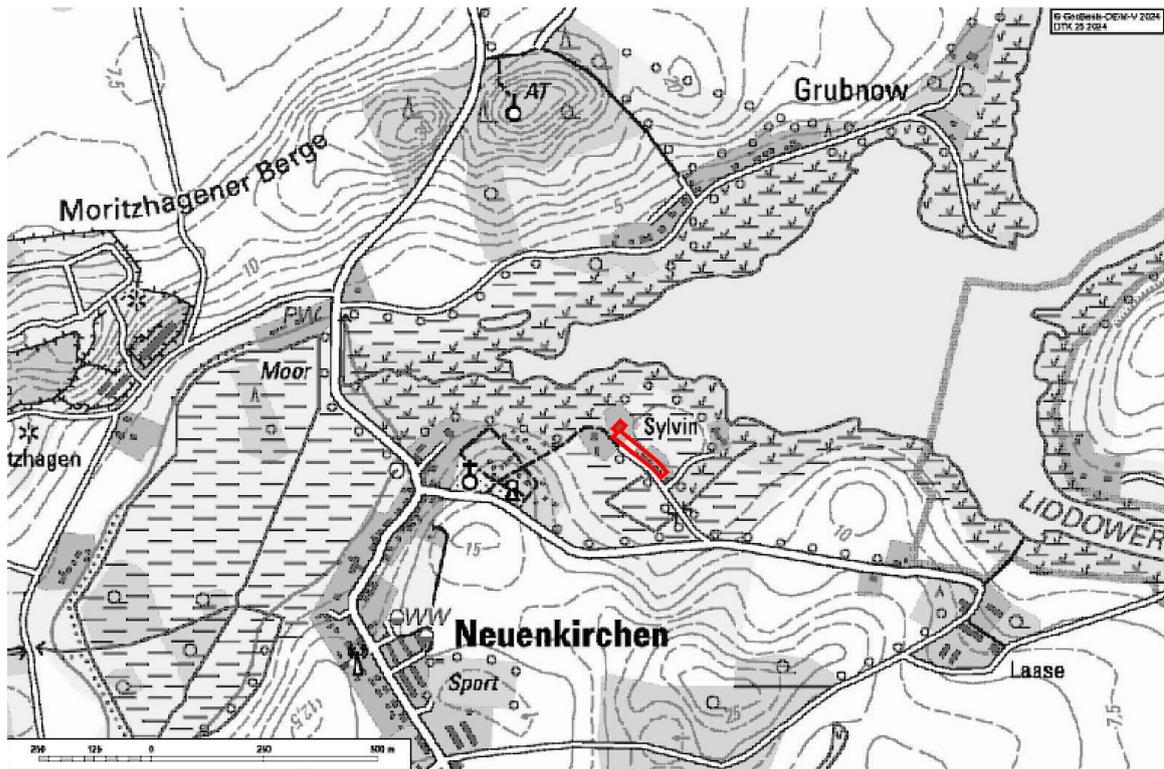


## Begründung zum Entwurf der Außenbereichssatzung „Sylvin“

für Teilflächen der Grundstücke Sylvin 2a, 2b, 3, 4 und 5 des Gemeindeteils Sylvin in der Gemeinde Neuenkirchen, Amt Westrügen

zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Übersichtskarte mit räumlichem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Sylvin,  
DTK 25, ©Geobasis DE-MV 2024

Stand: Juni 2024



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Gegenstand der Satzung .....</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass und Erfordernis .....	5
1.2 Ziel und Zweck .....	5
1.3 Lage des Satzungsgebietes .....	5
<b>2. Ausgangssituation / Grundlagen .....</b>	<b>6</b>
2.1 Bestehende Bebauungs-, Nutzungs- und Freiraumstruktur im Satzungsgebiet .....	6
2.2 Bestehende Bebauungs-, Nutzungs- und Freiraumstruktur in der angrenzenden Umgebung des Plangebietes .....	6
2.3 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen .....	6
2.4 Topographie, Baugrund .....	7
2.5 Eigentumsverhältnisse .....	7
2.6 Umwelt, Natur- und Landschaft .....	7
2.7 Planungsrechtliche Ausgangslage .....	9
2.8 Denkmalschutz .....	9
2.9 Grundlagen und planerische Vorgaben .....	9
2.9.1 Raumordnung und Landesplanung .....	9
2.9.2 Flächennutzungsplan .....	11
2.9.3 Rechtsgrundlagen .....	11
<b>3. Inhalt der Satzung .....</b>	<b>11</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	11
3.2 Bestimmungen .....	11
<b>4. Hinweise .....</b>	<b>13</b>
<b>5. Verfahren .....</b>	<b>14</b>
5.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen .....	14
5.2 Aufstellungsbeschluss .....	15



