



Gemeinde Dolgen am See

Landkreis Rostock

Begründung

ZUR

Neufassung der Innenbereichssatzung Groß Lantow

(Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) S. 1 Nr. 1, 3 BauGB)

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

ausgefertigt am:

Borrmann, Bürgermeister

INHALT

| | |
|--|---------|
| 1. Planungsziele, Planungsanlass | Seite 2 |
| 2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf | Seite 3 |
| 3. Geltungsbereich, Bestand | Seite 4 |
| 4. Klarstellung der Grenzen des Innenbereichs (§ 34 (4) S. 1 Nr. 1 BauGB) | Seite 4 |
| 5. Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich (§ 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB) | Seite 5 |
| 6. Eingriffsregelung | Seite 6 |

1. Planungsziele, Planungsanlass

Die Innenbereichssatzung Groß Lantow wird einer kritischen Neubearbeitung unterzogen.

Die bisher wirksame Innenbereichssatzung vom 14.05.1996 / 25.02.1997 legte eine enge Begrenzung des Innenbereichs von Groß Lantow fest. Während dadurch für die jeweils der Straße zugewandten Grundstücksteile die Zulässigkeit baulicher Nutzungen rechtseindeutig erklärt wurde, bestanden für die Hof- und Gartenbereiche auf den straßenabgewandten Grundstücksteilen hingegen Rechtsunsicherheiten über die Zulässigkeit von Bebauungen und Nutzungen.

Bei strenger Rechtsauslegung nimmt der räumliche Geltungsbereich der Innenbereichssatzung eine Abgrenzung zwischen dem planungsrechtlichen Innenbereich und dem Außenbereich vor. Die Entscheidungsgrundlage hierfür bilden die jeweils prägenden und maßstabsbildenden Gebäude, die örtlich den Eindruck der Geschlossenheit und Aufeinanderfolge vermitteln und insoweit einen organischen Bebauungszusammenhang bilden.

Allerdings sind gerade in ländlichen Orten – so auch in Groß Lantow – verbreitet zwischen dem (prägenden) Hauptgebäude und dem Außenbereich noch durch Nebenanlagen oder in anderer Weise bebauungsakzessorisch genutzte Flächen gelegen, die je nach Art der Hauptnutzung unterschiedlich ausgestaltet sein können (Terrassen, Gartenhäuser, Spielanlagen, ehem. Ställe/Scheunen, Schuppen, Kleintierställe, etc.). Dieser durch sonstige Bebauungen und Nebenanlagen geprägte Bereich gehört in der Regel mit zum Bebauungszusammenhang und damit zum Innenbereich (unselbständige Innenbereichsflächen).

Eine strenge Rechtsauslegung der bisher wirksamen Satzung würde zur Unzulässigkeit dieser (bestehenden) Nutzungen führen. Gleichzeitig hatte die bisher vorgenommene Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich – mit Ausnahme einzelner, nach § 4 (2a) BauGB-MaßnG einbezogener Teilflächen – überwiegend jedoch „nur“ deklaratorische Bedeutung i.S.v. § 34 (4) S. 1 Nr. 1 BauGB und kann deshalb für die betroffenen Grundstücke nicht zu neuem, verändertem Baurecht führen. Dies erforderte trotz vorliegender Satzung in jedem Einzelfall eine Prüfung der Baugenehmigungsbehörde, ob/inwieweit ein Vorhaben in einem rückwärtigen Grundstücksteil außerhalb des Satzungsgebietes noch der unselbständigen Innenbereichsfläche zuzuordnen ist und aufgrund der bestehenden Hauptnutzung sowie der Prägung der Umgebung noch zulassungsfähig ist.

