



Gemeinde Kenz-Küstrow
Landkreis Vorpommern-Rügen

Begründung

ZUR

Innenbereichssatzung Rubitz

nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

gemäß § 13 (2) Nr. 2 Baugesetzbuch

Ausgehängt
am: 20.01.2020

Abzunehmen
am: 20.02.2020

Siegel

Unterschrift

Abgenommen
am:

Siegel

Unterschrift

INHALT

1. Planungsanlass.....	2
2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf.....	2
3. Bestand.....	3
4. Abgrenzung des Innenbereichs, Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen.....	4
5. Nutzungsbeschränkungen.....	5
6. Immissionsschutz.....	6
7. Umweltverträglichkeit / Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft.....	6
7.1 Umweltverträglichkeit – Prüfung nach § 34 (5) Nr. 2 BauGB.....	6
7.2 Bodenschutzklausel (§ 1a (2) BauGB).....	6
7.3 Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB).....	7

1. Planungsanlass

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist von entscheidender Bedeutung, ob das zu bebauende Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt (§ 30 BauGB), sich im planungsrechtlichen Innenbereich befindet (§ 34 BauGB) oder – wenn beides nicht zutrifft – es planungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnen ist (§ 35 BauGB).

Für die Ortslage Rubitz liegen Bebauungspläne zzt. nicht vor. Aufgrund der Anzahl der vorhandenen Bebauungen und des bestehenden Bebauungszusammenhanges, der Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist, bestehen jedoch keine Zweifel daran, dass ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil i.S.v. § 34 BauGB grundsätzlich vorliegt.

Im Einzelnen ergaben sich allerdings wiederholt Beurteilungsprobleme aufgrund der z.T. größeren Bebauungsabstände untereinander und aufgrund häufig stark vom Anger bzw. von den öff. Erschließungsstraßen zurückgesetzten Gebäudestandorten. Bauvoranfragen wurden deshalb abgelehnt, obwohl es sich um Grundstücke in direkter Ortslage handelte.

Über die derzeitigen Innenbereichsgrenzen hinaus möchte die Gemeinde außerdem einzelne Grundstücksflächen, die am Rand des bebauten Bereichs liegen, in den Innenbereich einbeziehen. Damit soll eine kostengünstige und flächenschonende Baulandbereitstellung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhanges erreicht werden und gleichzeitig einer ortsbildschädigenden Verödung von Teilen größerer Grundstücke entgegengewirkt werden.

Mit dieser Satzung macht die Gemeinde deshalb von der Ermächtigung nach § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB Gebrauch, eine Innenbereichssatzung aufzustellen, die einerseits die Abgrenzung zwischen Innenbereich (bebaubar) und Außenbereich (unbebaubar) klarstellt und es andererseits möglich macht, einzelne Flächen des Außenbereiches in den Innenbereich einzubeziehen. Für die Anwohner bzw. Grundstücksnutzer von Rubitz sollen insoweit berechenbare Rechtsverhältnisse über die baulichen Nutzungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke hinsichtlich der Anwendung der Zulassungsvorschriften des § 34 BauGB hergestellt werden.

2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf

Die Innenbereichssatzung Rubitz wird auf der Grundlage des § 34 (4) S. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. § 9 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), erlassen.

Wo die Grenze des zusammenhängend bebauten Ortsteils und damit die Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich konkret verläuft, wo also die entsprechend unterschiedlichen Zulassungsvoraussetzungen der §§ 34 oder 35 BauGB für Bauvorhaben Anwendung finden, ist im Detail regelmäßig interpretationsbedürftig. Diese Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich bedarf unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten einer wertenden Betrachtung [1].

Mit einer Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde die Grenzen des Innenbereichs mit deklaratorischer Wirkung festlegen und insoweit rechtsverbindlich klarstellen. Damit soll in Zweifelsfällen vorab normativ die Frage der Zugehörigkeit eines Grundstücks zum Innenbereich geklärt werden, um das einzelne Baugenehmigungsverfahren vom Streit über die Zugehörigkeit des Baugrundstücks zum Innenbereich zu entlasten [2].

