

Gemeinde Bröbberow
Landkreis Rostock

Begründung

zur

2. Änderung der Innenbereichssatzung Groß Grenz

betreffend eine aufgelassene Hoffläche nördlich des Molkeweges in Groß Grenz

(Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB)

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

29.03.2017

ausgefertigt am:

04.04.2017

Bröbberow, 04.04.2017




Marklein, Bürgermeister

INHALT

1. Planungsanlass, Planungsziele, Planungserfordernis	Seite 2
2. Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung	Seite 3
3. Geltungsbereich	Seite 4
4. Künftige Nutzung	Seite 5
5. Ver- und Entsorgung/Verkehr	Seite 7
6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Verhältnis zum Landschaftsschutzgebiet	Seite 9

1. Planungsanlass, Planungsziele, Planungserfordernis

Planungsanlass, Planungsziele:

Die Gemeinde möchte das aufgelassene Hofgrundstück in Groß Grenz, westlich der Wohngrundstücke Kirchenstraße 9 - 14 und nördlich des Wohngrundstücks Molkeweg 4 (Gmk., Flur 2, Flst. 28) wieder nutzbar machen. Vorgesehen sind eine Beräumung verbliebener Bebauungsreste (Fundamentplatte, Brandruine, Spurplattenweg) und eine anschließende Zerlegung in 2 bis 3 Wohngrundstücke. Ein Grundstück soll für die Einrichtung eines Bau- und Wirtschaftshofes durch die Gemeinde selbst genutzt werden.

Die ehem. Hofstelle gehört zum ursprünglichen Siedlungskern des Ortes, war jedoch zum Ende der 80-er Jahre bis auf eine Scheune großteils verfallen. Bei Aufstellung der Innenbereichssatzung wurde im Zusammenhang mit Alteigentumsansprüchen sowie Fragen der Vermögenszuordnung und -verwertung zunächst entschieden, die Hofstelle mit dem historischen Wohnhauses, einer Stallanlage und weiteren Hofgebäude in der Satzung unberücksichtigt zu lassen. Nach einem Verlust der Scheune durch einen Brandschaden wurde mit Bescheid der Unteren Bauaufsichtsbehörde Bad Doberan vom 22.04.1996 gleichwohl eine Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses erteilt. Der Bau wurde nach Eigentümerwechsel 1999 begonnen, letztlich jedoch nicht zu Ende geführt.

Das aufgelassene Grundstück liegt deshalb außerhalb der durch Satzung vom 09.05.1996 festgestellten Grenze des Innenbereichs und außerhalb der durch Änderungssatzung vom 12.12.2001 in den Innenbereich einbezogenen Fläche. Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr als Eigentümerin der Fläche, die Innenbereichssatzung zwecks erneuter Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich zu ändern.

Weiterhin möchte die Gemeinde das Änderungsverfahren nutzen und Anpassungen der festgelegten Innenbereichsgrenze vornehmen, wo in Folge der Flurneuordnung und des geänderten Liegenschaftskatasters oder aufgrund der angrenzenden B-Pläne Nr. 1 und Nr. 3 oder aufgrund bestehender Grundstücksnutzungen Klarstellungserfordernisse bestehen.

Planungserfordernis:

Die hauptsächlich betroffene Grundstücksfläche (Flst. 28, 78 teilw.) ist nach aktueller Sachlage bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB zu beurteilen. Das zur Einbeziehung in den Innenbereich vorgesehene Areal ist den natürlichen Außenbereichsfunktionen, der Land- und Forstwirtschaft sowie der landschaftsgebundenen Erholung zu dienen, allerdings weitestgehend entzogen. Die Ursache hierfür bilden die zweiseitig angrenzenden, durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsflächen, die im Westen als Rehmel mit Resten einer hist. Feldsteinmauer ausgeprägte Ackerkante und der verwilderte Zustand mit Schuttablagerungen. Die Anwendungsvoraussetzungen nach § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB für eine Einbeziehung in den planungsrechtlichen Innenbereich liegen deshalb vor. Mit der Einbeziehung in den Innenbereich möchte die Gemeinde eine Mißstands-beseitigung und Neuordnung der Fläche anstoßen.

