



Gemeinde Stäbelow
Landkreis Rostock
Begründung
zur

1. Änderung der Innenbereichssatzung Bliesekow

(Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen)

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

ausgefertigt am:

Stäbelow,

Bull, Bürgermeister

INHALT

1. Planungsanlass.....	2
2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf.....	2
3. Bestand.....	3
4. Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich.....	3
5. Nutzungsbeschränkungen.....	4
6. Umweltverträglichkeit / Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft.....	4

1. Planungsanlass

An die Ortslage Bliesekow grenzt im Südwesten eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im Rahmen der Zukunftssicherung des Familienunternehmens und eines anstehenden Generationswechsels ist die Errichtung eines Altenteilerwohnhauses beabsichtigt. Dabei wird ein von den landwirtschaftlichen Betriebsabläufen entfernter Standort bevorzugt, der in die Ortsbebauung integriert ist.

Die Bebauung von Bliesekow bildet aufgrund der Anzahl der vorhandenen Bebauungen und des bestehenden Bebauungszusammenhanges sowie insbesondere aufgrund der rechtskräftigen Innenbereichssatzung vom 07.03.2018 einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem Wohnbauvorhaben zugelassen werden können (Innenbereich i.S.v. § 34 BauGB). Jedoch sind innerhalb der Innenbereichsgrenzen keine Lückengrundstücke verfügbar. Nach einer Abstimmung mit dem Amt für Kreisentwicklung beantragte der Landwirt deshalb bei der Gemeinde die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche am östlichen Ortsrand in den Innenbereich. Im Ergebnis einer Vorprüfung der Gemeinde wurde unter Berücksichtigung landesplanerischer Vorgaben (Sicherung hochwertiger landwirtschaftlicher Böden, Mindestabstand zu Windkraftanlagen) jedoch ein abweichender Standort in westlicher Ortsrandlage an der Kastanienstraße favorisiert. Um die Errichtung des Wohnhauses hier planungsrechtlich zuzulassen, soll die an den bestehenden Innenbereich unmittelbar angrenzende Fläche in den Innenbereich einbezogen werden.

2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf

Die bestehende Innenbereichssatzung Bliesekow vom 07.03.2018 wird mit der 1. Änderung erweitert. Die Rechtsverbindlichkeit der in der Ursprungssatzung klargestellten Grenzen des Innenbereichs besteht dabei fort. Die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich erfolgt auf der Grundlage des § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB, weil die einbezogenen Flächen durch die tatsächliche bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs (Kastanienstraße 13 – 17 und Kastanienstraße 21 entsprechend geprägt sein und direkt an den Innenbereich angrenzen.

Die mit der Änderungssatzung vorgenommene Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich ist ein konstitutiver Akt bodenrechtlicher Planung, der eine Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange voraussetzt (§ 1 Abs. 7 BauGB). Dementsprechend war vor Erlass der Änderungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich. Sie wurde im vereinfachten Verfahren in Anwendung des § 13 (2) Nr. 2, 3 BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeit konnte sich dazu vom 24.08.2021 bis zum 07.09.2021 über den Entwurf der Innenbereichssatzung unterrichten und sich zu der Planung äußern. Die in § 8 (3) der Hauptsatzung festgelegte Mindestauslagefrist von 10 Arbeitstagen wurde dabei beachtet. Den von der Einbeziehung einzelner Grundstücksflächen in den Innenbereich berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 18.08.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung der Innenbereichssatzung gegeben.

Der Satzungsbeschluss wurde am 08.12.21 gefasst. Die Inkraftsetzung der 1. Änderung der Innenbereichssatzung Bliesekow erfolgte nach § 34 (6) i.V.m. § 10 (3) BauGB am durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses. (Ein Genehmigungsvorbehalt für die Änderungssatzung besteht gemäß § 34 (6) BauGB nicht.)

