

Verteilung von Bauplätzen im Rahmen der kombinierten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Trent“

Im Wesentlichen kann man auf die genannte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung als Grundlage für die Ermittlung bestehender Baurechte zurückgreifen. Der Landkreis Vorpommern-Rügen hat in der Stellungnahme vom 07.03.2017 die Schaffung von 26 Bauplätzen bestätigt. Weitere 10 Bauplätze wurden in der Satzungsbegründung auf Seite 8 als bestehende Baulücken nach § 34 BauGB dargestellt. Dazu heißt es seitens des Fachbereichs Bauordnung des Landkreises: „Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Bereiches der Ortslage Trent werden mit der Klarstellungssatzung deklaratorisch festgelegt und sind nachvollziehbar.“ Die neuen Bauflächen werden in derselben Stellungnahme wie folgt beurteilt: „Das Tatbestandsmerkmal der überbaubaren Grundstücksfläche wurde durch festgesetzte Baugrenzen konkretisiert. Die in den im Zusammenhang bebauten Bereich der Gemeinde Trent einbezogenen Außenbereichsflächen sind somit nachvollziehbar.“



Abbildung aus der Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung: städtebaulicher Entwurf

Somit besteht zwischen Gemeinde und dem genehmigenden Fachbereich Einigkeit über die überbaubaren Grundstücksflächen. Weitere Bauplätze können nicht bestehen. Von den zum Satzungsbeschluss der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bestehenden 36 (26 + 10) Bauplätzen sind mittlerweile 4 Bauplätze bebaut. Dabei ist auf dem Fl.-St. 153/1 entgegen der ursprünglichen Annahme von zwei Bauplätzen nur ein Wohngebäude entstanden, und zwar so mittig auf dem Grundstück, dass das ursprüngliche zweite Gebäude nicht mehr ortsüblich mit entsprechenden Abstandsflächen auf dem Grundstück untergebracht werden kann. Dies gilt ähnlich für das Grundstück 79/8, auf dem ursprünglich die Bebauung mit 3 Gebäuden vorgesehen war, auf dem jetzt aber nach Bebauung mit einem Wohngebäude maximal noch Platz für ein weiteres Gebäude ist. Das Grundstück Fl.-St. 73 gehört dem ZWAR. Hier liegen Versorgungsleitungen. Dieses Grundstück steht für eine Bebauung im Grunde nicht zur Verfügung. Somit bestehen noch 29 Bauplätze.

Auflistung der Grundstücke mit Baurecht

Fl.-St.	Flur	Anzahl freie Bauplätze	Baurecht nach §34	Baurecht Satzung	Eigentum Gemeinde	Privates Eigentum	Restriktionen	sonstige
11	2	1	-	ja	nein	ja		
15/2-4	2	2	ja	-	nein	ja		
53/15	2	-	-	-	-	-	-	bebaut
66/4	2	1	ja	-	ja	nein		Grundbuch*
67/1	2	-	-	-	-	-	-	bebaut
71	2	1	-	ja	nein	ja		
72/2	2	1	-	ja	nein	ja		
73	2	-	-	ja	nein	ZWAR	ZWAR	Leitungen
74/3	2	1	-	ja	nein	ja		
76/4	2	3	ja	-	nein	ja		
79/8	2	1 (urspr. 3)	-	ja	nein	ja		teilbebaut
81/1	2	1	-	ja	nein	ja		
99	2	3	-	ja	nein	ja		
100	2	1	-	ja	nein	ja		
101	2	1	-	ja	nein	ja		
102	2	1	-	ja	nein	ja		
103	2	1	ja	-	nein	ja		
107/1	2	-	-	-	-	-	-	bebaut
110/22	2	2	ja	-	nein	ja		
110/28	2	unkl. Nutz.	Denkmal		nein	ja	Denkmal	bebaut
110/32	2	-	-	-	-	-	-	bebaut
111/14	2	1	ja	-	nein	ja		
153/1	2	1(urspr. 2)	-	ja	nein	ja		teilbebaut
153/2	2	1	-	ja	nein	ja		
157/14	2	5	-	ja	nein	ja		
Summe		29						

