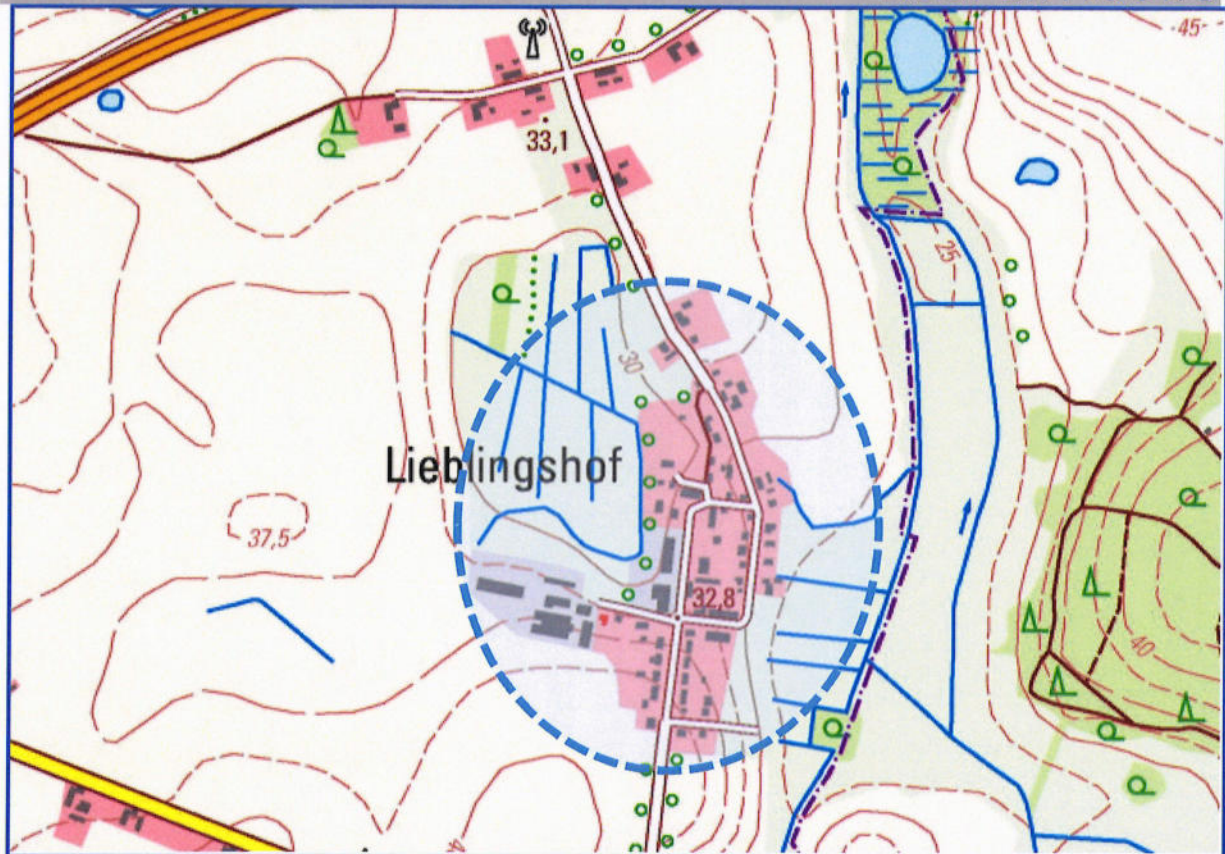


AUSFERTIGUNG



Gemeinde Dummerstorf
Landkreis Rostock

Begründung

zur

Neufassung der Innenbereichssatzung Lieblingshof

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

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

01.06.2021

ausgefertigt am: 10.06.2021

Dummerstorf, 16.06.2021

Wiechmann, Bürgermeister

INHALT

1. Planungsanlass	3
2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf	3
3. Bestand	4
4. Abgrenzung des Innenbereichs	4
4.1 Klarstellung des Innenbereichs (§ 34 (4) Nr. 1 BauGB)	4
4.2 Festlegung als Innenbereichsfläche (§ 34 (4) Nr. 2 BauGB)	5
4.3 Einbeziehung in den Innenbereich (§ 34 (4) Nr. 3 BauGB)	5
4.4 Hinweise zur Erschließung	5
5. Umweltverträglichkeit / Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft	6
5.1 Umweltverträglichkeit (Prüfung nach § 34 (5) Nr. 2 BauGB)	6
5.2 Natura 2000 – Gebiete, Störfallschutz (Prüfung nach § 34 (5) Nr. 3 BauGB)	6
5.3 Bodenschutzklausel (§ 1a (2) BauGB)	6
5.4 Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB)	7
5.5 Artenschutz (§ 44 BNatSchG)	7
5.6 Landschaftsschutzgebiet „Wolfsberger Seewiesen“	7

1. Planungsanlass

Die Gemeinde nimmt eine Neufassung der Innenbereichssatzung Lieblingshof vor.

- Die Innenbereichssatzung Lieblingshof liegt zzt. in der Fassung der 1. Änderung vom 28.10.2003 vor. Einzelne hier vorgenommenen Festsetzungen, die nicht rechtseindeutig sind oder für die eine Ermächtigungsgrundlage fehlt, sollen berichtigt bzw. aufgegeben werden.
- Nach Abschluss des Flurneuordnungsverfahrens „Lieblingshof“ ergaben sich zudem Klarstellungs- und Anpassungserfordernisse an den am 16.01.2017 in Kraft getretenen Bodenordnungsplan.
- Darüber hinaus sollen die Entwicklungsziele für Lieblingshof, die sich aus dem am 15.05.2020 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan ergeben, in der Neufassung der Satzung berücksichtigt werden.