# 1. Gegenstand der Satzung

## 1.1 Anlass und Erfordernis

Die Gemeindevertretung Neuenkirchen hat mit Beschluss vom 28. August 2023 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Gemeindeteil Sylvin beschlossen.

Anlass der Aufstellung ist das planerische Bestreben der Gemeinde eine Nachverdichtung im Gemeindeteil im Sylvin im Sinne des § 35 Abs. 6 zu unterstützen. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt (siehe Abschnitt 5.1). Ein Bauinteresse seitens der Begünstigten ist grundsätzlich vorhanden.

Die Aufstellung der Satzung ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich sicherzustellen.

## 1.2 Ziel und Zweck

Der vorliegende Satzungsentwurf der Gemeinde Neuenkirchen hat zum Ziel, für einen bebauten Bereich des Gemeindeteils Sylvin im Außenbereich zu bestimmen, dass Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Der Zweck der Außenbereichssatzung besteht darin, in bestimmten bebauten Bereichen im Außenbereich, die nicht zu einem Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB oder einem durch Bebauungsplan planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiet entwickelt werden sollen, im Rahmen des Zulässigkeitsrechts des § 35 für Wohnzwecken dienenden Vorhaben erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen zu schaffen.

Ziel des vorliegenden Satzungsentwurfs ist die Unterstützung einer Nachverdichtung im Sinne einer angemessenen Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung sowie der Schließung von vorhandenen Baulücken durch den Erlass einer entsprechenden Satzung.

## 1.3 Lage des Satzungsgebietes

Neuenkirchen ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen auf der Insel Rügen in Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde wird vom Amt West-Rügen verwaltet. Neuenkirchen liegt ca. 20 km nordwestlich von Bergen auf Rügen auf zwei Halbinseln zwischen Lebbiner Bodden, Tetzitzer See und dem Großen Jasmunder Bodden.

Die Gemeinde Neuenkirchen besteht aus dem Gemeindehauptort Neuenkirchen sowie 13 weiteren Gemeindeteilen mit 292 Einwohnenden (Stand 30.06.2023). Der Gemeindeteil Sylvin grenzt unmittelbar an den Gemeindehauptort Neuenkirchen an. Der bebaute Bereich Sylvins liegt ca. 400 m östlich des Gemeindehauptortes und ist über eine Gemeindestraße sowie Wirtschaftswege an diesen angebunden. Zwischen der Neuenkirchener Dorfstraße und dem bebauten Bereich Sylvins befinden sich die Kirche nebst Friedhof sowie mit Lauben bebaute Klein-/Erholungsgärten, sumpfige Bereiche im Norden und Grünland.

Dem Gemeindeteil Sylvin sind die bebauten Grundstücke Sylvin 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6a, 6b und 7 sowie Freiflächen zugeordnet. Der räumliche Geltungsbereich der angestrebten Satzung umfasst straßenseitige Teilflächen der nordöstlich der Gemeindestraße gelegenen Grundstücke Sylvin 2a, 2b, 3, 4 und 5 im Regelfall bis zu einer Tiefe von 20 m.

## **2. Ausgangssituation / Grundlagen**

### **2.1 Bestehende Bebauungs-, Nutzungs- und Freiraumstruktur im Satzungsgebiet**

Der Geltungsbereich umfasst mit Wohngebäuden sowie weiteren Nebengebäuden und Nebenanlagen bebaute Flächen mit dazugehörigen Hausgärten sowie Grünlandflächen zwischen den Grundstücken Sylvin 4 und 5. Auf dem Grundstück Nr. 4 sind Gehölze- und Bäume, vor allem Kiefern und einige Birken vorhanden.

Bei den Wohngebäuden handelt es sich um eingeschossige Gebäude mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern. Bei den Nummern 2a und 2b handelt es sich um ein Doppelhaus. Die übrigen Wohngebäude sind freistehende Eigenheime. Während die Nummern 2-4 traufständig entlang der Gemeindestraße mit Vorgärten angeordnet sind, steht das Wohngebäude Nr. 5 giebelständig und von der Straße zurückgesetzt auf dem Grundstück am Ende der im nördlichen Teil privaten Straße.