Im Bereich der Flurstücke 1/1, 2 (Kirchenstraße 9, 10), 50 (Kl. Grenzer Chaussee 20) und 70/1 (Bandower Straße) ist eine Klarstellung der Innenbereichsgrenzen zur Vermeidung von Interpretationsschwierigkeiten erforderlich, weil sich durch die bestehende bzw. nach Erlass der Ursprungssatzung entstandene Bebauung eine veränderte Beurteilungssituation über die Zugehörigkeit der Grundstücksflächen zum Innenbereich ergeben hat. Im Falle der Grundstücke Kirchenstraße 9, 10 ist eine Berichtigung der Innenbereichsgrenze zur Berücksichtigung von Grundstücksteilflächen erforderlich, die bebauungsakzessorisch der im jeweils vorderen Grundstücksbereich befindlichen Wohnbebauung zuzurechnen sind.

2. Rechtsgrundlagen

Die 2. Änderung der Innenbereichssatzung erfolgt auf der Grundlage des § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB. Maßgeblich fungiert die Satzung als Einbeziehungssatzung bzgl. der Flst. 28 und 78 teilw. Die berührten Randflächen der Flst. 25 und 30 nehmen an der Einbeziehung teil.

Bzgl. der Flst. 1/1, 2, 50 und 70/1 werden die Innenbereichsgrenzen klarstellend berichtigt.

Für den Vollzug dieser Satzung gilt als Rechtsgrundlage das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. 10. 2015 (BGBl. I S. 1722).

Die Aufstellung der Satzung erfolgt gem. § 34 (6) BauGB in dem Verfahren nach § 13 BauGB.

Die europarechtlichen Anwendungsbeschränkungen des § 34 (5) sind beachtet. Natura 2000 – Gebiete (Vogelschutz, FFH) werden von der Satzung nicht berührt. Eine Möglichkeit für die Zulassung UVP-pflichtiger Vorhaben besteht nicht, weil aufgrund der Satzung künftig das Einfügungsgebot (§ 34 (1) BauGB) zu beachten ist. Die Größen- bzw. Leistungswerte, die gem. Anl. 1 des UVP-Gesetzes eine UVP-Pflicht von Vorhaben auslösen würden, können danach nicht erreicht werden.

Die Innenbereichssatzung tritt entsprechend § 10 (3) i.V.m. § 34 (6) BauGB unmittelbar durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

3. Geltungsbereich

Der in den Innenbereich einzubeziehende Bereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Groß Grenz. Er ist bisher über den Molkenweg tiefbautechnisch erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Fläche ist zzt. ohne Nutzung. Sie ist überwiegend durch eine Kriechrasen-Vegetation gekennzeichnet, die punktuell von Brombeer-Inseln und kleinen Gehölzgruppen unterbrochen wird. Im Norden des Areals wird der Grundstücksrand an zwei Seiten durch eine Baumreihe aus Eschen und Eichen und durch die Reste einer Feldsteinmauer gebildet, die als Einfriedung des aufgelassenen Hofes diente. Die zuletzt aufstehende Bebauung fiel Anfang der 90er Jahre einem Brand zum Opfer. Die verbliebenen Ringmauern und Bauschuttreste wurden im südwestlichen Grundstücksteil planiert. Sie sind dort neben weiteren wilden Ablagerungen von Metallschrott und Reifen unter Holunder- und Brombeeraufwuchs verblieben. Die Gebäudegrundfläche eines ehemaligen Schweinestalls liegt als Betonfläche frei. Vom Standort des ehemaligen Schweinestalls führt ein Betonspurweg in das Grundstückinnere. Auf der Grundlage einer Baugenehmigung vom 22.04.1996 für den Neubau eines Einfamilienhauses (Lkr. DBR, Az. 00013-96-03) wurde im Frühjahr 1999 die Bodenplatte im zentralen Grundstücksbereich hergestellt. Der begonnene Neubau wurde danach jedoch nicht weitergeführt. Die im Süden und Osten angrenzende Bebauung dient ausschließlich dem Wohnen und ist baulich durch eine lockere Einfamilienhausbebauung geprägt. Im Norden und Westen grenzt eine Ackerfläche an.