- Die Veranlassung für den Eintritt in ein Neuaufstellungsverfahren ergibt sich als Ergebnis einer dazu am 12.09.2020 durchgeführten Erörterung mit potenziell betroffenen Einwohnern aus privaten Interessen zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich und zur Umstrukturierung eines landwirtschaftlich genutzten Stallkomplexes.

2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf

Die Innenbereichssatzung „Lieblingshof“ 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), zul. geä. durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), erlassen. Der mit dieser Innenbereichssatzung gleichzeitig verbundene Erlass örtlicher Bauvorschriften stützt sich auf § 9 (4) BauGB und § 86 (3) LBauO M-V.

Mit dieser Neufassung der Innenbereichssatzung Lieblingshof werden die bisherige Innenbereichssatzung und ihre 1. Änderung vollständig aufgehoben (§ 3). Das Verfahren zur 2. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung beinhaltet damit gleichzeitig ein Aufhebungsverfahren der bisherigen Innenbereichssatzung.

Die Grenzen des Innenbereichs können mit rein deklaratorischer Wirkung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB festgestellt werden (Klarstellung). Damit wird vorhabensunabhängig die Frage der normativen Zugehörigkeit eines Grundstücks zum Innenbereich geklärt und das einzelne Baugenehmigungsverfahren von möglichen Zweifeln über die Zugehörigkeit des Baugrundstücks zum Innenbereich entlastet. Die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils beinhaltet dabei keine planerische Entscheidung über die Zugehörigkeit von Flächen zum Innenbereich, denn der Rechtscharakter der betroffenen Grundstücke bleibt unverändert. Insoweit ist der Klarstellungsteil der Satzung entsprechend § 34 (6) Satz 1 BauGB nicht an besondere Verfahrensvorschriften gebunden. Ebenso wenig besteht für diese Grundstücke eine Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange der betroffenen Grundstückseigentümer und deren Abwägung (vgl. Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, Stand: 01.03.2011, § 34 RNr. 99).