### **2.2 Bestehende Bebauungs-, Nutzungs- und Freiraumstruktur in der angrenzenden Umgebung des Plangebietes**

Nordwestlich der Straße befinden sich die bebauten Grundstücke Sylvin 6a, 6b und 7, die ebenfalls von Hausgärten umgeben sind. Gegenüber des Grundstücks Sylvin 2b befindet sich südlich der Straße zudem ein weiteres Nebengebäude. Im Übrigen schließen südlich der Straße Grünlandflächen an. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung befinden sich weitere Nebengebäude (Grundstücke Sylvin 2a und 5). Südöstlich verläuft die Zufahrt zum Grundstück Sylvin 1, das etwas abseits der übrigen Bebauung gelegen ist.

### **2.3 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Satzungsgebiet ist über die unmittelbar südwestlich an den Geltungsbereich angrenzende Gemeindestraße erschlossen. Parallel zu der Straße verläuft eine oberirdische Stromfreileitung zur Versorgung des Gebietes. Die Straße verfügt im bebauten Bereich Sylvins über eine ca. 3,5 m breite, asphaltierte Fahrbahn sowie unbefestigte Seitenstreifen, Gehwege sind nicht vorhanden. Die Breite der Straßenflurstücke variiert von ca. 5 bis 7 m.

Ein Nebengebäude südwestlich der Straße steht teilweise auf dem Straßenflurstück. Die Fahrbahn verläuft teilweise über die Grundstücke Sylvin 2a und 2b. Der nördliche Teil der Straße (Flurstücke 18/3 und 18/4) einschließlich der bestehenden Wendemöglichkeit liegt auf privaten Flächen.

Südlich der Zufahrt zum Gebäude Sylvin 1 ist die Gemeindestraße auf etwa 150 m Länge als Spurweg ausgebaut, der in die Dorfstraße von Neuenkirchen nach

Laase mündet. Die Dorfstraße ist in diesem Bereich auch die Verbindung zur nächstgelegenen Kreisstraße Rügen 5, die in Nord-Süd-Richtung durch die Ortslage von Neuenkirchen verläuft.

Die Begründung wird im weiteren Verfahren um Ausführungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Abfall, Telekommunikation, Energie) im Satzungsgebiet ergänzt.

## **2.4 Topographie, Baugrund**

Die Fläche im Geltungsbereich des Satzungsentwurfs ist weitgehend eben. Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.

## **2.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Satzungsentwurfs sind in privatem Eigentum.

## **2.6 Umwelt, Natur- und Landschaft**

### Flora und Fauna / Artenschutz

Von dem vorliegenden Satzungsentwurf sind Flächen betroffen, die derzeit als Grünland oder Hausgärten genutzt sind oder bebaut sind. Prägend sind für die Hausgärten typische Gestaltungen und Bepflanzungen mit Wegen, Nebenanlagen, Rasenflächen, Hecken, Sträuchern, Gehölzen und Einzelbäumen. Einzelbäume sind vor allem nordöstlich der bestehenden Gebäude im südlichen Teil und entlang der südöstlichen und südwestlichen Einfriedung des Grundstücks Sylvin 5 vorhanden.

Bezüglich der Fauna im Satzungsgebiet liegen zum aktuellen Zeitpunkt keine Erkenntnisse vor. Die artenschutzrechtlichen Regelungen sind in im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren auf Vorhabenebene zu prüfen.

### Geschützte Biotope, Geotope, Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale

Im Satzungsgebiet befinden sich laut dem Geodatenportal des Landkreises Vorpommern-Rügen keine gesetzlich geschützten Biotope, Geotope, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale. Unmittelbar südwestlich der angrenzenden Gemeindestraße ist ein gesetzlich geschütztes Biotop mit der Bezeichnung „Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht“ verzeichnet.

### Schutzgebiete

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung liegen laut dem Geodatenportal des Landkreises Vorpommern-Rügen nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Europäische Vogelschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, Biosphärenreservaten, Nationalparks, Naturschutzgebieten, Wasserschutzgebieten und Küstenschutzgebieten.