3. Bestand

Die 1. Änderung der Innenbereichssatzung Bliesekow betrifft die Flst. 28/4, 57 und 221 (Gmk. Bliesekow, Fl. 1). Die in den Innenbereich einbezogene Flächen sind zzt. wie folgt genutzt:

- 28/4: 751 m²; Freizeitgrundstück, mit Wochenendhaus (Grundfl. 70 m²) bebaut
- 57: 270 m² öff. Weg / ungenutzt
- 221: 1600 m², Acker (49 Bodenpunkte)

Die Einbeziehungsfläche ist durch die Kastanienstraße verkehrlich erschlossen. Die umgebende Bebauung setzt sich aus den Wohnhäusern Kastanienstraße 13, 14 und 16 und dem Pensionsgebäude Kastanienstraße 21 zusammen. Sie sind in offener Bauweise trauf- bzw. giebelständig entlang der Kastanienstraße angeordnet und als eingeschossige Gebäude mit steilem, Satteldach ausgebildet.

Die gesamte Ortslage ist von Ackerflächen mit vergleichsweise hochwertigen Böden umgeben.

Westlich von Bliesekow verläuft das Waidbachtal, das im Abschnitt südlich der Landesstraße 10 zum FFH-Gebiet DE 2037-301 (Beketal mit Zuflüssen) gehört. Der Abstand zum FFH-Gebiet beträgt > 1,2 km.

In einer Entfernung von ≥ 1.000 m ist im Raumentwicklungsprogramm Region Rostock ein Vorranggebiet für Windenergieanlagen festgelegt (Nr. 113), in dem sich derzeit sieben Windenergieanlagen befinden. Innerhalb eines Umkreises von ca. 1 km zum Bereich der Satzungsänderung befinden sich folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen: ca. 1.450 m nordöstlich (Gemarkung Konow; Flur 2; Flurstück 80): zwei Windenergieanlagen vom Typ e.n.o 92-2.2 (2,2 MW) mit einer Gesamthöhe von 170,6 m; ca. 1.300 m nordöstlich (Gemarkung: Bliesekow; Flu: 1; Flurstück: 66, 94): zwei Windenergieanlagen vom Typ eno 126 3.5 (3,5 MW) mit einer Gesamthöhe von 201,2 m. Entsprechende Schallemissionen, die bei bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte liegen, sind zu beachten.

4. Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich

Die Abgrenzung des Innenbereichs durch die bestehende Innenbereichssatzung Bliesekow folgt den durch die Rechtsprechung zu § 34 BauGB bestimmten Beurteilungsmaßstäben. Danach endet der Bauungszusammenhang grundsätzlich unmittelbar hinter dem letzten maßstabsbildenden Gebäude, welches noch zum Bauungszusammenhang gehört. Die zu den Baugrundstücken gehörigen rückwärtigen Gartenflächen oder Wirtschaftshöfe mit den vereinzelt darin befindlichen baulichen Nutzungen übernehmen ‚Hilfsfunktionen‘. Sie sind bebauungsakzessorisch der im jeweils vorderen Grundstücksbereich befindlichen baulichen Hauptnutzung (Wohnen, Beherbergung ...) zuzurechnen und bilden insoweit rechtlich unselbständige Teilflächen des Innenbereichs (abhängiges Recht). Kleinere, der Hof- und Garten-/ Erholungsnutzung dienende bauliche Anlagen, die typischerweise der Zweckbestimmung der (Wohn-/ Hof-/ Garten-) Umgebung entsprechen sind hier zulassungsfähig. Dies können nach Beurteilung des jeweiligen Einzelfalls auch kleinere bauliche Nutzungen sein – z.B. 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.

Auf der durch die 1. Änderung der Innenbereichssatzung Bliesekow einbezogenen Fläche lässt sich die im Umgebungsbereich bestehende Straßenrandbebauung durch 1 ½ - geschossige Wohnhäuser zwanglos fortführen. Die angrenzende Bebauung ist als Beurteilungsmaßstab für die zugelassene Ergänzungsbebauung hinreichend geeignet. Die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den Innenbereich liegt im öffentlichen Interesse, weil damit eine gem. § 35 (1) Nr. 1 BauGB zulässige Altenteilerlösung an anderer Stelle vermieden wird, die eine vergleichsweise stärkere Zersiedelungswirkung und insbesondere Landschaftsbildauswirkungen zur Folge gehabt hätte.

Bei der satzungsrechtlichen Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich wird die o.a. Differenzierung in einen straßennahen Bereich für die Wohngebäude, Garagen etc. und einen rückwärtigen Bereich für die Zulassung ergänzender, bebauungsakzessorischer Nebennutzungen durch Aufnahme einer entsprechenden Kennzeichnung in die 1. Änderung der Innenbereichssatzung fortgeführt.