Die rein deklaratorische Klarstellung des Innenbereichs kann gem. § 34 (4) Nr. 2 BauGB durch sogenannte Entwicklungsflächen ergänzt werden, indem Außenbereichsflächen, die bereits bebaut sind und die als Bauflächen im FNP dargestellt sind, konstitutiv als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt werden. Des Weiteren kann die Klarstellung des Innenbereichs gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB mit einer konstitutiven Einbeziehung einzelner sonstiger Außenbereichsflächen in den Innenbereich verbunden werden, wenn die einbezogenen Flächen direkt an den vorhandenen Innenbereich angrenzen und die tatsächliche bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs eine entsprechende Prägung vorgibt. Die satzungsrechtliche Entwicklung von Flächen zum Innenbereich und die Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich ist ein Akt bodenrechtlicher Planung und setzt dementsprechend eine Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange voraus (vgl. BVerwG 22. 09. 2010 - 4 CN 2.10). Vor Erlass der Einbeziehungssatzung sind insoweit die betroffene Öffentlichkeit und die Behörden / Träger öffentlicher Belange in einem vereinfachten Verfahren zu beteiligen (§ 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB).

In Anwendung der Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) Nr. 2, 3 BauGB und der Festlegung des § 13 (3) der Hauptsatzung Gemeinde Dummerstorf über die Auslegungsdauer von Plänen und Verzeichnissen wurde dabei für die Öffentlichkeitsbeteiligung die Form der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gewählt (vom 26.11.2020 bis zum 11.12.2020). Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach Planungsanzeige v. 04.11.2020 mit Schreiben vom 08.03.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss wurde am 01.06.2021 gefasst. Die Inkraftsetzung der Neufassung der Innenbereichssatzung Lieblingshof erfolgte nach § 34 (6) i.V.m. § 10 (3) BauGB am 15.06.2021 durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im „Dummerstorfer Amtsanzeiger“. (Ein Genehmigungsvorbehalt für die Satzung besteht gemäß § 34 (6) BauGB nicht.)

3. Bestand

Der Ortsteil Lieblingshof liegt an der westlichen Grenze der Gemeinde Dummerstorf und ist von einer heterogenen Siedlungsstruktur geprägt. Er zeichnet sich sowohl durch seine Wohngebäude als auch durch landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Gebäude aus, die den historischen Charakter dieses Ortsteiles widerspiegeln. Umgeben ist der Ort von den Feld- und Weideflächen, die zum Landschaftsschutzgebiet „Wolfsberger Seewiesen“ gehören.

Die beiden Hauptstraßen, die Dorf- und die Parkstraße laufen im Dorf zusammen und bilden eine Art Straßenblock. Die Baustruktur des Dorfes ist einreihig als Straßenrandbebauung ausgeprägt; im Ortskern manifestiert sich eine rudimentäre Gutshofstruktur. Die ursprüngliche Ortsbebauung mit einem Gutshof aus dem 19. Jahrhundert und alten Bauerngehöften ist heute durch einen Großteil neuerer Einfamilienhäuser überprägt. Das Gutshaus, ein Wohnhaus, und ein Transformatorenhaus sind als Baudenkmal geschützt (Denkmalliste Lkr. Rostock Nr. 510, 511, 513).

Im westlichen Teil des Dorfes führt die Dorfstraße, entlang des Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr auf landwirtschaftlich genutzte Stallanlagen zu. Diese umfassen neben den fünf Stallgebäuden noch drei Durchfahrtsiloanlagen und Brachflächen. Wegen bestehender innerbetrieblicher Umstrukturierungsabsichten des Eigentümers ist eine Umnutzung absehbar. Dabei bestehen Zweifel über die Zugehörigkeit dieser Fläche zum Innenbereich. Allein aus der zzt. rein landwirtschaftlichen Nutzung dieser Flächen und der privilegierten Zulässigkeit landwirtschaftlich genutzter Gebäude im Außenbereich (§ 35 (1) BauGB) ist eine Zugehörigkeit des Areals zum Außenbereich nicht ableitbar. Denn landwirtschaftlich genutzte Gebäude können ohne Weiteres auch zum Nutzungsgefüge eines dörflich geprägten Bebauungszusammenhangs (Innenbereich) gehören, wie dies in Lieblingshof z.B. auch mit der unmittelbar benachbarten Hofbebauung Dorfstraße 14 der Fall ist und in dem auch Umnutzungen für gewerbliche oder Wohnzwecke zulassungsfähig sind. Zwar ist der Bebauungszusammenhang zwischen der Dorfbebauung und dem Stallkomplex an der Nordseite der Zufahrtstraße auf ca. 85 m durch eine unbebaute Wiesenfläche faktisch unterbrochen, jedoch gehört diese Wiesenfläche qua Innenbereichssatzung vom 28.10.2003 als gewerbliche Baufläche zum planungsrechtlichen Innenbereich von Lieblingshof. Auf der Südseite der Zufahrt bildet der Stallkomplex hingegen eine nahtlose Fortsetzung des Bebauungszusammenhangs von Lieblingshof.