Es liegen jedoch einige Schutzgebiete in räumlicher Nähe zum Satzungsgebiet:

Die westliche Grenze des Landschaftsschutzgebiets Ostrügen liegt ca. 750 m östlich des Satzungsgebietes.

Das Naturschutzgebiet Tetzitzer See mit Halbinsel Liddow und Banzelvitzer Berge

(N 254) liegt ca. 540 m östlich des Satzungsgebietes

Das europäische Vogelschutzgebiet „Binnenbodden von Rügen“ (DE 1446-401, SPA (natura 2000)) und das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Nordrügensche Boddenlandschaft (DE 1446-302, SPA (natura 2000)) umrahmen den Gemeindeteil Sylvin in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung. Im Süden reichen diese Gebiete bis auf eine Entfernung von ca. 20 und im Norden von ca. 15 bzw. 25 m an das Satzungsgebiet heran. Der Abstand in Richtung Boddenküste (Osten) beträgt ca. 120 m und mehr.

### Boden

In der Geologischen Karte (GK 50) sind als obere Schicht „Schmelzwassersande, fein- bis grobkörnig, wechselnd kiesig, oberflächlich entkalkt“ angegeben.

Bodenbelastungen sind zum gegenwärtigen Kenntnisstand nicht bekannt.

Im Satzungsgebiet sind größtenteils Bodenfunktionsbereiche mit geringer Schutzwürdigkeit verzeichnet (Kartenportal Umwelt M-V). Den Teilflächen auf den Flurstücken 18/1 und 18/2 sind Bodenfunktionsbereiche mit erhöhter Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Teilflächen im Satzungsgebiet sind durch Gebäude, Wege, Stellplätze und Garagen sowie weitere Nebenanlagen versiegelt oder teilversiegelt.

### Wasser

Im Satzungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Etwas nördlich des Satzungsgebiets befindet sich ein Ausläufer des Großen Jasmunder Boddens. Gemäß § 29 NatSchAG M-V ist an Küstengewässern ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten. Mit Ausnahme des Gebäudes Sylvin 5 liegen die Flächen im Satzungsgebiet nach überschlägiger Messung im Geodatenportal mehr als 150 m von der im Geodatenportal verzeichneten Küstenlinie entfernt. Das Gebäude Sylvin 5 liegt ca. 130 m von der Küste entfernt.

Die Flächen sind hinsichtlich des Hochwasserrisikomanagements als potenzielle Überflutungsräume mit geringer bis mittlerer Wahrscheinlichkeit eingestuft.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Satzungsgebiet zwischen 200 und 250 mm/a und damit vergleichsweise hoch. Der Grundwasserflurabstand ist kleiner/gleich 2 m (Umweltkarten M-V).

### Klima / Luft

Die Fläche besitzt aufgrund ihrer Größe eine geringe Bedeutung für Lufthygiene und Klima. Daher ist auch mit Belastungen für die Lufthygiene und das Klima durch künftige bauliche Veränderungen nicht zu rechnen.

### Landschaftsbild / Erholung

Der Gemeindeteil Sylvin liegt am Rande des besiedelten Bereichs des Gemeindehauptortes Neuenkirchen nahe dem Lebbiner Bodden. Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Bebauung sowie offene Grünlandbereiche, die durch Baumreihen gegliedert werden sowie durch ein leicht bewegte Topografie geprägt. Der bebaute Teil Sylvins liegt dabei in einem Niederungsbereich.

Naherholungsmöglichkeiten sind durch bestehende Straßen und Wege durch die Kulturlandschaft sowie die Nähe zum Bodden vorhanden.

#### Mensch und Gesundheit

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass relevante Immissionen auf das Satzungsgebiet einwirken. Es ist auch nicht zu erwarten, dass von zukünftigen Vorhaben Emissionen ausgehen, die im Satzungsgebiet selbst oder angrenzend zu negativen Auswirkungen führen.

#### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

## **2.7 Planungsrechtliche Ausgangslage**

Planungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

## **2.8 Denkmalschutz**

Baudenkmale und Denkmalbereiche sind räumlichen Geltungsbereich des Satzungsentwurfs und in dessen näherer Umgebung nicht vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

## **2.9 Grundlagen und planerische Vorgaben**

### **2.9.1 Raumordnung und Landesplanung**

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern<sup>1</sup> sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)<sup>2</sup> werden rahmengebende Grundsätze und Ziele für die Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur festgelegt. Die kommunalen Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) ist die Gemeinde Neuenkirchen eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion, die der Raumkategorie „Ländlicher Raum“ und dem Nahbereich des Mittelzentrums Bergen zugeordnet ist.