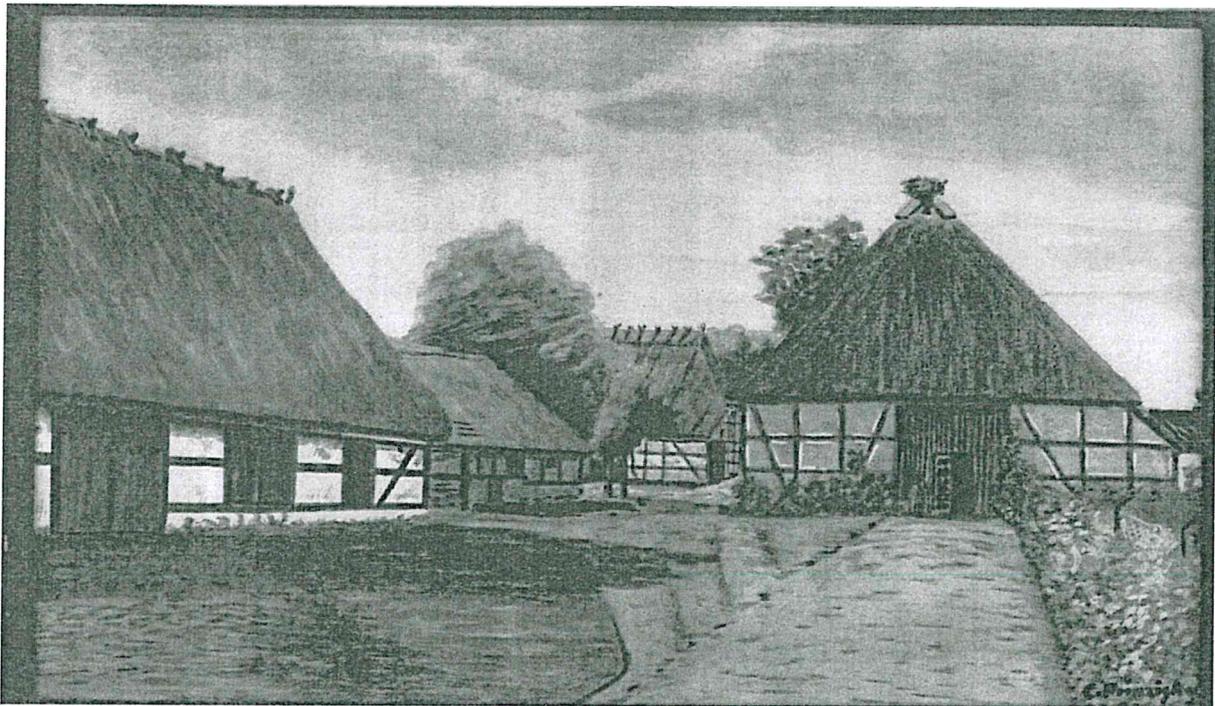


Abb. 1: Historische Ansicht der ehem. Hofstelle

Die Klarstellungsbereiche der Flst. 1/1, 2, 47, 48, 50, 51 sind z.T. bebaut (Gartenbungalow Flst. 1/1, Scheune Flst. 50) und übernehmen mit der bestehenden Garten- bzw. Hofnutzung Hilfsfunktionen der in den vorderen Grundstücksbereichen jwls. zugeordneten Hauptnutzung (Wohnen). Durch bestehende Hecken und Baumpflanzungen ist jwls. eine klare Abgrenzung gegenüber der freien Feldmark gegeben.

Der Klarstellungsbereich Flst. 70/1, 71/1 ist zzt. unbebaut. Mit der Bebauung des B-Plangebietes Nr. 1 ist hier eine Baulückensituation entstanden, die nach der fortlaufenden Rechtsprechung des BVerwG zu Anwendungsvoraussetzungen des § 34 BauGB / Lückenbebauungen zweifelsfrei dem Innenbereich zuzurechnen ist. Die Lücke zwischen dem Wohnhaus Bandower Straße 1 und dem Gemeinde- und Feuerwehrhaus Klein Grenzer Chaussee / Ecke Bandower Straße beträgt ca. 45 m; das Grundstück ist über die Bandower Straße verkehrlich und tiefbautechnisch erschlossen.

4. Künftige Nutzung

Die Ausdehnung des Dorfes und die Inanspruchnahme von Siedlungsflächen bleiben im Rahmen der vorhandenen Nutzungsgrenzen im Wesentlichen unverändert. Die Satzungsänderung dient insoweit der Nutzung bestehender Nachverdichtungspotenziale und der Klarstellung bestehender Innenbereichsgrenzen.