Im nördlichen Dorfzentrum befinden sich Sport- und Freizeitflächen, an die Grünflächen anschließen, die z.T. als Gärten genutzt werden und z.T. durch größere zusammenhängende Baumbestände geprägt sind.

Die zu dem Ortsteil gehörenden Einzelgehöfte an der Tessiner Straße und am Niekrenzer Damm sowie Parkstraße 16 – 18 gehören aufgrund der baulichen Distanz nicht zum im Zusammenhang bebauten Ortsgebiet und sind planungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnen.

4. Abgrenzung des Innenbereichs

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

Mit der Neufassung der Innenbereichssatzung erfolgt eine Klarstellung des bestehenden Innenbereichs auf der Grundlage der aktuellen Bebauungs- und Nutzungssituation. Neben den bereits langjährig dem Innenbereich angehörigen Baugrundstücken werden diejenigen Flächen/Grundstücke, die aufgrund der Ursprungssatzung in den Innenbereich einbezogen wurden und inzwischen baulich genutzt sind, nunmehr als faktischer Innenbereich gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB klargestellt. Daneben waren einzelne Abrundungsflächen der Ursprungssatzung einer Neubewertung zu unterziehen (Flst. 39, 40, 42). Diese Flächen gehören aufgrund der naturräumlichen Abgrenzung durch Gehölzstrukturen und durch die tatsächliche Flächennutzung sowie einzelne Nebengebäude zum faktischen Innenbereich. Sie beziehen die planungsrechtliche Innenbereichsqualität nicht erst durch die Festsetzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB als Abrundungsfläche. Die Ursprungssatzung wird mit dieser Klarstellung insoweit berichtigt.

Weitere Abrundungsflächen der Ursprungssatzung, die aus unterschiedlichen Gründen bisher baulich nicht genutzt sind, werden auch in der Neufassung der Satzung als Einbeziehungsflächen festgesetzt (Flst. 179, sh. Pkt. 4.3).

Im nordwestlichen Randbereich des Dorfes wird die Abgrenzung des Innenbereichs anhand des Verlaufs einer Baumhecke und der im Flurneuordnungsverfahren neu festgelegten Flurstücksgrenzen (Flst. 99, 112) berichtigt.

Festsetzungen über Grünflächen werden dabei aus der Ursprungssatzung übernommen und fortgeführt. Damit wird klargestellt, dass diese Flächen auch weiterhin einer Bebauung unzugänglich sind. Weitergehende Festsetzungen über die Festlegung von Kleingewässern als Feuerlöschteiche, über einen

Stellplatz für Recyclingcontainer und über Naturschutzmaßnahmen werden wegen fehlender Rechtsermächtigung und auch wegen der rechtlichen Unbestimmtheit (Naturschutzmaßnahmen) nicht übernommen.

4.2. Festlegung als Innenbereichsfläche gem. § 34 (4) Nr. 2 BauGB

Die zzt. mit Stallanlagen und Bergehallen bebaute Fläche am westlichen Ortsrand wird mit der Neufassung der Innenbereichssatzung teilweise als Innenbereich festgelegt. Die Festlegung als Entwicklungsfläche stützt sich auf die Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche. Die Umsetzung dieser Entwicklungsabsicht geht zeitlich einher mit bestehenden Umstrukturierungsabsichten der Große Seewiesen GmbH, die eine Aufgabe des Stallstandortes vorsehen. Mit der Festlegung nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB soll bzgl. der planungsrechtlichen Einordnung der Fläche Rechtsklarheit hergestellt werden und die anstehende Umnutzung verlässlich ermöglicht werden.

