



Stadt Marlow
Landkreis Vorpommern - Rügen

Begründung

zur

Außenbereichssatzung Alt Guthendorf

betreffend den bebauten Bereich im Westteil der Ortslage Alt Guthendorf

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom:

21.09.2022

ausgefertigt am:

Marlow,

Schöler, Bürgermeister

BETEILIGUNGSEXEMPLAR

gemäß § 35 (6) i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 Baugesetzbuch

Ausgehängt
am: 26.10.2022

Abzunehmen
am: 10.11.2022

Siegel

Unterschrift

Abgenommen
am:

Siegel

Unterschrift

INHALT

1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Satzung	Seite 2
2. Rechtsgrundlagen	Seite 2
3. Geltungsbereich, Bestand	Seite 3
4. Satzungsrechtliche Bestimmungen	Seite 3
5. Verkehr / Ver- und Entsorgung	Seite 5
6. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege	Seite 6

1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Satzung

Die Ortslage Alt Gutendorf ist nach seiner Baustruktur und auch nach der Anzahl und Nutzungsart baulich genutzter Grundstücke als Splittersiedlung im Außenbereich zu charakterisieren. Sie ist in ihrem westlichen Teil durch den ehemaligen Gutshof und ein Stallgebäude der DDR-Zeit geprägt. Entlang der Ortsdurchfahrt bilden mehrere Wohnhäuser und das Wasserwerk den Ostteil des Ortes, der in einer Entfernung von > 180 m zu dem ehem. Gutshof liegt. Die heutige Nutzung ist i.W. auf das selbstgenutzte Wohnen reduziert.

Das zzt. aufgelassene, ehemalige Stallgebäude der DDR-Zeit ist nach seiner Lage und seinem bautechnischen Zustand sowie aufgrund einer separaten, befestigten Zufahrt für eine gewerbliche Nachnutzung prädestiniert. Mit dieser Satzung sollen insbesondere für dieses Gebäude die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für zweckentsprechende Nachnutzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Ein örtlicher Handwerksbetrieb hat diesbezüglich bei der Stadt seine Sanierungs- und Nutzungsabsichten angezeigt, die eine Verwendung als Zwischenlager für fertiggestellte Produkte (u.a. Fenster, Türen, Tore, Boote) und für die Lagerhaltung hochwertiger Rohstoffe und Kundenware sowie die Durchführung kleinerer ambulanter Reparaturarbeiten vorsehen. Der bestehende Anbau (ehem. Sozialtrakt/Milchküche) soll als Wohnung für eine Aufsichtsperson hergerichtet werden, die für die Betreuung der Lagerware unabdingbar ist.

Ein weiterer Anlass für den Erlass dieser Satzung sind die in Außenbereichslagen regelmäßig auftretenden Schwierigkeiten für Nachfolgeregelungen für die bestehenden Wohnhäuser. Sowohl das Bestreben nach baulichen Modernisierungen als auch die Ergänzung kleinerer gewerblicher Nutzungen sind typische Szenarien, von deren Umsetzbarkeit ein erfolgreicher Eigentümer- bzw. auch Generationenwechsel häufig abhängt. Die Gemeinde möchte hier deshalb die Zulassung von Vorhaben begünstigen, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Ziel ist es dabei, die vorhandene Hofstruktur (Wohnhäuser, Stallgebäude) durch Erleichterung von Nachnutzungsmöglichkeiten und ggf. auch durch Auffüllung einzelner Lücken besser zu nutzen.

2. Rechtsgrundlagen

Dem gesetzgeberischen Konzept des § 35 BauGB liegt der Gedanke zugrunde, dass im Außenbereich das Bauen grundsätzlich unterbleiben soll. Gleichwohl ermöglicht das Baugesetzbuch auch Nutzungen im Außenbereich. Dabei ist zwischen den im § 35 Abs. 1 BauGB aufgeführten privilegierten Vorhaben und den sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu unterscheiden. Letztere dürfen nur zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind.

Unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich die Zulassung von Vorhaben i.S.v. § 35 (2) BauGB, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, erleichtern. Sie kann durch Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB bestimmen, dass solchen Vorhaben 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.

Wesentliches Anwendungskriterium einer Außenbereichssatzung ist dabei, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, aufgrund der vorhandenen Bebauung im fraglichen Bereich bereits nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann und, dass die vorhandene Bebauung auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeutet (BVerwG U. v. 13.07.2006; 4 C 2.05). Hieraus ergibt sich als Anwendungsgrenze auch, dass das Instrument der Außenbereichssatzung für eine Erweiterung von Splittersiedlungen in den Außenbereich hinein ungeeignet ist.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist gem. § 35 (6) BauGB das Vorhandensein eines bebauten Bereichs (im Außenbereich), der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist

und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Darüber hinaus muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Sie darf nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründen, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000 - Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes enthalten.

Mittels einer Außenbereichssatzung werden keine generellen Baurechte geschaffen. Es wird lediglich die Zulässigkeit bestimmter, nicht privilegierter sonstiger Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB erleichtert bzw. unterstützt, indem die Zulassungsvoraussetzungen satzungsrechtlich modifiziert werden (s.o.). Ziel ist eine begrenzte Fortentwicklung vorhandener Siedlungsansätze im Außenbereich (z. B. Nutzungsänderung, Ersatzneubau, Schließung von Baulücken), wobei der Schutz des Außenbereichs vor weiterer Zersiedelung weiterhin oberstes Ziel bleibt und andere öffentliche Belange weiterhin zu prüfen sind (vgl. § 35 (3) BauGB). Andere öffentliche Belange als die Darstellung im Flächennutzungsplan und die Entstehung einer Splittersiedlung, wie z. B. die Wirtschaftlichkeit von Erschließungskosten oder etwa Belange der Landschaftspflege oder der Wasserwirtschaft können also nach den Umständen des Einzelfalls dazu führen, dass z.B. ein Wohnbauvorhaben trotz einer Außenbereichssatzung unzulässig ist.

In der Außenbereichssatzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden. Dies ist insbesondere erforderlich zur Gewährleistung von Grundzügen der örtlichen Baukultur, weil für Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB gesetzlich kein verbindlicher Zulässigkeitsrahmen vorgegeben ist – anders als etwa mit dem Einfügungsgebot für Vorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB.

3. Geltungsbereich, Bestand

Die Ortslage Alt Guthendorf liegt ca. 2 km westlich von Marlow. Sie ist verkehrlich über die Landesstraße 182 angeschlossen und von deren Ortsdurchfahrt erschlossen. Der bebaute Bereich von Alt Guthendorf gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der Geltungsbereich dieser Satzung betrifft den westlichen Teilbereich, der südlich der Landesstraße liegt und die Wohngrundstücke Am Park HNr. 10, 11a-c, 12 und den bebauten, jedoch aufgelassenen Bereich des ehemaligen Kuhstalls einschließt.

Der bebaute Bereich grenzt im Westen an einen Teich, der als permanentes Kleingewässer mit seiner Ufervegetation nach § 18NatSchAG geschützt ist. Im Süden grenzen gärtnerisch genutzte Flächen an, die in einen lockeren Baumbestand aus Obst- und Laubgehölzen übergehen, die im Ursprung auf eine Parkanlage zurückgehen. Südöstlich grenzen Ackerflächen und nördlich die Landesstraße 182 an.

4. Satzungsrechtliche Bestimmungen

Abgrenzung des Geltungsbereichs:

Mit der Festlegung des räumlichen und sachlichen Geltungsbereichs der Satzung grenzt die Stadt Marlow einen bebauten Bereich im Westteil von Alt Guthendorf ab, in dem Vorhaben i.S.v. § 35 (2) BauGB über die besonderen Regelungen des § 35 (4) BauGB hinaus begünstigt werden (vgl. § 1). Die Begünstigung soll sich entsprechend der Ermächtigung des § 35 (6) Satz 1, 2 BauGB auf Vorhaben erstrecken, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen (vgl. § 2). Sie bewirkt, dass das im Außenbereich allgemein geltende Zersiedelungsverbot (Verbot der Entstehung oder der Verfestigung einer Splittersiedlung) einem der o.g. Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren nicht als Ablehnungsgrund entgegengehalten werden darf.