Die deklaratorische Klarstellung des Innenbereichs kann mit einer konstitutiven Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB verbunden werden; die einbezogenen Flächen müssen dabei durch die tatsächliche bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein und direkt an den Innenbereich angrenzen.

Die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils beinhaltet keine planerische Entscheidung über die Zugehörigkeit von Flächen zum Innenbereich, denn der Rechtscharakter der betroffenen Grundstücke wird nicht verändert. Insoweit ist das Aufstellungsverfahren diesbezüglich nicht an besondere Verfahrensvorschriften gebunden (vgl. § 34 (6) Satz 1 BauGB). Ebenso wenig besteht für diese Grundstücke, deren Innenbereichseigenschaft deklaratorisch klargestellt wird, eine Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange der betroffenen Grundstückseigentümer und deren Abwägung [3] (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: 01.03.2011, § 34 RNr. 99).

Die mit der Satzung darüber hinaus bezweckte Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich ist hingegen ein konstitutiver Akt bodenrechtlicher Planung, der eine Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange voraussetzt (§ 1 Abs. 7 BauGB). Vor Erlass einer Einbeziehungssatzung, die mit der Klarstellungssatzung (s.o.) verbunden sein kann, muss dementsprechend gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Gemeinde wendet deshalb die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 (2) Nr. 2, 3 BauGB an. Aufgrund der Festlegung des § 9 (3) der Hauptsatzung über die Auslegung von Plänen und Verzeichnissen wird dabei für die Öffentlichkeitsbeteiligung die Form der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gewählt.

Den von der Einbeziehung einzelner Grundstücke in den Innenbereich berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der Innenbereichssatzung gegeben.

Die Öffentlichkeit konnte sich vom 20.01.2020 bis zum 20.02.2020 über den Entwurf der Innenbereichssatzung unterrichten und sich zu der Planung äußern.

Der Satzungsbeschluss wurde am gefasst. Die Inkraftsetzung der Innenbereichssatzung Rubitz erfolgte nach § 34 (6) i.V.m. § 10 (3) BauGB am durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses. (Ein Genehmigungsvorbehalt für die Satzung besteht gemäß § 34 (6) BauGB nicht.)

3. Bestand

Der bebaute Bereich der Ortslage Rubitz geht auf die Struktur eines Angerdorfes zurück. Um den Anger gruppierten sich ursprünglich 9 bäuerliche Höfe, die neben den Wohnhäusern mit größeren Stallgebäuden und Scheunen bebaut waren.

Der siedlungsgeschichtliche Ursprung ist heute nur noch rudimentär ablesbar, erklärt jedoch die sehr heterogene Siedlungsstruktur des Dorfes. Der Anger hat seine Nutz- und Freiraumfunktion für das dörfliche Gemeinwesen weitestgehend verloren. Er ist heute i.W. durch einen geschlossenen Baumbestand geprägt, der mit ca. 9.400 m² und einer Breite von 40 .. 50 m als Wald i.S. des Landeswaldgesetzes anzusprechen ist (§ 2 LWaldG M-V). Im Zentrum der Angerfläche entspringen kleine Wasserquellen, die sich zum östlichen Ortsausgang hin zu einem Bach vereinigen, der als Gewässer II. Ordnung in den Zipker Bach (I. Ordnung) einmündet und sich in der Unterhaltungslast des WBV „Barthe – Küste“ befindet. Im Randbereich des ehem. Angers wurden Ende des 19 Jhs. einzelne Baugrundstücke gebildet und mit Wohnkaten bebaut.