Für die Erschließung der Einbeziehungsfläche mit Trinkwasser greift das Satzungsrecht des Warnow-Wasser und Abwasserverbandes (WWAV). Für die Behandlung des häuslichen Schmutzwassers sind vollbiologische Kleinkläranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, da die Ortslage abwassertechnisch nicht erschlossen ist. Vor dem Bau dieser Kleinkläranlagen ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig am Anfallort gemäß der DWA 138 zu versickern. Falls im Rahmen der Grundstücksbebauung die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in das Gewässer der 2. Ordnung beabsichtigt sein, ist nach Abstimmung der technischen Lösung mit dem Wasser- und Bodenverband unter Angabe der gepl. Einleitmenge und des Einleitpunktes eine wasserbehördliche Einleitgenehmigung einzuholen.

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).

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 1. Änderung 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. Umweltverträglichkeit / Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

6.1 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 handelt es sich dabei um die Errichtung von 1 bis max. 2 Einfamilienhäusern mit einer Gesamtgrundfläche i.S.v. § 19 (2) BauNVO bis ca. 350 m². Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.7 des UVPG wird demnach durch die Satzung nicht begründet.

6.2 Naturschutzrechtliche Auswirkungen, Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB)

Im Änderungsbereich befinden sich 3 Bäume, die bisher nach § 18 (1) NatSchAG M-V geschützt waren und satzungsbedingt diesen Schutz verlieren, falls die betroffene Fläche künftig als Hausgarten genutzt würde. Es handelt sich um 1 Ahorn (StU 112cm) auf dem Flst. 54, ca. 2 m westlich der Fahrbahn Kastanienstraße sowie 1 Ahorn (StU 125) und 1 Silberpappel (StU 317) auf dem Flst. 221/1 jwls. ca. 1 m neben der Fahrbahn der Kastanienstraße. Ein weiterer Baum auf dem Flst. 221/1 (Kastanie, StU 76) ist nicht gesetzlich geschützt. Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich noch 6 Eschen an der Nordgrenze des Flst. 2/1, das zu dem bebauten Grundstück Kastanienstr. 21 gehört. Diese Bäume bleiben von der Satzung unberührt.

Um potenzielle Eingriffe in die Natur zu minimieren, wurden die beiden Feldahorne in der Satzung mit einem Erhaltungsgebot gesichert, das den u.U. verlorengehenden gesetzlichen Schutz ersetzt.

Für die Silberpappel ist eine Erhaltung nach Alter und Habitus des Baums und auch aus naturschutzfachlichen Gründen (vgl. § 18 (1) Nr. 3 NatSchAG) nicht zweckmäßig. Ihre Erhaltung würde wg. der ausladenden Krone und bestehender Totholzanteile absehbar auch zu einem Konflikt mit der zugelassenen Bebauung des Grundstücks führen und ist planerisch deshalb abzulehnen. Von der Festsetzung eines Erhaltungsgebotes wurde hier deshalb abgesehen, der bisher bestehende Schutz wird deshalb nicht in die Satzung übernommen und der Baum als „zu fällen“ gekennzeichnet.

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.

Die Einbeziehungsfläche umfasst insg. 2.600 m², dav. 1020 m² baul. genutzter Siedlungsrand. Es ist von einer Zusatzversiegelung von ca. 250 m² auszugehen (Flst. 221). Flst. 28/4 ist Teil eines dörflichen Mischgebietes. Die zugelassene Neu- bzw. Ersatzbebauung verursacht hier deshalb keinen Natureingriff. Wegen des geringen Umfangs der Einbeziehungsfläche (insg. 2.600 m², dav. 1020 m² baul. genutzter Siedlungsrand) und wegen des bereits bestehenden Einflusses der örtl. Siedlungsflächen auf die Einbeziehungsfläche wird der durch die Satzung auf ca. 1.600 m² Lehmacker (ACL) zugelassene Eingriff in den Naturhaushalt als nicht erheblich bewertet. Ein Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich. Jedoch wird aus Landschaftsbildgründen zur Einbindung des erweiterten Siedlungsrandes in die umgebende Feldflur die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke auf insg. 150 m² (mit Unterbrechungen als Sichtfenster) festgesetzt.