Die Beschränkung der satzungsrechtlichen Begünstigung auf „kleinere“ Handwerks- und Gewerbebetriebe ist siedlungsstrukturell zu verstehen. Sie erfasst damit nur solche Betriebe, die der kleinteiligen Baustruktur der Außenbereichssiedlung entsprechen. Im Kontext mit den bestehenden Wohnnutzungen soll die gewerbliche Nutzung diese also nicht überwiegen.

Bereits in § 35 (6) Satz 1 und 7 BauGB ist klagestellt, dass die Privilegierung von Vorhaben nach § 35 (1) BauGB und die Begünstigung von sonstigen Vorhaben nach § 35 (4) BauGB von der Satzung unberührt bleiben. D. h. dass die Satzung keinen Einfluss auf die nach § 35 (1) privilegierten Vorhaben hat. Insbesondere begründet die Satzung keine neuen oder erweiterten Rücksichtnahmeanforderungen für privilegierte Außenbereichsvorhaben, weil die Satzung gegenüber der bereits vorhandenen (die Außenbereichsfunktionen einschränkenden) Wohnbebauung keine Erweiterung baulicher Nutzungen in den Außenbereich hinein begünstigt.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Bebauungen sind bei Aufstellung dieser Satzung ausschließlich zum Wohnen genutzt, andere Nutzungen werden nicht ausgeübt. Neben dem Wohnen besteht im ehem. Gutshaus auch ein kleines Beherbergungsangebot, das mit weniger als 8 Betten jedoch im Rahmen einer herkömmlichen Wohnungsvermietung liegt und nicht als anmeldepflichtige gewerbliche Einrichtung anzusehen ist. Vorhandene Hofgebäude (Anbau und Nebengebäude Am Park 10, Stallgebäude Am Park 11a, Backhaus/Lehmofen Am Park 11c) sind ebenfalls durch Nebennutzungen dem Wohnen zugeordnet. Das Tatbestandsmerkmal einer bestehenden Wohnbebauung von einigem Gewicht als Anwendungsvoraussetzung des § 36 (6) BauGB ist deshalb gegeben. Dabei dürfen an dieses Tatbestandsmerkmal „nicht dieselben Anforderungen gestellt werden wie an den gleichen Begriff, der in § 34 (1) BauGB zur Definition des Ortsteils verwendet wird. Für eine Wohnbebauung von einigem Gewicht im Sinn dieser Vorschrift (Anm.: § 35 (6) BauGB) genügt es daher, dass in dem betreffenden Bereich eine Wohnbebauung vorhanden ist, die nach Zahl und Größe der Gebäude im Verhältnis zu der sonstigen Bebauung nicht völlig untergeordnet ist.“¹