Gemäß Programmsatz 4.1 (5) sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. (6) Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden.

Gemäß Programmsatz 4.2 (2) ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.

<sup>1</sup> Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV), Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern des Landes M-V, Juni 2016

<sup>2</sup> Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010, Regionaler Planungsverband Vorpommern (Hrsg.), festgestellt durch Landesverordnung vom 19. August 2010.

Die Ländlichen Räume sollen gemäß Programmsatz 3.3.1 so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie u.a. einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler Kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

Weiterhin ist die Gemeinde Neuenkirchen den Vorbehaltsgebieten „Landwirtschaft“, „Tourismus“ und „Naturschutz und Landschaftspflege“ zugeordnet. Demnach soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung und den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist das Satzungsgebiet als Tourismusraum/Tourismusedwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Zudem liegt es am Rande eines Vorbehaltsgebiets Küstenschutz.

Gemäß Programmsatz 3.1.3 (6) sollen die Tourismusedwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Gemäß Programmsatz 3.1.4 (1) soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz 5.1 (4) soll in den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz 5.3 (2) sollen in den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.

(4) Überflutungsgefährdete Siedlungen sollen vor den Auswirkungen von Sturmfluten durch Maßnahmen und Bauwerke des Küstenschutzes gesichert werden. Dazu sollen auch Strategien erarbeitet werden, mit denen das Schadenspotential für alle in überflutungsgefährdeten Gebieten lebenden Menschen langfristig verringert werden kann.

(5) Überflutungsgebiete in natürlichem oder naturnahem Zustand sollen erhalten bleiben. Eine Bebauung bzw. bauliche Eingriffe sind möglichst zu vermeiden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte vor, die aus raumordnerische Gründen der Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Teilflächen des Gemeindeteils Sylvin entgegenstehen. Im vorliegenden Fall ist es Ziel der Gemeinde, die Möglichkeiten einer Nachverdichtung des Gemeindeteils Sylvin zu Wohnzwecken für den Eigenbedarf der Gemeinde im Rahmen einer Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich zu unterstützen ohne zusätzliche Bauflächen auszuweisen.

### 2.9.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neuenkirchen wird im Gemeindeteil Sylvin dargestellt:

- Landwirtschaftsfläche Grünland
- Lage im Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) und nach § 89 Landeswassergesetz (LWaG).
- Hauptwanderweg entlang der Gemeindestraße

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte vor, die aus Gründen der Flächennutzungsplanung der Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Teilflächen des Gemeindeteils Sylvin entgegenstehen.

### 2.9.3 Rechtsgrundlagen

Der Satzung liegt im Wesentlichen folgendes Gesetz zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

## 3. Inhalt der Satzung

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Gemäß § 1 des Satzungsentwurfs umfasst der räumliche Geltungsbereich Teilflächen der Grundstücke Sylvin 2a, 2b, 3, 4 und 5 des Gemeindeteils Sylvin in der Gemeinde Neuenkirchen und ergibt sich aus der der Satzung beigefügten Anlage 1, die Bestandteil dieser Außenbereichssatzung ist.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Sylvin umfasst insgesamt ca. 3.087 m<sup>2</sup> große Teilflächen der Flurstücke 3/8 und 3/10 der Flur 1 der Gemarkung Laase sowie der Flurstücke 17/2, 17/3, 17/4, 17/8, 18/1, 18/2, 18/4 der Flur 1 der Gemarkung Neuenkirchen.

Der räumliche Geltungsbereich hat mit Ausnahme der Teilflächen auf dem Grundstück Sylvin 5 (Flurstück 18/4) eine Tiefe von 20,0 m, gemessen von den südwestlichen, an die Gemeindestraße anschließenden Flurstücksgrenzen. Im Bereich des Grundstücks Sylvin 5 wird das zurückgesetzte bestehende Wohngebäude mit einem Abstand von 2,0 m einbezogen; im Südosten dieses Grundstücks folgt der Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Abgrenzung der verkehrlichen Nutzung. Im Süden wird parallel zu dem Gebäude Sylvin 2a ebenfalls ein Abstand von 2,0 m festgelegt.