Die Ortsbebauung erstreckt sich i.W. entlang der beiden Dorfstraßen (Am Dorfanger/Zipker Weg, Erlenweg) um den Angerbereich herum. Sie ist durch einzelne größere Wohnhäuser geprägt (Grundfläche 170 .. 220 m²), die tief in den alten Hofgrundstücken stehen und über 60 .. 70 m lange Zufahrten an die beiden Dorfstraßen angeschlossen sind (Am Dorfanger 1, 15, Zipker Weg 1, Erlenweg 36, Ligusterweg 3, Birkenweg 1). Die vormaligen zugehörigen Wirtschaftsgebäude fehlen weitestgehend. Über diese „ursprüngliche“ Bebauung hinaus wurden straßennahen Grundstücksteile im 20. Jh. vielfach aufgesiedelt und straßenbegleitend in lockerer Folge mit traufständigen Wohnhäusern und kleineren Wirtschafts- und Nebengebäuden bebaut. Ebenfalls im 20. Jh. wurde der Ort an der Küstrower Straße in einer vergleichbaren Bauweise zusätzlich erweitert. Die heutige Bebauungsstruktur ist damit durch eine i.W. 1 ½-geschossige Bebauung geprägt, die sich in einer sehr lockeren Siedlungsstruktur entlang der Dorfstraßen entwickelt und sich darüber hinaus an mehreren Stichwegen gruppiert, die von den Dorfstraßen abzweigen.

Am südwestlichen Ortsrand befindet sich an der Küstrower Straße ein mit 2 Baracken bebautes Grundstück, das von mehreren gewerblichen Kleinunternehmen genutzt wird. Gegenüber liegt eine Rinderanlage der Landwirtschaftsgesellschaft Frauendorf mbH. Diese Baugrundstücke sind ebenfalls als Erweiterungen der historischen Siedlungsfläche des Dorfes zu qualifizieren.

Der Stallkomplex wird als Altanlage gem. § 67 BImSchG betrieben und ist nach Betreiberangaben dauerhaft unterhalb der immissionsrechtlichen Mengenschwelle von 600 Tierplätzen angelegt. In der HIT Datenbank des Landkreises sind für diesen Standort 564 Rinder erfasst (Stand 2015). Der Stall dient der Jungrinderaufzucht. Nach der Geruchsimmissionsrichtlinie für Tierhaltungsanlagen / VDI 3894, Bl. 2 sollte unter Berücksichtigung der örtlichen Windverhältnisse ein Mindestabstand von 34 m zur Ortsbebauung gewährleistet sein, deren Schutzanspruch aufgrund der langjährig durch den Landwirtschaftsbetrieb beeinflussten Prägung hier der Gebietskategorie 'Dorfgebiet' gem. § 5 BauNVO gleichzusetzen ist.

An die bebauten Bereiche des Dorfes schließen sich an der Nordseite bis zu einem auch als Ortsumfahrung genutzten Landwirtschaftsweg sowie im Südosten und im Westen jeweils bis zur Ackerkante subsidiär als Wiese, Obst- oder Nutzgarten genutzte Teile der Baugrundstücke an, die überwiegend unbebaut bzw. nur vereinzelt mit kleineren Nebengebäuden bebaut sind. Diese jeweils an die Ortsbebauung anschließenden Flächen sind jedoch nicht dem Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB zuzurechnen. Denn sie sind im Hinblick auf ihre Zweckbestimmung und Nutzung der planungsrechtlichen Funktion des Außenbereichs, der Land- / Forstwirtschaft und der Unterbringung besonderer Vorhaben sowie als Naturfreiraum und Erholungslandschaft für die Allgemeinheit zu dienen, bereits insoweit entzogen, als dass sie einer allgemein zulässigen, individuellen baulichen Nutzung verbindlich zugeordnet sind und ihre Daseinsbegründung hieraus beziehen (bebauungsakzessorische Teilflächen).

Im Bereich der Ortslage Rubitz bestehen keine wasserwirtschaftlichen Nutzungsbeschränkungen (Trinkwasserschutz, Überflutungsgefährdung) und damit verbundenen Planungsrestriktionen.

Das Dorf ist umgeben vom EU-Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401). Die Schutzgebietsgrenzen werden i.W. durch die feldseitigen Grenzen der baulich genutzten Grundstücke gebildet. Innerhalb der ehem. Angerfläche befindet sich ein temporäres Kleingewässer, das 1997 als gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V) geschützt ist und bei heranrückenden Planungen von Beeinträchtigungen freizuhalten ist. Darüber hinaus ist die Ortslage Rubitz freivon naturschutzrechtlichen Restriktionen.