Das Tatbestandsmerkmal „... von einigem Gewicht ...“ ist beim Erlass einer Außenbereichssatzung insoweit vornehmlich in Relation zu sonstigen, anders genutzten Bebauungen und weniger als absolute Anwendungsschwelle zu sehen. Dies war i.Ü. auch die Intention im Gesetzgebungsverfahren zum § 4 (4) BauGB-MaßnG und wird auch in der einschlägigen Rechtsprechung zur Anwendung des Instruments der Außenbereichssatzung als Maßstab angelegt: „Anders als Satzungen gemäß § 34 (4) BauGB haben Außenbereichssatzungen daher nicht Gebilde zur Voraussetzung, welche "das Zeug zu Ortsteilen" haben; sie können vielmehr weit dahinter zurückbleiben. Diese Auslegung wird durch die Gesetzesbegründung zum BauGB-Maßnahmegesetz (vgl. BT-Drs. 11/6508, S. 11 und 15; BT-Drs. 11/6636, S. 26) bestätigt. Darin wird ausgeführt, die Außenbereichssatzung solle unter anderem die bauliche Entwicklung von Weilern und (!) Splittersiedlungen befördern helfen. Daraus wird deutlich, dass nicht nur Splittersiedlungen, sondern schon solche städtebaulichen Gebilde, welche noch nicht einmal Splittersiedlungen darstellen, mit den Mitteln des § 35 (6) BauGB -- unter anderem zur besseren Ausnutzung einer bereits vorhandenen Infrastruktur -- sich sollen fortentwickeln dürfen. Das wird im Übrigen auch durch den wiederkehrenden Gebrauch des Wortes Weiler verdeutlicht. Dies sind unter der Schwelle einer Splittersiedlung angesiedelte Ansammlungen von Gebäuden, welche nicht (notwendig) mehr als drei bis vier Gebäude umfassen müssen und trotz der zwischen ihnen liegenden Entfernungen noch einen gewissen Bezug untereinander haben.“²

Die Festlegung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung weicht im Bereich des aufgelassenen Kuhstalls (Flst. 258/1, 241/1) rein graphisch scheinbar von dem Verbot ab, auch Erweiterungen in den Außenbereich hinein zu begünstigen. Eine Erweiterung der Bebauungen in den Außenbereich hinein ist von der satzungsrechtlichen Begünstigung jedoch ausdrücklich ausgenommen (vgl. § 2). Die Einbeziehung dieser unbebauten Fläche in den Geltungsbereich der Satzung dient dem Ziel, eine nutzungsmäßige Zuordnung der zzt. brach liegenden, großflächig betonierten Fläche zu dem bestimmenden (ehem.) Stallgebäude zu ermöglichen. Es ist beabsichtigt das Grundstück gewerblich zu nutzen (sh. Pkt. 1). Das unternehmerische Sanierungs- und Umgestaltungskonzept sieht dabei auch die Nachnutzung von Betonflächen für mehrere Hallenzufahrten und eine Umfriedung des Grundstücks vor, die im Außenbereich nicht genehmigungsfähig wären. Derartige baulichen Nutzungen übernehmen Neben- oder Hilfsfunktionen zur gewerblichen Hauptnutzung werden deshalb bebauungsakzessorisch der auf dem Grundstück satzungsrechtlich begünstigten Hauptnutzung zuzurechnen sein. Die Zugehörigkeit zum bebauten Bereich im Westteil von Guthendorf ergibt sich hier als abhängiges Recht aufgrund der Hauptnutzung (unselbständiger Bestandteil des bebauten Bereichs – vgl. VG Schwerin 17.02.2012 – 4 A 1744/10, OVG Saarland, 02.10.1981 – 2 Z 2/80).

Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben:

Für Vorhaben im Außenbereich sieht das Planungsrecht keine Zulässigkeitsbestimmungen bzgl. wesentlicher städtebaulicher Kennwerte vor (z.B. Maß der Nutzung, Eigenart der Bebauung). Um gleichwohl eine harmonische Einfügung von begünstigten „Nachnutzungen, Lückenbebauungen“ in die vorhandene Umgebungsbebauung insbesondere in die prägende und erhaltenswerte Gutshofsituation zu sichern und insoweit eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes i.S.v. § 35 (3) Nr. 5 BauGB zu vermeiden, macht die Stadt Marlow von der Ermächtigung zur Festlegung näherer Bestimmungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben Gebrauch (vgl. § 35 (6) S. 3 BauGB). Ziel ist es dabei, eine übermäßige, außenbereichsfremde bauliche Verdichtung auszuschließen und künftige Lückenbebauungen nach Kubatur und Bauform an den Maßstab der bestehenden Bebauung anzupassen.