### 3.2 Bestimmungen

Gemäß § 2 des Satzungsentwurfs kann innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Absatzes 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Weitere öffentliche Belange sowie die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB bleiben

unberührt.

Durch diese Regelung werden im Rahmen des Zulässigkeitsrechts des § 35 für bestimmte Vorhaben erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen, ohne den Gebietscharakter des Außenbereichs zu verändern.

Der Satzungsentwurf enthält nach Satz 1 die Bestimmung, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 die bestimmten öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 nicht entgegengehalten werden können, und zwar der Widerspruch zu einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald (m vorliegenden Fall Flächen für die Landwirtschaft - Grünland im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen) sowie die Befürchtung der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung. Von der Satzung erfasst werden Wohnzwecken dienende Vorhaben, die nicht nach § 35 Abs. 1, z. B. als Wohngebäude, die landwirtschaftlichen Betrieben dienen, zu beurteilen sind. Wohnzwecken dienen Vorhaben, die mindestens überwiegend Wohnnutzung beinhalten.

Der Begriff Vorhaben umfasst die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. Dazu gehört das Auffüllen von Baulücken in bebauten Bereichen, durch Neubauten, die Erweiterung von Wohngebäuden sowie die Nutzungsänderung z. B. von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden zu Wohnzwecken.

Weitere öffentliche Belange und die Anwendung des § 35 Abs. 4 bleiben unberührt. Dies bedeutet, dass innerhalb des Satzungsgebiets zum einen die übrigen, in § 35 Abs. 3 aufgeführten öffentlichen Belange und auch weitere öffentliche Belange künftigen Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden können und zum anderen, dass die in § 35 Abs. 4 bezeichneten Vorhaben im Sinne jener Vorschrift weiterhin „begünstigt“ sind.

Da sich die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 nur auf sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 bezieht, bleibt auch die Anwendbarkeit des § 35 Abs. 1 hinsichtlich der dort bezeichneten privilegierten Vorhaben unberührt.

Die Außenbereichssatzung hat somit ausschließlich positive, die Zulässigkeit der Vorhaben unterstützende Wirkungen und keine ausschließende.

Im vorliegenden Fall wird von der Möglichkeit, nach § 35 Abs. 6 Satz 3 nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit zu treffen, kein Gebrauch gemacht.

Die Zulässigkeitsprüfung künftiger Vorhaben erfolgt somit gemäß § 35 Abs. 5 BauGB. Demnach sind die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Vorhaben in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Diese Vorschrift gilt grundsätzlich auch für Vorhaben, die auf Grund einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 zulässig geworden sind.

Laut der Kommentarliteratur bezweckt die flächensparende Bauweise die Begrenzung der zu bebauenden Flächen. Maßstab ist eine Flächenbeanspruchung, die unter Berücksichtigung der Außenbereichsbelange und der Nutzungsansprüche angemessen ist. Die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zielt darauf, durch geeignete Gestaltung vor allem von Nebenanlagen, Wegen und Plätzen unter Berücksichtigung der Nutzungserfordernisse eine Bodenversiegelung zu begrenzen. So können z. B. bei Wegen und Plätzen Bauausführungen in Betracht kommen, die eine Durchlässigkeit für das Oberflächenwasser ermöglicht. Durch eine den Außenbereich schonende Bauweise soll erreicht werden, dass durch geeignete Bauausführungen die Außenbereichsbelange nicht in unangemessener Weise berührt werden. In

Betracht kommen z. B. eine entsprechende äußere Gestaltung des Gebäudes und seiner unmittelbaren Umgebung so, dass das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigt wird, sowie die Wahl eines Standortes für das Vorhaben, das zu geringeren Beeinträchtigungen des Außenbereichs führt. (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 153. EL Januar 2024, BauGB § 35 Rn. 165)

#### 4. Hinweise

Hinweise haben keinen Normcharakter, sollten aber in weiteren Verfahren Beachtung finden. Sie zielen auf wünschenswerte Handlungsweisen von Akteuren ab (Empfehlung), dienen einer besseren Verständlichkeit der Satzung (Klarstellung), weisen auf außerhalb des Planungsrechts liegende gesetzliche Pflichten hin oder geben wünschenswerte Zielstellungen an.