Durch die Einbeziehung des Flurstücks 28 sowie Teilen aus Flst. 25 und Flst. 78 in den Innenbereich wird eine Bebauung der aufgelassenen Hoffläche ermöglicht. Aufgrund der umgebenden Nutzungen ist dabei nach dem Einfügungsgebot von einer eingeschossigen Wohnbebauung auszugehen, die etwa dem Bauungsmaßstab Molkenweg 4 bzw. Kirchenstraße 9 – 14 entspricht.

Die Gemeinde macht in der Änderungssatzung von der Regelungsermächtigung des § 34 (5) i.V.m. § 9 (6) BauGB Gebrauch und trifft in § 2 der Satzung textliche Festsetzungen für die einbezogene Fläche:

Mit einer Höchstgrenze für die zulässige Grundstücksüberbauung und die Traufhöhe wird in der Grobkubatur eine Anpassung an die derüberlieferte Ortsbebauung sichergestellt. Weiterhin werden durch eine örtliche Bauvorschrift Dachform und -neigung als symmetrisches, 38 – 48° geneigtes Satteldach bestimmt, um nach dem äußeren Erscheinungsbild eine an die örtlichen Bautraditionen angelehnte Ortsentwicklung zu gewährleisten.

Darüber hinaus wird das Ergebnis der planerischen Abwägung über den Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes rechtsverbindlich festgelegt. Dazu wird am Westrand der in den Innenbereich einbezogenen Fläche ein 7 m breiter Streifen mit einem Anpflanzgebot für eine freiwachsende, mehrfach unterbrochene Feldhecke mit Bäumen festgesetzt. Im nördlichen (rückwärtigen) Bereich des Flst. 28 wird zusätzlich eine 2900 m² große Teilfläche als Sukzessionsfläche festgelegt, auf der 2 je 50 m² große Gehölzgruppen zu ergänzen sind.

Für den Klarstellungsbereich Flst. 70/1, 71/1 (Bandower Straße) ist die Zulässigkeit einer baulichen und sonstigen Nutzung ebenfalls nach dem Einfügungsgebot anhand der umgebenden Nutzungen zu bestimmen. Als Beurteilungsmaßstab sind die nächstgelegenen Bauungen heranzuziehen (Bandower Str. 1, Neue Siedlung 4, auch Feuerwehr- und Gemeindehaus). Die zulässige Nutzung bestimmt sich somit weitestgehend nach Art und Maß der Nutzungen im B-Plangebiet Nr. 1.

Für die Klarstellungsbereiche der Flst. 1/1, 2, 47, 48, 50, 51 wird die Grenzziehung des Innenbereichs grundsätzlich mit Orientierung auf die rückwärtigen Grenzen der zu den Baugrundstücken gehörigen Garten- bzw. Hofflächen. Die Grenze des Innenbereichs endet hier an der bestehenden LSG-Grenze, da die LSG-Verordnung Bauungen innerhalb des Schutzgebietes nicht zulässt. Wegen der vorhandenen Bebauung auf Flst. 1/1 ist hier die bestehende bauliche Nutzung maßgeblich für die Grenze des Innenbereichs; eine zusätzliche Bebauung in diesem rückwärtigen Grundstücksteil ist gem. LSG-Verordnung gleichwohl unzulässig bzw. unter Ausnahmeverbehalt gestellt. Die Klarstellung der Innenbereichsgrenze ist erforderlich, um die hier lokalisierten Hilfsfunktionen und teilweise bestehenden Bauungen weiterhin rechtmäßig ausüben zu dürfen. Diese Bereiche sind bebauungsakzessorisch der im jeweils vorderen Grundstücksbereich befindlichen Wohnbebauung zuzurechnen. Die Innenbereichsqualität ergibt sich hier als abhängiges Recht aufgrund der Innenbereichszuordnung der straßenzugewandten Hauptnutzungen (unselbständige Innenbereichsflächen – vgl. VG Schwerin 17.02.2012 – 4 A 1744/10; OVG Saarland, 02.10.1981 – 2 Z 2/80). Aus der umgebenden Bauungsstruktur und der Lagesituation dieser bzgl. des jeweiligen Grundstücks rückwärtig orientierten Flächen ergibt sich in Anwendung des Einfügungsgebotes (§ 34 (1) BauGB) hier kein Anspruch auf eine selbständige bauliche Nutzung; die zulässigen Nutzungen sind auf dienende Funktionen bezüglich der Hauptnutzung beschränkt.