Mit der vorliegenden Neufassung der Innenbereichssatzung Groß Lantow möchte die Gemeinde die damit verbundenen Rechtsunsicherheiten ausräumen und den betroffenen Einwohnern eine verlässliche und berechenbare Beurteilungsgrundlage zur Verfügung stellen. Ziel ist es, das Baugenehmigungsverfahren von der planungsrechtlichen Frage über die Zugehörigkeit zum Innenbereich und die grundsätzliche Zulässigkeit von Bebauungen und Nutzungen im Hof- und Gartenbereich gänzlich zu entlasten und nur noch auf die Prüfung der Einhaltung des Einfügungsgebotes zu beschränken.

Als weiteres Ziel der Neuaufstellung der Innenbereichssatzung Groß Lantow ist eine Überprüfung angezeigt, inwieweit die 1996 in den Innenbereich einbezogene Ackerfläche am Ortsausgang Richtung B 103 / Laage weiterhin für Bebauungszwecke vorgehalten werden soll und ob ggf. eine Einbeziehung besser geeigneter Flächen anzustreben ist.

Die Neubearbeitung der Innenbereichssatzung wurde veranlasst durch ein bauaufsichtliches Ordnungsverfahren gegen zwei baurechtswidrige Nebengebäude auf der zum Wohnhaus Dorfstraße 19 gehörigen Freifläche (Flst. 243/2), die planungsrechtlich als Außenbereichsfläche anzusprechen ist. Der Grundstückseigentümer hat in diesem Zusammenhang eine Änderung der Innenbereichssatzung Groß Lantow beantragt.

Als weiteres Ziel des Verfahrens zur Neuaufstellung der Innenbereichssatzung Groß Lantow ergibt sich daraus eine Einbeziehung der betroffenen Freifläche (Flst. 183, 243/2) in den Innenbereich, deren Festsetzung als private Parkanlage und die Sicherung von Naturschutzziele im Zusammenhang mit einem betroffenen gesetzlich geschützten Biotop und mit der Festlegung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen.

2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf

Die Neuaufstellung der Innenbereichssatzung Groß Lantow erfolgt auf der Grundlage des § 34 (4) S. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. § 9 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Gem. § 34 (6) BauGB findet dabei das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung.

Die Klarstellung der Innenbereichsgrenzen für die Grundstücke im zusammenhängend bebauten Bereich von Groß Lantow ist verfahrensfrei, weil die bestehende Rechtssituation nur festgestellt und nicht verändert wird. Jedoch ist die Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen in den planungsrechtlichen Innenbereich 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 wurden dementsprechend die betroffene Öffentlichkeit und die Behörden / Träger öffentlicher Belange in einem vereinfachten Verfahren beteiligt (§ 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 BauGB).

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

In Anwendung der Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) Nr. 2, 3 BauGB wurde dabei für die Öffentlichkeitsbeteiligung die Form der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gewählt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss wurde am gefasst. Die Inkraftsetzung der Neufassung der Innenbereichssatzung Groß Lantow erfolgte nach § 34 (6) i.V.m. § 10 (3) BauGB am durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses. (Ein Genehmigungsvorbehalt für die Satzung besteht gemäß § 34 (6) BauGB nicht.) Die bisher wirksame Innenbereichssatzung Groß Lantow vom 14.05.1996 / 25.02.1997 trat gleichzeitig außer Kraft.

3. Geltungsbereich, Bestand

Der Geltungsbereich dieser Satzung erfasst die gesamte zusammenhängend bebaute Ortslage von Lantow und schließt eine unbebaute Fläche (Flst. 138 - 140), die bereits mit der Satzung vom 14.05.1996 / 25.02.1997 in den Innenbereich einbezogen wurde, sowie eine mit zwei untergeordneten Nebengebäuden bebaute Außenbereichsfläche (Flst. 243/2) ein.