Die Siloplatte im Nordosten des Komplexes ist vorerst weiter dem Außenbereich zugehörig; für planungsrechtliche Zulassungsentscheidungen ist hier unverändert § 35 BauGB anzuwenden. Für die Siloplatte fehlt es an einer Nutzung mit eigenständig prägendem Gewicht und insoweit an den Merkmalen für eine Zugehörigkeit der Fläche zum Innenbereich als auch an den Rechtsvoraussetzungen für eine Festlegung als Innenbereich nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB, weil sie außerhalb der Bauflächendarstellung des FNP liegt. Für die südliche Bergehalle, bestehen die Nutzungsabsichten des Landwirtschaftsbetriebes einstweilen noch fort. Eine Entscheidung über die satzungsrechtliche Festlegung dieser Fläche als zusammenhängend bebauter Ortsteil wird deshalb zurückgestellt. Eine planungsrechtliche Zuordnung zum Außenbereich ist damit jedoch nicht verbunden, denn der Bebauungszusammenhang zur sonstigen Ortsbebauung von Lieblingshof ist hier nicht unterbrochen.

Die als Innenbereich festgelegte Fläche soll für eine gemischte Nutzung bereitgestellt werden. Dies ist aus dem bisherigen, landwirtschaftlich genutzten Bestand nicht ableitbar und bedarf deshalb ergänzender Festsetzungen gem. § 34 (5) BauGB über die Art und das Maß der zulässigen Nutzung. Entsprechend den näheren Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde werden diese in § 2.1 der Neufassung der Innenbereichssatzung so festgesetzt, dass eine kleinteilige, moderne Bebauung für Wohnbauzwecke und kleinere Handwerks- oder Gewerbenutzungen umsetzbar ist. Nach der Bauweise werden hier 1- bis 2-geschossige Gebäude mit flacher Dachneigung zugelassen, die das Spektrum individueller Bauvorstellungen im Ort erweitern und sich von der traditionell 1 ½-geschossigen Bebauung mit steilen Sattel- und Walmdächern im sonstigen Dorfbereich abheben. Die Erschließung der Fläche wird grundsätzlich durch eine bestehende Verkehrsfläche gewährleistet, die zzt. als private Fläche mit einer 3,5 m breiten asphaltierten Fahrbahn und einer Gesamtbreite von 5,5 m zur Verfügung steht. Zur nachhaltigen Sicherung der erforderlichen Verkehrsfunktion wird sie mit Ausrichtung an einem 3-achsigen Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug auf insgesamt 6 m Breite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und durch einen entsprechenden Wendehammer ergänzt.

4.3. Einbeziehung in den Innenbereich gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Die Flächen, die aufgrund der Ursprungssatzung in den Innenbereich einbezogen worden sind, aber noch unbebaut sind, werden unverändert als Einbeziehungsflächen i.S.v. § 34 (4) Nr. 3 BauGB behandelt. Die noch unbebaute Einbeziehungsfläche am östlichen Dorfrand (Flst. 179) wird dabei unter Berücksichtigung privater Bebauungsinteressen um ca. 15 m nach Süden verlängert. Am südlichen Ortsrand wird eine Rasenfläche, die durch entsprechende Anpflanzungen von der südlich angrenzenden Ackerfläche und dem östlich anschließenden Weideland abgegrenzt ist, zusätzlich nach § 34 (4) Nr. 3 in den Innenbereich einbezogen.

Die Einbeziehungsflächen sind grundsätzlich durch die Bebauung des jeweils angrenzenden Bereichs eindeutig vorgeprägt. Auf Flst. 179 (östl. Dorfrand) ist danach von einer Fortsetzung der Wohnbebauung mit traditionellen 1 ½-geschossigen Siedlungshäusern mit Sattel- bzw. Krüppelwalmdach auszugehen. Am südlichen Ortsrand kommt für die zugelassene Ergänzungsbebauung vorrangig ein bungalowartiger Baustil wie auf den Nachbargrundstücken (Flst. 52, 53) in Betracht.

Um gleichwohl Fehlentwicklungen des Ortsbildes in diesen Nachbarschaften vorzubeugen, wird in § 2.2 der Neufassung der Innenbereichssatzung ergänzend bestimmt, dass hier eine Traufhöhe von 4,0 m und eine Firsthöhe von 10 m nicht überschritten werden darf.