Innerhalb der bereits durch Satzung v. 19.02.97 / 11.06.2002 festgestellten Innenbereichsgrenzen ist im Bereich des Flst. 35 (Sportplatz Klein Grenzer Chaussee) auf eine bekannte Altablagerung hinzuweisen. Die betroffene Fläche wurde als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nach den vorliegenden Informationen des Altlastenkatasters des Landkreises in der Innenbereichssatzung dargestellt. Es handelt sich um eine unter Nr. 72-018-004 im AL-Kataster geführte ehemalige Hausmülldeponie, in der zwischen 1975 und 1991 Bauschutt, Garten- und Parkmüll abgelagert wurde. Die Fläche wurde ca. 1994 abgedeckt. Sollte bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb des luftverkehrsrechtlichen Bauschutzbereichs des Flughafens Laage und in dessen weiterer Umgebung innerhalb der Anflugsektoren in mehr als 15 km Entfernung zum Startbahnbezugspunkt. Danach bestehen für Baugenehmigungsverfahren keine Zustimmungsvorbehalte der Luftverkehrsbehörde gem. § 12 (2, 3) LuftVG. Der für die Anwendung des Einfügungsgebotes (§ 34 (1) BauGB maßgebliche Bestand der an die Einbeziehungsflächen angrenzenden vorhandenen Bebauungen ist durch Bauhöhen um ca. 10,0 m (ü.G.) geprägt. Auch insoweit ist eine Kollision mit den Anforderungen des § 12 LuftVG deshalb nicht zu erwarten. Sollten im Vollzug der Satzung erheblich abweichende Bauhöhen in Betracht gezogen werden, ist eine Einbeziehung des Bundesamts für Infrastruktur der Bundeswehr zwecks Einzelfallprüfung zu empfehlen.

Das Satzungsgebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 (1) ZollVG). Auf das Betretungsrecht des Hauptzollamtes gem. § 14 (2) ZollVG wird hingewiesen.

5. Ver- und Entsorgung / Verkehr

Die Erschließung der ergänzenden Wohnbebauung erfolgt über den Molkenweg, der ortsüblich ausgebaut ist (Mineralgemisch, bepflanzte Bankette). Der am nördlichen Ende des Molkweges befindliche Wendehammer ist zur Erfüllung der fahrgeometrischen Anforderungen für Müll- und Rettungsfahrzeuge allerdings ausbaubedürftig. Die bestehende Verkehrsanlage soll dazu um eine Wendeanlage ergänzt werden, um eine geordnete Benutzung durch vg. öffentliche Dienste zu ermöglichen. Die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen hierfür sind gem. § 125 (2) BauGB gegeben.

Die wasser- und abwassertechnische sowie gas- und elektrotechnische Primärserschließung ist durch entsprechende Leitungsbestände in der Kirchenstraße und der Klein Grenzer Chaussee gegeben. Für den versorgungstechnischen Anschluss des in den Innenbereich einbezogenen Bereichs sind entsprechende Versorgungsleitungen von dort heranzuführen. Dazu stehen der öffentliche Bauraum des Molkeweges sowie ein durch Teilung des Flst. 27/4 als öffentliche Fläche gesicherter Leitungskorridor zur Verfügung.

Voraussetzung für die Trink- und Schmutzwasserschließung der Flst. 28 sowie Flst. 25, 78 (jwls. Teilweise) ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Bröbberow und dem ZVK - ggf. unter zusätzlicher Einschaltung eines Erschließungsträgers. Hierin werden die Planung, Herstellung und Übergabe der erforderlichen abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließungsanlagen vertraglich vereinbart, insbesondere die technischen Anschlussbedingungen und die Verlegung der öffentlichen Anschlussleitungen mit dem ZVK als zukünftigem Betreiber der Anlagen abgestimmt. In der zugehörigen erschließungstechnischen Ausführungsplanung sind alle Belange der Wasserversorgung und der Schmutzwasserableitung nach den Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des Zweckverbandes „Kühlung“ (ZVK) zu berücksichtigen und mit Leitungen anderer Versorgungsträger (Gas, Strom, Telekommunikation) zu koordinieren.