4. Abgrenzung des Innenbereichs, Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen

a) Klarstellung des Innenbereichs gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB

Für die bebauten Grundstücke der Ortslage wird die Innenbereichseigenschaft i.S.v. § 34 (1) BauGB mit dieser Satzung deklaratorisch klargestellt. Eine unter zeitgemäßen Siedlungs- und Nutzungsansprüchen typische und zwanglos fortsetzungsfähige Aufeinanderfolge von Gebäuden stellen die straßenbegleitenden Bebauungen auf den Grundstücken Flur 11: Flst. 52 – 60; Flur 12: Flst. 39 - 46 dar. Trotz der jeweils singulären Lagesituation sind hierzu auch der kleine Gewerbekomplex auf Flst. 76 und die Wohnbebauung auf Flst. 73, 74 (Flur 12) westlich der Küstrower Straße zu zählen. Sie bilden zusammen ein selbständiges Gewicht in dem Siedlungsgefüge des Ortes. Eine Beurteilung möglicher Bauvorhaben in diesem Bereich ist anhand des Bestandes der gewerblich genutzten Baracken (Küstrower Str. 1, 3, 5) und des Doppelwohnhauses (Küstrower Str. 9/11) ohne weiteres möglich – ggf. auch unter Mitbetrachtung der jwls. gegenüberliegenden Bebauungen. Die durch das unbebaute Flst. 75 (Flur 12) gebildete Lücke ist nach der Grundstücksbreite (30 m) und dem Abstand zwischen den einrahmenden maßstabsbildenden Wohn- bzw. Gewerbegebäuden (65 m) diesem Teil des Innenbereichs ebenfalls zuzurechnen.

Andere Teilbereiche der Ortslage sind durch eine weitläufigere Bebauungssituation mit einer zurückliegenden und vergleichsweise freien Gebäudeeinordnung auf dem Grundstück geprägt. Einzelne Baulücken bilden hier Abschnitte von 50 .. 80 m Länge, die unbebaut oder mit kleineren, nicht maßstabsbildenden Wirtschaftsgebäuden bebaut sind (Flur 11: Flst. 52 – 49 – 47 – 46/1; Flur 12: Flst. 38 – 42; Flst. 74 – 76). Diese Lücken unterbrechen den Bebauungszusammenhang nicht und sind deshalb dem Innenbereich zuzurechnen [4]. Sie ergeben sich aus den oben dargestellten siedlungsgeschichtlichen Zusammenhängen und gehören zu den Merkmalen der ortstypischen, z.T. leider rudimentären Baustruktur. Diese Lücken sind einer Ergänzungsbebauung nach § 34 (1) BauGB ohne Weiteres zugänglich. Gleichwohl ist eine zwanglose Fortsetzung genau dieser Bebauungsstruktur durch eine gleichförmige Ergänzungsbebauung nicht zu erwarten, da mit Ausnahme von Flst. 38 (Fl. 11) und Flst. 46/2 (Fl.12) in Rubitz keine potenziell bebaubaren Grundstücke mit dieser Weitläufigkeit zur Verfügung stehen und am Bau- und Grundstücksmarkt auch nicht nachgefragt werden. Bei Ergänzungsbebauungen in diesen Baulücken ist jedoch auch die auf das ehemalige Bauerndorf zurückgehende Siedlungsstruktur zu berücksichtigen, die heute maßgeblich durch die vielen, senkrecht von den Dorfstraßen abzweigenden Stichwege ausgeprägt ist. Hieraus ergeben sich in den genannten Lücken Potenziale für Ergänzungsbebauungen, die bzgl. ihrer Lageeinordnung strukturell an der ursprünglichen Hofform zu orientieren sind. Für

eine diesbezüglich verbindliche Planungsvorgabe besteht im Rahmen der Innenbereichssatzung allerdings keine Regelungsermächtigung (vgl. § 34 (5) S. 2 BauGB). Wenn diese für die künftige Ortsentwicklung durchaus bedeutsame Frage nicht der Beurteilung nach § 34 (1) BauGB im Rahmen einzelner Baugenehmigungsverfahren überlassen bleiben soll, erfordert eine verbindliche Steuerung durch die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans, der zumindest – als sog. einfacher Bebauungsplan – die überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt (vgl. § 30 (3) BauGB).