4.4 Hinweise zur Erschließung

Das Dorf ist wasserseitig voll erschlossen. Sollen weitere Grundstücke angeschlossen werden, sind entsprechende Anträge beim WWAV bzw. der Nordwasser GmbH zu stellen. Der Anschluss rückwärtig

gelegener, sog. "Hinterliegergrundstücke" setzt auf dem jwls. vorgelagerten Grundstück die Bereitstellung entsprechender Grunddienstbarkeiten für die Verlegung der Hausanschlussleitungen voraus.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus den Löschteichen des Ortes. Eine Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht möglich. Um den gem. § 2 Brandschutzgesetz M-V durch die Gemeinde abzusichernden Grundschutz zu gewährleisten, muss eine Löschwassermenge von mind. 96 m³ (48 m³/h über eine Löszeit von 2 Stunden) zur Verfügung stehen.

Für die Ortslage Lieblingshof ist eine zentrale Abwassererschließung nicht vorgesehen. Demzufolge sind für die Schmutzwasserbehandlung auf den jeweiligen Grundstücken Kleinkläranlagen zu errichten, die den allgemeinen Anforderungen der Technik entsprechen müssen. Vor der Errichtung dieser Anlagen ist bei der unteren Wasserbehörde eine gesonderte Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist schadlos, entsprechend der DWA 138, auf dem Grundstück zu versickern.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach der Durchführung einer Einzelprüfung entschieden.

5. Umweltverträglichkeit / Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

5.1 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 bzw. die durch ergänzende Festsetzungen nach Art und Größe beschränkt werden. Aufgrund des Einfügungsgebotes und der im Bestand vorhandenen Wohngebäude geringer Größe, die für die Bestimmung des Zulässigkeitsrahmens maßgeblich sind, sowie der auf kleine Handwerks- oder Gewerbenutzungen beschränkten sonstigen Nutzungsmöglichkeiten wird durch diese Innenbereichssatzung keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.7 des UVPG begründet.

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen (nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen) ist im Satzungsgebiet nicht zulassungsfähig.

Im Aufstellungsverfahren wurde ein Hinweis auf einen ehemals bei der Bodenschutzbehörde geführten Altlastenverdacht für die bisher landwirtschaftlich genutzte Liegenschaft (Flst. 64) geprüft. Dabei erwies sich, dass die Ställe 2006 nach einer Überprüfung und der Feststellung des Weiterbetriebs aus dem Altlastenkataster entfernt wurden. Die landwirtschaftliche Vornutzung der Flächen enthielt keine Bestandteile (z.B. Werkstätten o.ä.), die einen gezielten Untersuchungsbedarf rechtfertigen, da auch davon ausgegangen wird, dass die Stallanlagen und die umliegenden Flächen vollständig zurückgebaut werden. Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen bestehen demnach nicht. Im Rahmen einer Nachnutzung der Fläche für Wohnzwecke wird gleichwohl eine orientierende Untersuchung des Oberbodens auf die Parameter der Bundesbodenschutzverordnung, für den Wirkungspfad Boden-Mensch empfohlen.

5.2 Natura 2000 – Gebiete, Störfallschutz – Prüfung nach § 34 (5) Nr. 3 BauGB

Die nächstgelegenen Schutzgebiete des europ. Netzes Natura 2000 sind mehr als 3 km vom Satzungsgebiet entfernt. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen entsprechender Schutz- oder Erhaltungsziele durch die mit der Innenbereichssatzung zugelassenen Vorhaben liegen deshalb nicht vor. Aufgrund der vg. Entfernungen besteht keine Veranlassung zu weiterführenden Verträglichkeitsvorprüfungen.