Die Ortsbebauung von Groß Lantow geht auf ursprünglich 6 - 7 bäuerliche Hofstellen zurück, die durch nachfolgende Flächenaufsiedlungen entlang der Ortszufahrten ergänzt wurde. Die heutige Bebauung ist dadurch überwiegend als Straßenrandbebauung mit rückwärtig anschließenden Kleinsiedlungen geprägt. Die Baugrundstücke werden überwiegend zum Wohnen genutzt und sind größtenteils mit eingeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebautem Dach bebaut. Der zur Straße orientierten Hauptnutzung sind i.d.R. kleinteilige Hofbebauungen für die Kleintierhaltung, Hobby- und Abstellzwecke und Garagen zugeordnet. Die rückwärtigen, ackerseitigen Grundstücksteile sind gärtnerisch bewirtschaftet oder als private Erholungsfläche gestaltet; hier befinden sich vereinzelt zweckgebundene bauliche Anlagen wie Gewächshäuser, Gartenpavillons, Swimmingpools, Schuppen.

Von den ehem. bäuerliche Hofstellen ist eine in klassischer 3-Seiten-Anlage überliefert. Die weiteren ursprünglichen Hofstellen sind nach Aufgabe einzelner Wirtschaftsgebäude nur rudimentär erhalten und manifestieren sich meist durch Wohnhäuser mit zugeordneten ehemaligen Stall- und Scheunengebäuden, deren Kubatur deutlich über dem Ortsdurchschnitt liegt. Zwei dieser ehem. Wirtschaftsstellen sind aufgrund der Entfernung der verbliebenen Gebäude zu den sonstigen Bebauungen des Ortes (90 ..130 m) nicht dem Bebauungszusammenhang von Groß Lantow zuzurechnen.

4. Klarstellung der Grenzen des Innenbereichs (§ 34 (4) S. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit dieser Innenbereichssatzung legt die Gemeinde Dolgen am See für die Dorflage Groß Lantow die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils fest, die sich aus der vorhandenen Bebauung ergeben. Alle von der Satzung erfassten Grundstücksteile gehören dem Innenbereich an und besitzen insoweit grundsätzlich Baulandqualität. Bei künftigen Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben ist gleichwohl weiterhin nach Art und Ausdehnung und nach dem Standort des beantragten Vorhabens zu differenzieren. Als Regulativ für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gilt das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit einer gesicherten Erschließung bzw. die typisierte Vorschrift des § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO. Die Festlegung der Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich hat hier eine rein deklaratorische Bedeutung im Sinne der Klarstellung; sie führt für die betroffenen Grundstücke nicht zu neuem Baurecht.

Der Abgrenzung des Innenbereichs wurden diejenigen Bauwerke zugrunde gelegt, die nach ihrer Nutzungsart und ihrem Gewicht den Ortscharakter prägen und als maßstabbildend für eine angemessene Fortentwicklung der bestehenden Bebauung anzusehen sind. Gebäude, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder die üblicherweise nur vorübergehend genutzt werden, zählen hierzu grundsätzlich nicht. Auch Baulichkeiten, die in einem weiteren Sinne als "Nebenanlagen" zu einer landwirtschaftlichen, (klein-)gärtnerischen oder sonstigen Hauptnutzung gehören, sind in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen ein i.S.v. § 34 (1) BauGB prägendes Element darstellen. Solche Gebäude können nur im Einzelfall eine ihre Umgebung städtebaulich mitprägende Baulichkeit darstellen (vgl. BVerwG, Urteile v. 30.06.2015 - 4 C 5.14, v. 11.07.2002 - 4 B 20.03, 4 B 30.0).

Nach diesen Erwägungen bilden die straßenbegleitenden Bebauungen des Ortes einen aufeinanderfolgenden Bebauungszusammenhang i.S. des § 34 (1) BauGB. Dieser wird auch durch kleinere Lücken nicht unterbrochen, die nach der allgemeinen Verkehrsauffassung eine zwanglose Fortsetzung der bestehenden Bebauung erwarten lassen. Unter Würdigung der hierzu vorliegenden Rechtsprechung und entsprechend abgeleiteter Erfahrungswerte ist bei einem Ausmaß von ca. 60 .. 90 m bzw. von 3 übliche Baugrundstücksbreiten der Bebauungszusammenhang i.d.R. noch ausreichend gewahrt. Dies bestätigt sich auch in der örtlichen Einzelfallbeurteilung für die Baulücke gegenüber dem Wohnhaus Dorfstraße 26 (Teichgrundstück) und für die Baulücke zwischen den Wohnhäusern Gartenstraße 8 und 9, die dem Bebauungszusammenhang deshalb jeweils angehören. Zum Bebauungszusammenhang gehört auch die unbebaute nordwestliche Seite der Gartenstraße, die zzt. als öffentlicher Spielplatz und mit aufgelassenen Gärten genutzt ist. Die Gartenstraße unterbricht hier nicht den Eindruck der Geschlossenheit und bildet keine Zäsur im Bebauungszusammenhang, dessen Ausprägung durch die Wohnhäuser Dorfstraße 17 und Gartenstraße 1, 1a, .. 2, 12 einheitlich vorgegeben ist.