Die Abgrenzung des Innenbereichs in der Innenbereichssatzung Rubitz folgt den durch die Rechtsprechung zu § 34 BauGB bestimmten Beurteilungsmaßstäben. Danach endet der Bebauungszusammenhang grundsätzlich unmittelbar hinter dem letzten maßstabsbildenden Gebäude, welches noch zur zusammenhängenden Bebauung gehört. [5]. Klarzustellen ist jedoch gleichermaßen, dass zu den Baugrundstücken gehörige rückwärtige Gartenflächen oder Wirtschaftshöfe aufgrund dieser Grenzziehung nicht zwangsläufig dem Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB zuzurechnen sind. Die Gärten / Hofflächen mit den vereinzelt darin befindlichen baulichen Nutzungen übernehmen ‚Hilfsfunktionen‘ und sind bebauungsakzessorisch der im jeweils vorderen Grundstücksbereich befindlichen Wohnbebauung zuzurechnen. Aufgrund der Innenbereichsordnung der straßenbegleitenden Hauptnutzungen ergibt sich für diese rückwärtigen Grundstücksbereiche ein abhängiges Recht, wonach kleinere, der Hof- und Garten-/ Erholungsnutzung dienende bauliche Anlagen zulassungsfähig sind, die typischerweise der Zweckbestimmung der (Hof-/Garten-)Umgebung entsprechen (bauungsakzessorische, unselbständige Innenbereichsflächen) [6]. Dies können nach Beurteilung des jeweiligen Einzelfalls auch kleinere bauliche Nutzungen sein – z.B. Hühnerställe, Schuppen, Gartengeräteschuppen, Swimmingpool, Spiel- oder Sportanlagen, Grundstückseinfriedungen. Wohngebäude, Garagen etc. wären hier jedoch regelmäßig nicht zulässig, weil die vorhandene Prägung des Umgebungsbereichs solche Bauwerke ausschließlich in den vorderen Grundstücksbereich verweist.

Bei der Klarstellung der Innenbereichsgrenzen stehen der Gemeinde – anders als bei der Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich – gem. § 34 (5) BauGB keine ergänzende Regelungsinstrumente zur Verfügung. Eine differenzierte Festlegung der oben beschriebenen Nutzungsunterschiede ist deshalb nicht möglich und muß insoweit der Einzelfallprüfung und Zulässigkeitsentscheidung im Bauvorbescheid- / Baugenehmigungsverfahren überlassen bleiben.

b) Einbeziehungen in den Innenbereich gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Mit dieser Satzung werden vier Außenbereichsflächen konstitutiv in den Innenbereich einbezogen. Für Vorhaben auf diesen Flächen können aus der vorhandenen Bebauung der angrenzenden Bereiche noch hinreichend eindeutig Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise für eine Beurteilung nach dem Einfügungsgebot des § 34 (1) BauGB abgeleitet werden. Die Einbeziehung führt zu einer zweckmäßigen Arrondierung der Innenbereichsgrenzen von Rubitz.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung wirft für diese Flächen von den Regelungsmöglichkeiten nach § 34 (5) BauGB Gebrauch und bestimmt durch Textfestsetzung 2.1 Grenzen zum Maß der Nutzung (Grundfläche, Bauhöhe) und zur Bauweise (Dachform), die sich an den Bebauungen der jwls. angrenzenden Bereiche orientieren.

5. Nutzungsbeschränkungen

Denkmalschutz:

Im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung gibt es keine Bau- und Kulturdenkmale; Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt. Bei Erdarbeiten für Bauvorhaben im Satzungsgebiet können jedoch jederzeit archäologische Funde zufällig entdeckt werden. Diese sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes M-V gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist deshalb gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V).