Für die *Trinkwasserversorgung* der Einbeziehungsfläche ist eine Anschlussleitung an die bestehende Versorgungsleitung (DN 80 PE) in der Kirchenstraße / Klein Grenzer Chaussee herzustellen; ein Ringschluss von der Kirchenstraße zur Klein Grenzer Chaussee über den vg. Leitungskorridor und den Molkeweg ist dabei möglich.

Die *Löschwasserversorgung* zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Gemeinde. Nach der Art und nach dem Maß der auf der einbezogenen Fläche künftig zulässigen Nutzung ergibt sich aus der einschlägigen Richtlinie TRW 405¹ für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h; diese Menge muss über mind. 2 h zur Verfügung stehen (Gesamtbedarf \geq 96 m³). Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus dem bestehenden Löschwasserteich an der Bandower Straße. Die in den Innenbereich einbezogene Fläche liegt innerhalb des 300-m-Löschbereichs des Teiches (vgl. Pkt. 7 TRW 405). Eine Löschwasserversorgung über das TW-Netz ist nicht möglich.

Die *Schmutzwasserableitung* erfolgt in dem vg. Leitungskorridor (Flst. 27/4) über eine neu herzustellende Freigefälleleitung, die, mit einem neu zu setzenden Schacht an den Schmutzwassersammler des ZVK in der Kirchenstraße (DN 150 PVC) angebunden wird.

Das *Oberflächenwasser* soll gem. § 55 (2) WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Als Vorflut steht grundsätzlich die benachbarte Beke zur Verfügung. Der ZVK betreibt allerdings im Bereich der Einbeziehungsfläche keine Anlagen zur Regenwasserableitung. Deshalb ist - wie in den angrenzenden Siedlungsflächen der Ortslage auch - eine private, grundstücksbezogene Regenwasserverbringung durch Versickerung vorgesehen. Auf erschwerte Versickerungsbedingungen infolge des bindigen Baugrundes wird dabei hingewiesen. Bauvorhaben bzw. Flächenversiegelungen können deshalb nur in dem Umfang geplant werden, wie eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Im Rahmen der Bauanzeige ist hierzu jeweils ein Versickerungsnachweis zu erbringen. Zur Sicherung einer ausreichenden Regenwasserversickerung sind ggf. erhöhte Aufwendungen für die Herstellung ausreichender Speichervolumina im Bodenkörper (Bodenaustausch, Rigoleneinbau) zu berücksichtigen.

Eine *Erdgaserschließung* der einbezogenen Fläche ist bei entsprechendem Bedarf von der Mitteldruckleitung in der Groß Grenzer Chaussee (DN 80 PE) aus, durch entsprechende Ergänzung einer Versorgungsleitung im Molkeweg möglich. Für die Erdgas-Versorgung der einbezogenen Fläche (Flst. 28, 25 tlw.) ist der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde als Grundstückseigentümerin und der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG - ggf. unter zusätzlicher Einschaltung eines Erschließungsträgers - erforderlich.

¹ Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Technische Regeln (02/2008)

Die *Strom-Versorgung* wird durch die WEMAG AG gewährleistet. Dazu ist das bestehende Versorgungsnetz durch eine Anschlussleitung im Molkeweg zu ergänzen. Für die Strom-Versorgung der einbezogenen Fläche ist der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde als Flächeneigentümerin und der WEMAG AG - ggf. unter zusätzlicher Einschaltung eines Erschließungsträgers (s.o.) - erforderlich. Der Kostenaufwand für die Ergänzung des Elt-Verteilungsnetzes ist anteilig durch die Gemeinde als Flächeneigentümerin zu tragen.

Bei Arbeiten in der Nähe der WEMAG-Netzanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Für die Erweiterung des Versorgungsnetzes sind Flächen gem. DIN 1998 für eine vorgesehene Verlegetiefe von 0,6 m freizuhalten. Für ggf. notwendige zusätzliche Stromverteilungsanlagen (z.B. Verteilerschrank) stehen Flächen im Bankettbereich der Kirchenstraße, der Klein Grenzer Chaussee und des Molkeweges sowie auch innerhalb der einbezogenen Fläche zur Verfügung.