Sowohl für die Baulücke gegenüber dem Wohnhaus Dorfstraße 26 als auch für die Nordwestseite der Gartenstraße ergab sich die Zugehörigkeit zum Innenbereich bereits aus der Innenbereichssatzung vom

14.05.1996 / 25.02.1997. Von besonderen Festsetzungen (bisher: z.T. Grünfläche) ist allerdings abzusehen, da die Innenbereichslage lediglich klargestellt wird und eine Festsetzungsermächtigung deshalb nicht besteht (vgl. § 34 (5) S. 2 BauGB). Für das Wohngrundstück Gartenstraße 10 und die vorgelagerte unbebaute Lücke wird die Zugehörigkeit zum planungsrechtlichen Innenbereich aus den o.g. Gründen mit dieser Satzung erstmalig klargestellt.

Nicht zum Bebauungszusammenhang gehören hingegen die Wohnhäuser Dorfstraße 4, 6, 8, weil sowohl die Entfernung zu den jeweils nächstgelegenen, maßstabbildenden Gebäuden (Wohnhäuser Dorfstraße 3, 9/10, 14) als auch die abseitige Grundstückslage mit ausgedehnten zwischenliegenden Freiflächen gegen eine organische Fortsetzung der Ortsbebauung in Richtung dieser Grundstücke sprechen. Die genannten Wohngrundstücke sind deshalb dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Wegen der Lage in der freien Landschaft und der Entfernung zur zusammenhängend bebauten Ortslage sind auch die beiden Einzelgrundstücke Zum Windmühlenberg 1 und Gartenstraße 10 als Außenbereichsgrundstücke anzusprechen. Dies trifft gleichermaßen auf die beiden Siedlungssplitter Ausbau 1, 2 und Ausbau 6 – 8 zu, die zudem jeweils kein ausreichendes Gewicht besitzen, um in planungsrechtlichem Verständnis einen eigenständigen Ortsteil bilden zu können.

Entsprechend der Zielstellung der Neufassung dieser Innenbereichssatzung wurde eine kritische Betrachtung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Begrenzung des Innenbereichs vorgenommen. Die z.T. ausgedehnten, mit Nebengebäuden bebauten oder als Hausgarten genutzten rückwärtigen Grundstücksteile sind - für sich genommen - dem Innenbereich zunächst nicht zuzurechnen (s.o.). Gleichzeitig ist aber auch eine Zuordnung zum Außenbereich nur bedingt möglich. Denn aufgrund der hier ausgeübten, legitimen baulichen und sonstigen Grundstücksnutzung, an deren Fortbestand kein Zweifel besteht, sind diese Flächen den typischen Außenbereichsfunktionen, vornehmlich der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie als Freiraum zu dienen, bereits vollständig entzogen. Auch der dem Außenbereich zukommende Schutz vor einer wesensfremden Bebauung ist hier weitestgehend obsolet.