*Es liegt eine grundbuchlich gesicherte Ablöseklausele vor. Die Gemeinde hat nicht vor, das Grundstück zu verkaufen, da es zur privaten Nutzung verpachtet ist. Es liegt ein Geh- und Fahrrecht für das Hinterliegergrundstück 61/1 und das Nachbargrundstück 64/2 drauf, außerdem ist eine Teilfläche zur Parkplatznutzung angemietet. Eine Bebaubarkeit ist lediglich eingeschränkt möglich.

Auf diese 29 Baugrundstücke hat die Gemeinde keinen Zugriff, da sie alle in privatem Eigentum sind.

Schließlich besteht noch das Grundstück der ehemaligen Schule, dass seit einigen Jahren leer steht. Hier scheint sich die Eigentümergemeinschaft nicht auf eine Nutzung oder einen Verkauf einigen zu können. Dies ist verständlich, da das Gebäude unter Denkmalschutz (Denkmal-Nr. 865) steht und eine denkmalgerechte Nachnutzung völlig unklar ist.

Die Grundstücke 113/13 und 69 sind im Eigentum der Gemeinde Trent. Für das Grundstück 69 besteht ein Vertrag mit dem Landschaftspflegeverband zur Renaturierung/Entschlammung des auf dem Grundstück liegenden Teichs. Das Grundstück 113/113 liegt auf der zum Teich gegenüberliegenden Straßenseite und verbindet den Innenbereich nach Westen hin mit der offenen Landschaft. Dieses Grundstück und das Teichgrundstück sollen einen Naturverbund bilden.

Mit dem vor der Offenlage nach § 4 Abs.2 BauGB stehenden Aufhebungsverfahren zum B-Plan Nr.1 „Wohngebiet Trent-Ost“ verzichtet die Gemeinde auf die Errichtung von 56 Wohnbauplätzen, die ursprünglich auf der freien Wiese geplant waren und durch die übergeordnete Behörde genehmigt worden war. In der Begründung zur Aufhebung heißt es:

„Mit dem vom eigentlichen Ort abgesetzten Baugebiet mit 56 Bauplätzen wollte die Gemeinde die für den Eigenbedarf benötigten Wohnbauflächen erschließen. Dabei war die Planung maßgeblich durch die Beschränkung der baulichen Entwicklung in der Ortslage durch die Trinkwasserschutzzone der Wasserfassung Trent motiviert. Große Bereiche des Ortes liegen in der Trinkwasserschutzzone II, wodurch eine kleinteilige Arrondierung und Nachverdichtung im Bestand bislang verhindert wurde.

Das Baugebiet Trent-Ost konnte jedoch in den gut 11 Jahren seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans nicht erschlossen werden. Es ist zu erkennen, dass die hohen Kosten für die Erschließung eines komplett neuen Baugebiets angesichts des in jährlicher Betrachtung nur geringen Bauvolumens in der Gemeinde (ohne touristische Nutzungen) nicht wirtschaftlich zu vertreten sind. Auch für die Gemeinde (sowie die öffentlichen Versorgungsträger) würde der Unterhalt der zusätzlichen Infrastruktur zusätzliche Kosten verursachen. Der ursprünglich im Baugebiet geplante Neubau eines Kindergartens wurde inzwischen an anderer Stelle der Ortslage realisiert.

Sowohl aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten als auch unter dem Aspekt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll daher einer kleinteiligen Arrondierung der Ortslage entlang der bestehenden Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur der Vorzug gegeben werden.“

Angesichts des Verzichts auf die 56 Bauplätze, die mit den 36 Bauplätzen im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung kompensiert wurden, bleiben der Gemeinde noch 20 Bauplätze, die sie seinerzeit genehmigt bekommen hatte. Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 ergibt sich nunmehr die Möglichkeit ca. 6 Wohnbauplätze zu ersetzen, da diese Grundstücke zur Bebauung angeboten werden sollen.