6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Verhältnis zum Landschaftsschutzgebiet

Durch die Änderungssatzung wird eine ca. 5.800 m² großes Areal als zusätzlich bebaubare Fläche in den Innenbereich einbezogen. Gem. § 34 (5) S. 4 BauGB ist in diesem Zusammenhang über den Ausgleich erheblicher Eingriffe zu entscheiden, die mit der Einbeziehungsfläche zugelassen werden.

Die Bebauung der Fläche stellt bezüglich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild keinen erheblichen Eingriff dar, weil die zu erwartende Landschaftsbildveränderung wegen der schon bestehenden, südlich und östlich angrenzenden Bebauungen geringfügig ist und zudem weitestgehend lokal begrenzt ist. Der Biotopverlust und der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind wegen des bestehenden Pflegezustandes der Fläche auch unter Berücksichtigung der Freiraumbeeinträchtigung durch unmittelbar angrenzende Nutzungen zwar als erheblich, jedoch kompensierbar zu bewerten. Zur Beurteilung der Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB) wurde hinsichtlich der Flächen- und Biotopverluste eine Bilanzierung auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung"² vorgenommen. Danach wurde ein Kompensationsflächenbedarf von 10.365 m²(Äquivalent) ermittelt. Unter Berücksichtigung eingriffsmindernder Faktoren innerhalb der Einbeziehungsfläche (anteilige Nutzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen als strukturreiche Hausgärten) und aufgrund der im Einbeziehungsgebiet gem. § 2.2, 2.3 der Änderungssatzung festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Einzelpflanzung eines standortheimischen Laubbaums, Anpflanzgebot für eine 7 m breite, freiwachsende, mehrfach unterbrochene Baumhecke, Offenlandfläche mit 2-schüriger Mahd) wird innerhalb der Einbeziehungsfläche eine Kompensation von 5.471 m² erreicht. Die Verpflichtung zur Durchführung der Maßnahmen (unterbrochene Baumhecke, 2-schürige Mahd) übernimmt die Gemeinde als Flächeneigentümerin der Eingriffsfläche. Im Falle einer Weiterveräußerung der regelmäßig zu mähenden Offenlandfläche (zzt. nicht beabsichtigt) ist die Verpflichtung auf den Käufer übertragen.

Außerhalb des Satzungsgebietes ist zum Erreichen einer ausgeglichenen Bilanz eine Kompensation von 4.894 m² nachzuweisen.³ Dieser verbleibende Ausgleichsbedarf wurde in einer vorgezogenen Maßnahme durch Anpflanzung einer 7-reihigen Hecke entlang der Flurstücksgrenzen des gemeindeeigenen Flst. 56 sowie einer wegebegleitenden Heckenpflanzung auf dem gemeindeeigenen Flst. 58 (jwls. Gemarkung Klein Grenz, Flur 3) weitestgehend gedeckt (-66 m²Ä). Das verbleibende Ausgleichsdefizit (0,5%) wird den Anforderungen des § 34 (5) BauGB hinreichend gerecht. Die Anpflanzungen erfolgten aus Schlehe, Eberesche, Heckenrose, Pflaume, Apfel, Hasel in einem Reihenabstand von 1,5 m (7 Reihen) und mit einem Pflanzabstand von 1 m. Wegebegleitend wurden auf einem 3 m breiten Pflanzstreifen 1-reihig mit einem Pflanzabstand von 1 m Schlehen gepflanzt. Die Maßnahme wurde durch die Gemeinde Bröbberow realisiert; die Unterhaltungspflege erfolgt ebenfalls durch die Gemeinde Bröbberow. Auf die Anrechnung der Maßnahme auf den Ausgleichsbedarf für die mit der Änderung der Innenbereichssatzung auf Flst. 28 zugelassenen Eingriffe wird unter Hinweis C der Satzung verwiesen.

An der Pflanzung in der Gmk. Klein Grenz sind für festgestellte Ausfälle, die sich in Folge der Trockenheit im Herstellungsjahr 2016 ergaben, Nachpflanzungen vorzunehmen. Weiterhin sind Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiss zu ergänzen, um die in der Bilanzierung angenommene Qualität der Anpflanzung zu gewährleisten. Beides erfolgt im Rahmen der Unterhaltungspflege durch die Gemeinde Bröbberow als begünstigte Eigentümerin der Eingriffsflächen. Für den Verbissschutz sieht die Gemeinde abweichend von den Empfehlungen der Naturschutzbehörde Vergrämungsmaßnahmen durch Spritzen der Gehölze mit einem hierfür zugelassenen natürlichen Fernhaltemittel vor. Nach entsprechender Beratung durch eine forstwirtschaftliche Fachfirma und bereits vorliegenden Erfahrungen hat sich dieser Ansatz als geeignet und wirtschaftlich erwiesen.