Diese rückwärtigen (straßenabgewandten) Grundstücksteile mit den vereinzelt darin befindlichen baulichen (Neben-)Nutzungen übernehmen ‚Hilfsfunktionen‘ und sind diesbezüglich bebauungsakzessorisch der im jeweils vorderen Grundstücksbereich befindlichen Wohnbebauung zuzurechnen. Die Innenbereichsqualität ergibt sich hier als abhängiges Recht aufgrund der Innenbereichszuordnung der straßenbegleitenden Hauptnutzungen (unselbständige Innenbereichsflächen). Diese Grundstücksteile stehen für eine Wohnbebauung (bzw. maßstabbildende Hauptnutzung) i.d.R. nicht zur Verfügung; für ein solches Planungsziel besteht ein Planbedürfnis, weil es hier an einer entsprechenden Prägung der Umgebung i.S.v. § 34 (1) BauGB fehlt (vgl. OVG Berlin-Brandenburg Urt. v. 27.10.2012, Az: OVG 10 A 11.08). Zur Verdeutlichung dieser planungsrechtlichen Beurteilung wurden diese „unselbständigen Innenbereichsflächen“ in der Satzung gekennzeichnet. Eine verbindliche Entscheidung über die genaue Begrenzung dieser bebauungsakzessorischen Grundstücksteile und die Zulassung einzelner baulicher Anlagen ist der Baugenehmigungsbehörde vorbehalten. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass die Einfügung eines Hofgebäudes (z.B. Hobbyraum, Kleintierstall) unmittelbar im Hofbereich und im Anschluss an die Wohnbebauung unproblematisch sein dürfte. Bei zunehmend rückwärtiger Lageeinordnung dürften sich jedoch bestenfalls noch einzelne kleinere Bauwerke einfügen, deren Zweckbestimmung sich aus der gärtnerisch genutzten Umgebung ergibt.

5. Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich (§ 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB)

Neben der Klarstellung des Innenbereichs von Groß Lantow macht die Gemeinde in dieser Satzung Gebrauch von der Ermächtigung des § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB, Außenbereichsflächen konstitutiv dem Innenbereich zuzuordnen. Diese Flächen sind in der Satzung durch Schraffur gekennzeichnet.

Es handelt sich zunächst um eine Fläche, die bereits mit der Innenbereichssatzung vom 14.05.1996 / 25.02.1997 aufgrund des BauGB-MaßnG einbezogen wurden (Flst. 138 – 140). Diese Einbeziehungsfläche einschließlich der ergänzenden Festsetzungen über die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und über die Festlegung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzgebot, vgl. TF 4) wird unverändert aus der „alten“ Innenbereichssatzung in die Neufassung der Innenbereichssatzung Groß Lantow übernommen. Maßgeblich für die Übernahme ist

- a) die Prägung des angrenzenden Bereichs durch das Wohnen / durch die bestehende Bebauung als wesentliche Anwendungsvoraussetzung für eine Einbeziehung in den Innenbereich (vgl. § 4 (2a) S. 1 Nr. 1 BauGB-MaßnG / § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB) und
- b) seit Erlass der Innenbereichssatzung vom 14.05.1996 / 25.02.1997 vorgenommene Grundstücksteilung und die Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung seit ca. 2001, die ersichtlich auf eine Vorbereitung der bisher zugelassenen Ergänzungsbebauung gerichtet sind.

Von der Übernahme weiterer bisheriger „Einbeziehungsflächen“ in die Neufassung der Innenbereichssatzung wird abgesehen, weil das Anwendungsmerkmal der überwiegenden Wohnnutzung / der prägenden Bebauung des angrenzenden Bereichs nicht vorliegt und weil der Umfang der Einbeziehungsfläche die landesplanerische Eigenbedarfsvorgabe zur Siedlungsentwicklung deutlich überschreiten würde (vgl. RREP Z 4.1 (2)).

Mit der Neufassung der Innenbereichssatzung wird eine zusätzliche Fläche am westlichen Ortsrand in den Innenbereich einbezogen. Die Fläche grenzt an das Wohngrundstück Dorfstraße 19 an. Die Einbeziehung dient der Entwicklung eines privaten Landschaftsparks auf den Flst. 183 und 243/2 (tlw.) und soll auf die Freiraumnutzung für private Erholungszwecke und zwei kleinere, konkret an den Nutzungszweck gebundene Einzelgebäude beschränkt bleiben. Eine Erweiterung der Ortsbebauung durch zusätzliche maßstabsbildende Gebäude soll gleichzeitig ausgeschlossen werden.