¹ VGH Baden-Württemberg · Urteil vom 27. Februar 2003 · Az. 8 S 2681/02

² OVG Lüneburg 1. Senat, Beschluss vom 27.07.2000, 1 L 4472/99

Dazu werden in § 3.1 satzungsrechtlich verbindliche Festlegungen getroffen, die maßgeblich in Anlehnung an die Bestandsbebauung Grundsätze zur zulassungsfähigen Bauweise beinhalten und die äußere Gestalt künftiger Bebauungen festlegt. Die in diesem Kontext durchaus festzustellende Fremdkörperwirkung des ehem. Kuhstalls aus DDR-Zeiten wird mit einer abweichenden Vorschrift zur Bauhöhe/Dachausbildung in § 3.2 (bestandsorientiert) berücksichtigt. Nach Auffassung der Stadt Marlow ist diese Nachbarschaft aufgrund des Abstandes zu den historischen Fragmenten des ehemaligen Gutshofes ohne Weiteres vertretbar und gehört ohnehin langjährig zum gewachsenen Ortsbild von Alt Guthendorf. Abweichungen von der Bauhöhe und Dachausbildung werden außerdem für kleinere Gebäude vorgesehen, da diese keine Auswirkungen auf die städtebauliche Prägung des Bereichs haben (vgl. § 3.3).

5. Verkehr / Ver- und Entsorgung

Der von der Satzung erfasste Bereich ist verkehrlich durch die Landesstraße 182 („Am Park“) erschlossen. Der Anschluss erfolgt über einen bestehenden, ca. 25 m breiten Zufahrtsbereich, der im Bereich der Ortsdurchfahrt i.S.v. § 5 StrWG-MV liegt. Von dieser Zufahrt gehen sowohl die auf das ehem. Gutshaus führende Lindenallee als auch die Zufahrt zum Gelände des ehem. Kuhstalls aus. Beide Zufahrten liegen im Bereich einer konvexen Kurve der L 182; ausreichende Sichtverhältnisse entsprechend RASt 06, Pkt. 6.3.9.3 (beidseitig > 70 m) sind ausreichend gewährleistet.

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland gewährleistet. Die ggf. erforderliche Bereitstellung zusätzlicher Hausanschlüsse ist mit diesem Versorgungsbetrieb zu vereinbaren.

Die Löschwasserversorgung liegt in der Zuständigkeit der Stadt Marlow. Aus der einschlägigen DVGW-Richtlinie TRW 405 ergibt sich auf der Grundlage der zulässigen Art und des Maßes der Nutzung und unter der Voraussetzung feuerhemmender Gebäudeumfassungen und harter Bedachungen für den Grundschutz eine notwendige Löschwassermenge von 48 m³/h, die über einen Zeitraum von 2 h zur Verfügung stehen soll. Zur Bereitstellung dieser Löschwassermenge ist ein F/b-Hydrant auf der vorhandenen TW-Leitung zu installieren (Vereinbarung mit „Boddenland“ GmbH erforderlich). Gem. Pkt. 6.3 TRW 405 soll die Wasserentnahmestelle nicht mehr als 300 m vom zu schützenden Objekt entfernt sein (Wegstrecke, nicht Luftlinie). Eine Entnahmestelle aus einem Freiwasserreservoir steht in diesem Abstandsbereich zur Bebauung nicht zur Verfügung. Sofern Gebäude mit einer höheren Brandausbreitungsgefahr oder Nutzungen mit besonderem Brandrisiko zugelassen werden sollen, ist der über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserbedarf, objektbezogen (privat) nachzuweisen.