Naturschutz:

Die als Wald zu behandelnde ehemalige Angerfläche in zentraler Ortslage bildet eine Außenbereichsinsel (§ 35 BauGB) die von den , Flächen des Innenbereichs von Rubitz umgeben ist. Innerhalb dieser Außenbereichsinsel ist ein temporäres Kleingewässer als gesetzlich geschütztes Biotop zu beachten (§ 20 NatSchAG M-V). Maßnahmen im Innenbereich, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung

führen können sind unzulässig; soweit erforderlich entscheidet die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen über Ausnahmen oder Befreiungen von diesem Verbot.

Artenschutz

Durch Vorhaben auf den in den Innenbereich einbezogenen Flächen dürfen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden. Zum Zeitpunkt des Erlasses der Innenbereichssatzung ergaben sich aus den Standortverhältnissen auf den einbezogenen Flächen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten oder von Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten dieser Arten. Bei der Zulassung von Vorhaben auf den Einbeziehungsflächen ist eine aktuelle Überprüfung dieses Befundes erforderlich, um Verbotshandlungen i.S.v. § 44 (1) BNatSchG sicher auszuschließen.

6. Immissionsschutz

Bei der Erteilung von Baugenehmigungen nach § 34 (1) BauGB müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Im planungsrechtlichen Innenbereich ergibt sich der gegenseitige Schutzanspruch dabei grundsätzlich aus der Prägung der bestehenden Immissionssituation. Die mit der Satzung vorgenommene Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich erfordert i.S.v. § 34 (5) Nr. 1 BauGB eine Betrachtung, ob von aneinander heranrückenden Bebauungen eine Verschärfung möglicherweise bestehender Immissionskonflikte ausgehen kann.

Aus der Bestandssituation sind keine unzumutbaren Immissionsbeeinträchtigungen für die bestehenden Wohnnutzungen bekannt. Das Nutzungsprofil der im Südwesten der Ortslage ansässigen Gewerbebetriebe beinhaltet keine Abläufe, die besondere Schutzmaßnahmen erfordern würden.

Die Lage der in den Innenbereich einbezogenen Flächen zeigt, dass in Bezug auf die Rinderanlage im Süden des Dorfes die potenziell als landwirtschaftlicher Emittent zu beachten ist, jeweils dichter gelegene Wohnbebauungen im Bestand vorhanden sind, die im Konfliktfall den Maßstab für Rücksichtnahmeerfordernisse bilden würden. Die Einbeziehungsflächen sind deshalb nicht als Auslöser für erhöhte Rücksichtnahmeanforderungen und damit verbundene Abwehransprüche von Seiten des Landwirtschaftsbetriebes geeignet. Im Umkehrverhältnis betrifft dies ebenso den Schutzanspruch für die Einbeziehungsflächen: da es in Bezug auf den potenziellen landwirtschaftlichen Emittenten exponiertere Bestandsflächen mit schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) gibt und für hinzukommende Wohnnutzungen die bestehende Immissionssituation maßgeblich ist, ist nicht davon auszugehen, dass die Einbeziehungsflächen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt werden.

Klarzustellen ist jedoch das Bestehen immissionsrechtlicher Bestandsschutzansprüche, die sich aus § 67 BImSchG ergeben. Der Anspruch auf den Schutz des Bestandes endet dabei grundsätzlich bei den bestehenden bzw. genehmigten (u.U. noch nicht verwirklichten) Nutzungen. Einen überwirkenden Bestandsschutz, der sich z.B. auf eine bisher bestehende betriebliche oder immissionsschutzrechtliche Expansionsmöglichkeit richtet, gibt es nicht. Solche potenziellen Expansionsmöglichkeiten, die etwa durch die Zulassung zusätzlicher Bauflächen beschränkt werden können, zählen zu den allgemeinen Planungsbelangen und sind zusammen mit anderen Belangen in die Abwägung einzustellen. Allerdings wurden im Beteiligungsverfahren zum Satzungsentwurf bisher keinerlei derartigen Belange vorgetragen.