Unter Rückgriff auf die Ermächtigung des § 34 (5) BauGB werden diese Entwicklungsbeschränkungen durch einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB rechtsverbindlich in die Neufassung der Innenbereichssatzung aufgenommen:

- private Grünfläche / Park (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- besonderer Nutzungszweck von Flächen / Gebäuden (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung / zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Zusätzlich werden

- Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

festgesetzt und

- 2 gesetzlich geschützte Biotope, die in der Einbeziehungsfläche liegen (§ 9 (6) BauGB)

nachrichtlich in die Satzung übernommen.

6. Eingriffsregelung

Bei der Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen in den Innenbereich ist gem. § 34 (5) i.V.m. § 1a (3) BauGB über die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Eingriffe in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt zu entscheiden.

Für die Einbeziehungsfläche südlich der Dorfstraße am östlichen Ortsrand (Flst. 138 – 140) werden die Regelungen der Innenbereichssatzung vom 14.05.1996 / 25.02.1997 unverändert in die Neufassung der Innenbereichssatzung übernommen (Anpflanzgebot, Textfestsetzung Nr. 4).

Auf der Einbeziehungsfläche am westlichen Ortsrand (Flst. 183, 243/2 – teilw.) werden aufgrund der Bestimmungen der Neufassung der Innenbereichssatzung keine Eingriffe zugelassen, die i.S.v. 1a (3) BauGB / § 14 BNatSchG zu erheblichen Beeinträchtigen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbild führen könnten. Die Umgestaltung der bisherigen Grünlandflächen zu einem Park beeinträchtigt das Landschaftsbild nicht. Die geplante Anlage von Gehölzinseln beinhaltet eine Diversifizierung der Lebensraumstrukturen gegenüber der bisher monostrukturell angelegten Fläche und führt damit zu einer Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Die auf wassergebundene Bauweisen beschränkte Anlage von Wegen und auch die zugelassene Bebauung auf insgesamt 170 m² Grundfläche (0,6 % der einbezogenen Fläche) sind aufgrund der geringen Eingriffintensität und des geringen Umfangs als nicht erheblich zu bewerten und stellen deshalb keinen ausgleichspflichtigen Eingriff i.S.v. § 1a (3) BauGB dar.

Mit der zugelassenen Freiraum- und Erholungsnutzung wird jedoch ein mittelbares Störungs- und Beeinträchtigungspotenzial für die Grünfläche und das zentral gelegene Kleingewässer dauerhaft verfestigt. Zum Ausgleich sollen der Randbereich des Kleingewässers sowie der nördliche und westliche Rand der Grünfläche zu einer störungsarmen Fläche als naturnahe Blühwiese extensiv entwickelt werden und gleichzeitig die Habitatsigenschaften für Brutvögel und Insekten verbessert werden. Diese Maßnahme wurden als Textfestsetzung 3.3.1 in die Neufassung der Innenbereichssatzung aufgenommen.

Es besteht außerdem Einvernehmen darüber, dass das Kleingewässer - hier vornehmlich der südliche Teil, der ein nach § 20 NatSchAG geschütztes Biotop darstellt - einer Aufwertung seiner wertbildenden Eigenschaften bedarf. Maßnahmen zur Entschlammung und Änderung des Gewässerdesigns, die zuvor am nördlichen Teil des Gewässers durchgeführt wurden und als Eingriffe i.S.v. § 14 BNatSchG anzusehen sind, sollen deshalb durch Maßnahmen am geschützten Teil des Kleingewässers zur Verbesserung der Lebensraumfunktion der lokalen Amphibienpopulationen ausgeglichen werden. Diese Maßnahmen wurden als Textfestsetzung 3.3.2 in die Neufassung der Innenbereichssatzung aufgenommen.