Für die Versorgung mit Elektroenergie und Telekommunikationsdienstleistungen liegen anschlussfähige Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich an. Zusätzliche Hausanschlüsse sind mit den zuständigen Versorgungsbetrieben zu vereinbaren (E.ON / E.DIS AG / Regionalbereich Nord-Mecklenburg, Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH)

Für die Schmutzwasserableitung sind in Alt Guthendorf die Grundstückseigentümer selbst abwasserbeseitigungspflichtig. Die „Boddenland“ GmbH bzw. der Abwasserzweckverband Marlow - Bad Sülze betreibt in Alt Guthendorf keine zentrale Schmutzwasserkanalisation und wurde mit Verfügung vom 19.07.2011 / 13.09.2011 hier von der allgemeinen Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Für Neubauten und Nutzungsänderungen, die im Satzungsgebiet zugelassen werden, sind auf den Grundstücken deshalb vollbiologische Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben, die jeweils den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, zu errichten und zu betreiben. Die Grundstückseigentümer benötigen dafür jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde (vgl. Hinweis A der Satzung). Aufgrund der Lage des Satzungsgebietes in der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Alt Guthendorf, unmittelbar angrenzend an die Schutzzone II (vgl. Kennzeichnung in der Satzung) ist für die grundstücksbezogene Verbringung/Untergrundverrieselung des gereinigten Abwassers eine Hygienisierung über eine ausreichend große Versickerungsanlage (Rigolenkörper) zu gewährleisten. Soweit dies wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist, sind abflusslose Gruben zu errichten, deren Inhalt dem Zweckverband / „Boddenland“ GmbH sodann zur regelmäßigen Entsorgung anzudienen ist.

Die Niederschlagswasserbeseitigung im Satzungsgebiet erfolgt unverändert durch örtliche Versickerung. Die Stadt betreibt oder plant im Bereich kein öffentliches Niederschlagsentwässerungsnetz. Bauvorhaben können deshalb nur mit dem Versiegelungsumfang zugelassen werden, wie eine Versickerung des anfallenden Regenwassers möglich ist. Im Rahmen des Bauantrags ist hierzu jeweils ein Versickerungsnachweis zu erbringen. Die Regenwasserversickerung bedarf ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

6. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Der bebaute Bereich Alt Gutendorf berührt im Abstand < 1500 m keine europäischen Vogelschutzgebiete und im Abstand < 2.500 m keine FFH-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung). Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB -Erhaltungsziele/Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete bestehen deshalb nicht (vgl. § 35 (6) S. 4 BauGB). Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind ebenfalls nicht berührt.

Die Zulassung und Durchführung von Bauvorhaben im Bereich dieser Satzung stellt grundsätzlich jeweils einen Eingriffstatbestand i.S. des § 14 BNatSchG / §12 NatSchAG M-V dar, der gem. § 15 (2) BNatSchG durch den Bauherrn auszugleichen ist. Eine Festlegung von bestimmten Ausgleichsmaßnahmen durch diese Satzung ist jedoch nicht möglich, weil die Satzung selbst keinen Genehmigungsanspruch für Bauvorhaben begründet und demzufolge die Gemeinde zu einer derartigen Festsetzung auch nicht ermächtigt ist (vgl. § 35 (6) BauGB).

Die Nachnutzung des ehem. Kuhstalls, die maßgeblich mit dieser Satzung vorbereitet werden soll, greift auf bestehende Gebäude und versiegelte Areale auf einem bereits baulich genutzten Grundstück zurück. Im Rahmen eines entsprechenden Umnutzungsantrags wird diese Umnutzung und auch Veränderungen der umgebenden Freiflächen entsprechend den Beurteilungskriterien des Naturschutzrechts – hier insbesondere § 12 (1) Nr. 12 NatSchAG M-V nicht als ausgleichspflichtiger Eingriff zu beurteilen sein. Eine solche Nachnutzung stellt eine sinnvolle Fortentwicklung des vorhandenen Siedlungsansatzes dar und erfolgt auf Flächen, die der Freiraumfunktion bereits weitestgehend entzogen sind. Sie bildet deshalb unter dem Aspekt des Bodenschutzes und der Freiraumentwicklung eine zweckmäßige Alternative zu Baulandausweisungen auf bisher unerschlossenen Flächen und folgt insoweit bereits grundsätzlich dem naturschutzrechtlichen Gebot der Eingriffsminimierung. Eine erhebliche Wirkung einer künftigen zusätzlichen Bebauung in den freien Landschaftsraum ist aufgrund der Satzung nicht zu erwarten, da mit der Satzung keine Erweiterungen des Siedlungsansatzes in den umgebenden Außenbereich vorbereitet werden. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Begrenzung der Höhe von Einzelgebäuden Beeinträchtigungen der gewachsenen Kulturlandschaft zudem ausgeschlossen (vgl. § 3).