Folgende Hinweise zur besseren Handhabbarkeit der Satzung werden aufgenommen:

1. Gemäß 18 Abs. 2 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bleibt für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches die Geltung der §§ 14 bis 17 BNatSchG unberührt.

Der Hinweis soll verdeutlichen, dass in nachfolgenden Genehmigungsverfahren die benannten rechtlichen Regelungen hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelungen zu beachten sind.

Künftig zulässige Vorhaben können zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

In § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist das Verhältnis zum Baurecht geregelt. Gemäß § 18 Abs. 3 BNatSchG bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelungen) für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches unberührt.

Da durch die Außenbereichssatzung Sylvin lediglich die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben erleichtert wird, sind Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß den naturschutzrechtlichen Regelungen auf der Vorhabenebene in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu prüfen.

2. Zu der Außenbereichssatzung Sylvin gehört eine Begründung.

Es wird darauf hingewiesen, dass es zu der Satzung eine Begründung gehört. In der Begründung werden die Ausgangssituation und die Grundlagen, die Begründung zu den Satzungsinhalten mit ihren Rechtsfolgen sowie das Verfahren und die wesentlichen Auswirkungen dargelegt und dokumentiert. Die Begründung dient als Begleitdokument der Satzung der besseren Nachvollziehbarkeit.

## 5. Verfahren

### 5.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen

Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, eine Außenbereichssatzung beschließen.

Bei dem Gemeindeteil Sylvin handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Das Satzungsgebiet beschränkt sich auf den in Anlage 1 dargestellten räumlichen Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist mit überwiegend Wohnzwecken dienenden Gebäuden sowie Nebengebäuden bebaut, vermittelt durch die Größe, Anordnung und Stellung der Gebäude zueinander einen Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit und ist für eine bauliche Verdichtung (Erweiterung Nutzungsänderung, Auffüllen von Baulücken) geeignet. Insgesamt sind im räumlichen Geltungsbereich der Satzung sieben Gebäude vorhanden, weitere Nebengebäude ergänzen den bebauten Bereich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Die vorhandene Bebauung führt dazu, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann.

Landwirtschaftliche Betriebe sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden. Konflikte zwischen Wohnnutzung einerseits und landwirtschaftlichen Betrieben andererseits sind somit nicht zu erwarten.

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die angestrebte Satzung nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung erscheint auch nach bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätzen möglich. Die Anforderungen an eine ausreichende Erschließung werden im weiteren Verfahren auf der Grundlage der eingehenden Stellungnahmen bzw. in nachfolgenden Genehmigungsverfahren auf der Vorhabenebene geprüft. Die verkehrlichen und infrastrukturellen Auswirkungen werden aufgrund der angestrebten Größenordnung der möglichen Erweiterung der Wohnnutzung als verträglich eingeschätzt. Einrichtungen der Daseinsvorsorge (z.B. Kinderbetreuung, Schulen, Gesundheitsversorgung, Einkaufsmöglichkeiten, etc.) sind in zumutbaren Entfernungen vorhanden. Weitere öffentliche Belange sind in künftigen Genehmigungsverfahren für konkrete Vorhaben im Einzelfall zu prüfen

Grundsätzliche, nicht zu beseitigende rechtliche Hindernisse (z.B. Landschafts- oder Naturschutzgebietsverordnungen) für die Verwirklichung künftiger Vorhaben im Satzungsgebiet sind nicht erkennbar.

Durch die Außenbereichssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Trotz der räumlichen Nähe zu den in Abschnitt 2.6 benannten Schutzgebieten bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete). Der räumliche Geltungsbereich wurde sehr eng um die bereits bestehenden Gebäude gezogen, so dass ein weiteres räumliches Heranrücken nur innerhalb dieses Rahmens und

nur vorbehaltlich der auf der Vorhabenebene zu prüfenden Belange denkbar wäre. Auch die gesamte räumliche Ausdehnung des Satzungsgebiets und die damit ermöglichten Zulässigkeitserleichterungen erscheinen nicht geeignet, die nahegelegenen Natura 2000-Gebiete zu beeinträchtigen.

Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Im Satzungsgebiet und im Umfeld sind keine Störfallbetriebe vorhanden.

## **5.2 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung Neuenkirchen hat mit Beschluss vom 28. August 2023 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Gemeindeteil Sylvin beschlossen.