung bzgl. eines ehem. Storchenhorstes erfolgen. Nachdem als Ersatzmaßnahme eine Mast als neue Horstunterlage errichtet und der bisher genutzte Schornstein aus Standsicherheitsgründen abgebrochen worden ist, sind die diesbezüglichen Artenschutzvorschriften in der Innenbereichssatzung obsolet geworden und sollen deshalb künftig entfallen.

2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf

Die Innenbereichssatzung ‚Chausseestraße‘ wurde auf der Grundlage des § 34 (4) S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB erlassen. Für die dabei in den Innenbereich einbezogenen Flächen (Planzeichnung: Schräg- und Gitterschraffur) können gem. § 34 (5) S. 2 BauGB Festsetzungen nach § 9 BauGB einschließlich örtlicher Bauvorschriften getroffen werden. Davon machte die Stadt Gebrauch durch Festsetzungen über die zulässige Grundfläche, über die Bauhöhe, über die zulässige Dachneigung sowie über Firstrichtungen.

Die Stadtvertretung beschloss am 28.05.2025, die Innenbereichssatzung durch eine Lockerung der Vorschriften zur Art und zum Maß der Nutzung zu ändern. Die mit der 1. Änderung der Innenbereichssatzung geänderten planungsrechtlichen Regelungen stützen sich auf die gleiche Rechtsgrundlage.

In Anwendung der Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) Nr. 2, 3 BauGB und der Hauptsatzung der Stadt wurde der Entwurf der Änderungssatzung im Internet vom 24.06. bis zum 07.07.2025 veröffentlicht und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.08.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Inkraftsetzung der Änderungssatzung erfolgt gem. § 34 (6) i.V.m. § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im „Marlow-Kurier“. Für die Änderungssatzung besteht kein Genehmigungsvorbehalt.

3. Änderungsinhalte

Für die westlich der Chausseestraße gelegenen Einbeziehungsflächen (FS 36/2; 48 und 69) werden die Festsetzungen über eine max. Traufhöhe von 4 m über dem Niveau der Grundstückszufahrt sowie die Vorgaben zu Dachform, Dachneigung und Firstrichtung ersatzlos gestrichen, da eine hinreichend homogene Vorprägung durch den umgebenden Gebäudebestand hier nicht gegeben ist (vgl. Begründung v. 03.12.2020). Diese Entscheidung wurde im Spannungsfeld zwischen baukulturellen Belangen und modernen Bebauungsanforderungen getroffen. Sie berücksichtigt sowohl das öffentliche Interesse an der Erhaltung und Fortentwicklung der Ortsteile der Stadt als auch private Bauherreninteressen an zeitgemäßen Bauformen.

Im Unterschied dazu erscheint die Ortsbildwirkung der in regelmäßigen Abständen giebelständig zur Straße ausgerichteten Bebauung östlich der Chausseestraße derart homogen ausgeprägt, dass die bisherigen Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und zur Firstrichtung unverändert gerechtfertigt erscheinen. Lediglich bzgl. der festgesetzten Traufhöhe von 4,0 m wird hier eine Veränderung des Bezugspunktes vorgenommen: Um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden, wird der bisher auf die Höhenlage der Grundstückszufahrt im Anschlussbereich an die zur Grundstückerschließung bestimmte öffentlichen Verkehrsfläche orientierte Höhenbezug mit der Änderungssatzung an die Oberkante des natürlich anstehenden Geländes im Baubereich gebunden. Insbesondere für die gegenüber der Chausseestraße leicht erhöht liegenden Grundstücke (FS 27, 28) erfolgt damit eine verbesserte Berücksichtigung der örtlichen Höhenverhältnisse. Für die Flurstücke 29/1, 29/3 ergeben sich hieraus faktisch keine Veränderungen.

Im Bereich der ehemaligen Milchviehanlage wird für den südöstlichen Teilfläche des Flurstücks 33/2 zusätzlich eine Wohnnutzung zugelassen. Bisher war hier eine Nutzungsbeschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbe- und Gärtnereibetriebe festgesetzt. Nach Baufreimachungsmaßnahmen konnte eine Eignung des ehemaligen Sozial- und Melkgebäudes für eine Nachnutzung der Grundsubstanz für Wohnzwecke festgesellt werden. Einem entsprechender Antrag des Betriebsinhabers zur Zulassung einer Nachnutzungsmöglichkeit für Wohnzwecke wurde deshalb befürwortet. Die Zulassung einer Dauerwohnung am betreffenden Standort ist nach der Lage und nach dem Störgrad mit der benachbarten kleingewerblichen Nutzung gut vereinbar und für die Beaufsichtigung des Gesamtkomplexes zweckmäßig.

Eine in der Ursprungssatzung festgelegte Artenschutzmaßnahme auf dem Flurstück 33/2 wird mit der Änderungssatzung ersatzlos gestrichen. Die Festsetzung war - zeitlich und sachlich bedingt - auf den Schutz und die Erhaltung eines Storchenhorstes gerichtet. Die Grundlage der Festsetzung ist inzwischen entfallen, da der Schornstein als bisherige Horstunterlage bauzustandsbedingt aus Standsicherheitsgründen abgebrochen werden mußte. Die sachliche Bedingung der Festsetzung (Errichtung einer künstlichen Nisthilfe/Masthorst in einem Umkreis von 200 m) wurde durch den Grundstückseigentümer in Abstimmung mit dem Storchenbeauftragten der Stadt erfüllt. Die zeitliche Bedingung (Besetzung des Ersatzhorst durch ein Brutpaar für mindestens eine Brutperiode) ist mit dem Schornsteinabbruch ebenfalls gegenstandslos geworden.

Die Inhalte der 1. Änderung der Innenbereichssatzung „Chausseestraße“ haben keine Auswirkungen auf die Erschließung und auf die Umweltverträglichkeit sowie auf Boden, Natur und Landschaft.