Soweit darüber hinaus eine Ergänzung von Bebauungen auf baulich bisher ungenutzten Grundstücken beabsichtigt wird, die innerhalb des bebauten Bereichs mit dieser Satzung begünstigt werden, sind im Bauantrag vorhabenbezogen jeweils Maßnahmen zum Ausgleich des geplanten Eingriffs darzustellen und im Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, soweit dem beantragten Vorhaben keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen. Auszugleichen ist dabei insbesondere der durch Bebauung und Versiegelung entstehende Verlust bisher unverbauter Teile des betroffenen Siedlungsbiotops. Als geeignete Ausgleichsmaßnahmen kommt insbesondere die Eingrünung der Bebauung mit Feldhecken an der Grenze zum offenen Landschaftsraum in Betracht.

Entsprechend den normativen Vorgaben des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB schließen die Rechtswirkungen dieser Außenbereichssatzung nicht aus, dass Vorhaben im Satzungsgebiet eine Beeinträchtigung von Naturschutzbelangen nach § 35 (3) Nr. 5 BauGB weiter entgegen gehalten werden kann. Insbesondere die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Störung, Tötung, Entnahme von Tieren oder Pflanzen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) oder z.B. auch die Erhaltung gesetzlich geschützter Bäume gem. §§ 18, 19 NatSchAG sind insoweit im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des § 35 (2, 3) BauGB vorhabensbezogen weiterhin zu prüfen. Im Aufstellungsverfahren der Satzung besteht hierzu keine Darlegungspflicht, weil die Satzung keinen Rechtsanspruch auf bauliche Nutzungen/Umnutzungen begründet und insoweit auch keine artenschutzrechtlichen Konfliktsituationen oder Verstöße gegen §§ 18, 19 NatSchAG zulassen/beinhalten kann.

Jedoch wurde die explizit mit dieser Satzung verfolgte Nachnutzungsmöglichkeit für den ehem. Kuhstall artenschutzrechtlich geprüft³. Nach einer Relevanzanalyse war demnach bei einer Umnutzung des Stallgebäudes potentiell von Quartieren sowie Jagdrevieren von Fledermäusen (besonders geschützt als Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) sowie von einer Gebäudenutzung durch Vögel, die als Nischen- und Gebäudebrüter bekannt sind, (Schutz nach EU-Vogelschutz-RiLi). Die Kartierung ergab ein Zwischenquartier der Zwergfledermaus mit 4 Individuen und eine Betroffenheit von Nischen- und Gebäudebrütern, zu denen auf Grund seines Brutverhaltens hier auch der Haussperling zu zählen war. Eine Zerstörung von Lebensräumen streng geschützter Arten wird im AFB ausgeschlossen. Hingegen muß die Sicherung von Individuen durch verschiedene Maßnahmen gewährleistet werden. Unter Beachtung der im AFB angeführten Vermeidungsmaßnahmen für gebäudebewohnende Fledermäuse (Zwergfledermaus) und für Nischen- und Gebäudebrüter, die im AFB empfohlen wurden, werden für die geprüften

³ AFB „Ehemaliges Stallgebäude am Park beim Gutshaus“, PfaU GmbH, 03/2022

Arten durch die beabsichtigte Gebäudenachnutzung keine „Verbotstatbestände“ nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Als Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen sind dazu auf der Ebene der Baugenehmigung zu i.W. sichern:

- Bauzeitenregelung,
- Anbringung von 2 Fledermauskästen an der südöstlichen Gebäudeseite,
- Anbringung von 4 - 5 Kästen á 3 Nistöffnungen als Nisthilfen für Haussperling, Mehlschwalbe und Bachstelze am Gebäude.