7. Umweltverträglichkeit / Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

7.1 Umweltverträglichkeit – Prüfung nach § 34 (5) Nr. 2 BauGB

Mit der Innenbereichssatzung werden nur Bauvorhaben ermöglicht, die sich in die Umgebung nach Art und Maß der Nutzung einfügen. Nach Abschätzung der planungsrechtlich und erschließungstechnisch zusätzlich entstehenden Bebauungsmöglichkeiten und unter Berücksichtigung der Textfestsetzung 2.1 handelt es sich dabei um die Errichtung von bis zu 16 Einfamilienhäusern mit einer Gesamtgrundfläche von max. 3.200 m².

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.7 des UVPG wird demnach durch die Satzung nicht begründet.

7.2 Bodenschutzklausel (§ 1a (2) BauGB)

Mit der Satzung werden keine zzt. landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Die Flächeninanspruchnahme dient i.S. der Innenentwicklung und Nachverdichtung und Nutzbarmachung von Grundstücksflächen, die im Zuge des Strukturwandels im ländlichen Raum funktionslos geworden sind.

7.3 Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB)

Gem. § 34 (5) BauGB ist die planungsrechtliche Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB für die in den Innenbereich einbezogenen Teilflächen anzuwenden. Danach ist im Aufstellungsverfahren der Satzung über den Ausgleich zu entscheiden, soweit auf den vg. Flächen erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind.

Als erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft, die durch die zugelassene Bebauung auf den Einbeziehungsflächen vsl. entsteht, ist eine Flächenversiegelung von max. 3.200 m² anzusprechen (vgl. Pkt. 7.1). Die betroffenen Grundstücksflächen sind in der Biotopansprache summarisch als dörfliches Mischgebiet mit offener, sehr lockerer Bebauung zu bewerten. Für den Flächenentzug und die Versiegelung wird nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (MLU M-V, 01.10.2019) mit einem Wertfaktor von insgesamt 1,4 angesetzt.

Durch eine zusätzliche Bebauung wird die Nutzungsintensität in den weiterhin unbebauten Bereichen erhöht. Diese Nutzungsintensivierung ist jedoch als nicht erheblich i.S. der Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB zu bewerten und löst deshalb kein Ausgleichserfordernis aus.

Damit entsteht insgesamt ein Kompensationsbedarf von max. 4.480 m²Ä. Zur Gewährleistung einer praktischen Handhabung der Satzung und einer gerechten Belastung des einzelnen Bauherrn wird dieser Maximalbedarf auf die potenziellen Neubaustandorte in den Einbeziehungsflächen umgelegt. Der Kompensationsbedarf beträgt also 280 m²Ä je Neubaustandort in den Einbeziehungsflächen. Die Ausgleichsverpflichtung wurde als Textfestsetzung 2.2 in die Satzung aufgenommen. Sie kann durch eine adäquate Aufwertungsmaßnahme oder durch Abbuchung von einem beliebigen zertifizierten Ökokonto, das der Landschaftszone 1 (Ostseeküstenland) zuzuordnen ist, abgegolten werden.

Verweise:

- [1] BVerwG 01.04.1997 – 4 B 11/97
BVerwG 02.03.2000 - 4 B 15.00

- [2] BVerwG 18.5.1990 - 4 C 34.87
VGH B-W 07.05.1993 - 8 S 2096/92

- [3] BVerwG 22. 09. 2010 - 4 CN 2.10
OVG-Berlin-Brandenburg 27.10.2011- 10 A 11.08

- [4] BVerwG, 121.02.1972 – 4 C 49.69
OVG Nds., 08.02.2001 – 1 L 707/99

- [5] BVerwG, 12.11.2014 – 9 C 9/13
OVG M-V, 05.07.2001 – 3 L 197/00

- [6] VG Schwerin 17.02.2012 – 4 A 1744/10
OVG Saarland, 02.10.1981 – 2 Z 2/80