Im Änderungsverfahren wurde außerhalb artenschutzrechtlicher Verpflichtungen eine Prüfung angeregt, ob eine ca. 5.600 m² große Teilfläche im NO des Flst. 78 in Grünland umgewandelt werden kann, um zzt. defizitäre Nahrungsflächen für den Weißstorch bereitzustellen. Unter Berücksichtigung des bestehenden landwirtschaftlichen Pachtverhältnisses wurden hierfür keine Umsetzungsmöglichkeiten gesehen. Nach Auslaufen des bestehenden Pachtvertrages im Jahre 2018 wird die Gemeinde jedoch erneut über die Fragestellung entscheiden und hält grundsätzlich die Bildung einer Grünlandfläche für möglich – ggf. auch als Randfläche entlang des gesamten FS 28. Voraussetzung hierfür ist es, private Nutzer/Pächter zu gewinnen, die z.B. zur Heugewinnung die Fläche bewirtschaften und damit auch den Umwandlungszweck (Nahrungsfläche Weißstorch) sichern.

² Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft3/ 1999)

³ Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Lämmel Landschaftsarchitektur, 02.03.2017

Neben den oben angeführten Anpflanzgeboten für Ausgleichszwecke sind innerhalb und angrenzend an die Einbeziehungsfläche (Flst. 28) naturschutzrechtliche Erhaltungsgebote nach § 18 NatSchAG und nach § 1 der Gehölzschutzverordnung Bröbberow zu beachten. Für die Sträucher im Bereich der bestehenden Fundamentplatte stellt die Gemeinde Bröbberow eine Ausnahme nach § 5 (1) Nr. 2 der Gehölzschutzverordnung in Aussicht, soweit sich die Gehölze bei einer künftigen Bebauung als wesentliche Beschränkung erweisen sollten.

Die in den Innenbereich einbezogene Fläche (Gmk. Groß Grenz, Flur 2, Flst. 28, 78) ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Bekeniederung“ (VO des Landrates Bad Doberan v. 30.6.2005). Die Klarstellungsbereiche der Flst. 1/1, 2 liegen ebenfalls überwiegend im Geltungsbereich der LSG-Verordnung. Nach § 4 (2) Nr. 6 der LSG-Verordnung ist die Errichtung baulicher Anlagen im Landschaftsschutzgebiet verboten. Auch Einfriedungen/Einzäunungen oder Tiergehege sind innerhalb des LSG unzulässig. Die sonstigen Nutzungsverbote der LSG-Verordnung werden von der 2. Änderung der Innenbereichssatzung nicht berührt.

Der Erlass der Änderungssatzung insbesondere die Einbeziehung der Flst. 28, 78 (teilweise) in den Innenbereich wurde gem. § 34 (5) Nr. 1 BauGB zulässig, weil die Naturschutzbehörde mit Bescheid v. 07.03.2017 für die bauliche Nutzung der benannten Grundstücksflächen eine Ausnahme von den Verboten des § 4 LSG-VO genehmigt hat.

Für die Teilflächen der Flurstücke 1/1 und 2, die im Landschaftsschutzgebiet liegen, sind die Verbote nach § 4 der LSG-Verordnung weiterhin zu beachten; Bauungen, Einfriedungen usw. bedürfen hier einer Ausnahmeentscheidung nach § 6 der LSG-Verordnung.

Die von der Änderungssatzung betroffenen Einbeziehungsfläche (Flurstück 28) liegt in einem Abstand von < 300 m zum nördlich benachbarten FFH-Gebiet „Beketal mit Zuflüssen“ (DE 2037-301). Entsprechend § 34 (1) BNatSchG wurde im Rahmen einer Vorprüfung auf Grundlage vorhandener Unterlagen ermittelt, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes kommen kann. Da die Möglichkeit solcher erheblicher Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden konnte, war eine weiterführende FFH - Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG nicht erforderlich. Die Entscheidung wurde in einem Vorprüfbericht dokumentiert und von der Naturschutzbehörde am 09.03.2017 bestätigt.