Die Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich erfordert auch eine Prüfung zum Störfallschutz. Die Einbeziehung wäre unzulässig, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass (im Zusammenhang mit der Zulassung sog. Störfallbetriebe) Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen i.S.v. § 50 (1) BImSchG entstehen. Da auf die mit dieser Satzung einbezogene Fläche hinsichtlich der Nutzungsart die Zulassungsvorschriften des § 34 BauGB anzuwenden sind (Einfügungsgebot, ggf. § 4 BauNVO i.V.m. § 34 (2) BauGB), ist eine Ansiedlung von Betrieben ausgeschlossen, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen. In der Umgebung des Satzungsgebietes sind keine Störfallbetriebe mit potenziellen Auswirkungen auf den Ort Dummerstorf tätig.

5.3 Bodenschutzklausel (§ 1a (2) BauGB)

Mit der Satzung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Die Einbeziehung in den Innenbereich betrifft die Nachnutzung von Flächen, die als Garten und private

Wirtschaftsfläche bzw. durch eine landwirtschaftliche Stallanlage genutzt sind. Damit wird neben der planungsrechtlichen Innenentwicklungs- und Bodenschutzklausel (§§ 1 (5), 1a (2) BauGB) gleichzeitig auch den Landesplanungszielen über die Bauflächenreduzierung, den Innenentwicklungsvorrang über die Vermeidung von Freiraumzersiedelung und den Schutz bedeutsamer Böden entsprochen (LEP Pkt. 4.1, 4.5).

5.4 Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB)

Bei der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den planungsrechtlichen Innenbereich ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen. Ihre Anwendung ist allerdings auf erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes beschränkt, die hier nicht zu erwarten sind. Wegen der Geringfügigkeit der einbezogenen Flächen (insg. 2.600 m²) wurde deshalb von einer gesonderten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung abgesehen und das bisher aufgrund der Ursprungssatzung angewandte Ausgleichskonzept fortgesetzt. Zum Ausgleich des Eingriffs, der durch die zusätzlich zugelassene Bebauung verursacht wird, werden dem entsprechend Baumpflanzungen in § 2.2 der Neufassung der Innenbereichssatzung festgesetzt. Diese sind i.d.R. auf den Baugrundstücken nachzuweisen; zur Vermeidung unnötig beengter Verhältnisse kann als Ausnahme jedoch auch auf sonstige verfügbare Standorte im Gemeindegebiet zurückgegriffen werden.

Die mit der der Neufassung der Innenbereichssatzung zugelassene Nachnutzung im Bereich der bestehenden Stallanlagen stellt wegen der vorhandenen baulichen Nutzung keinen Eingriff dar. Dem entsprechend besteht hier kein Erfordernis für Entscheidungen über Ausgleichsmaßnahmen (vgl. § 34 (5) BauGB).

5.5 Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG wird hingewiesen (Tötungs-, Störungs- und Beeinträchtungsverbot der i.S. des Naturschutzrechts besonders und streng geschützten Arten und deren Lebensstätten). Auch im Geltungsbereich dieser Innenbereichssatzung dürfen Vorhaben diese Verbote nicht verletzen. Die vorgenommene Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich wäre unzulässig, wenn die damit zugelassene Bebauung solche Verbotstatbestände auslösen würde.

5.6. Landschaftsschutzgebiet „Wolfsberger Seewiesen“

Die in den Innenbereich von Lieblingshof einbezogenen Flächen am südlichen und östlichen Ortsrand (Flst.179/2 teilw., 183/1, 183/2) gehörten bisher zum Landschaftsschutzgebiet „Wolfsberger Seewiesen“. Die bisherige Zuordnung der mit Stallanlagen bebauten Flächen am westlichen Ortsrand (Flst. 64, 66) zum LSG ist nicht eindeutig, da sich hier die verbale Geltungsbereichsvorschrift nach § 2 (2) der LSG-Verordnung und die Abgrenzungskarte nach § 2 (3) der Verordnung widersprechen.

Im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde erfolgte mit der Bestimmung der Innenbereichsgrenzen hier insoweit auch eine Klarstellung der LSG-Grenzen i.S.v. § 2 (2) der LSG-Verordnung. Danach sind Flächen im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung von den Vorschriften der Verordnung ausgenommen. Insbesondere die Verbotsnormen der LSG-Verordnung sind deshalb auf Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der neu gefassten Innenbereichssatzung nicht anwendbar.