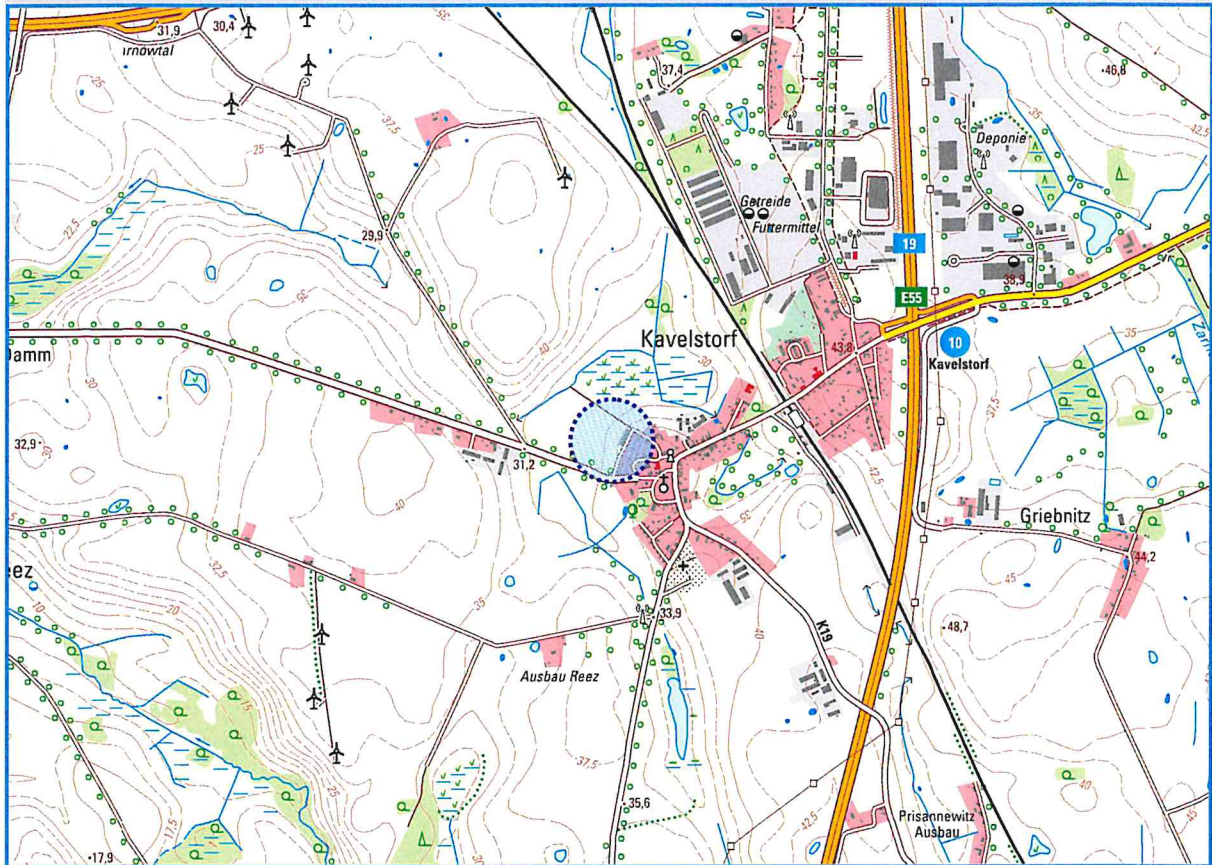


AUSFERTIGUNG



Gemeinde Dummerstorf
Landkreis Rostock

Begründung

zur

Innenbereichssatzung „Schwarzer Weg“

betreffend den Bereich westlich und nördlich des Schwarzen Weges in Kavelstorf

(Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB)

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

11.09.2018

ausgefertigt am:

Dummerstorf, 16.04.2021

Wiechmann, Bürgermeister

INHALT

1. Planungsanlass, Planungsziele, Planungserfordernis	Seite 2
2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf	Seite 2
3. Geltungsbereich, Bestand	Seite 3
4. Künftige Nutzung, sonstige Festsetzungen	Seite 3
5. Ver- und Entsorgung/Verkehr	Seite 4
6. Nutzungsbeschränkungen / Eingriffsregelung / Artenschutz	Seite 5

1. Planungsanlass, Planungsziele, Planungserfordernis

Planungsanlass, Planungsziele:

In Kavelstorf soll der Rinderstall westlich des Schwarzen Weges abgebrochen und die Fläche beräumt und die landwirtschaftliche Nutzung hier dauerhaft aufgegeben werden.

Da die Fläche für eine Abrundung der Ortslage gut geeignet ist und durch den Schwarzen Weg erschlossen ist, hat die Gemeinde einem Antrag zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung zwecks Einbeziehung der unbebauten, an den Schwarzen Weg angrenzenden Flächen in den Innenbereich zugestimmt.

Im Gemeindegebiet besteht eine regelmäßige Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Eine Entwicklung von Baulandangeboten sowohl für den Eigenbedarf der örtlichen Bevölkerung als auch für den Zuzug neuer Einwohner von außerhalb liegt im Entwicklungsinteresse der Gemeinde. Dies entspricht auch der zentralörtlichen Funktionszuweisung durch die Landesplanung, wobei eine Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen nach den Vorgaben des Regionalplans vorrangig im Gemeindehauptort Dummerstorf und in Kavelstorf erfolgen soll.

Planungserfordernis:

Die betroffene Fläche des bebauten Bereichs nördlich und westlich des Schwarzen Weges ist bauplanungsrechtlich z.Zt. als Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB zu beurteilen. Die zur Einbeziehung in den Innenbereich beantragte Fläche ist aufgrund der Vornutzung und der jeweils benachbarten Bebauungen der Außenbereichsfunktion bereits weitestgehend entzogen. Die Anwendungsvoraussetzungen nach § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB für eine Einbeziehung in den planungsrechtlichen Innenbereich liegen deshalb vor.

2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf

Die Innenbereichssatzung „Schwarzer Weg“ wird auf der Grundlage des § 34 (4) S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 9 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) erlassen.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt gem. § 34 (6) BauGB in dem Verfahren nach § 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.

Die Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen in den planungsrechtlichen 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 dementsprechend 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 wurde dabei für die Öffentlichkeitsbeteiligung die Form der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gewählt (vom 23.02. bis zum 22.03.2018). Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 22.02.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss wurde am 11.09.2018 gefasst. Die Inkraftsetzung der Innenbereichssatzung 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.)

3. Geltungsbereich, Bestand

Der Geltungsbereich dieser Satzung (ca. 9.800 m²) schließt an die bebaute Ortslage von Kavelstorf unmittelbar westlich an. Der angrenzende Bereich ist durch eine lockere, überwiegend jüngere Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet, die über den Schwarzen Weg erschlossen ist. Diese Bebauung besitzt eine klare Prägung durch die Wohnnutzung und durch eine offene Baustruktur mit überwiegend eingeschossigen Gebäuden. Sie bildet damit eine hinreichende Rechtfertigung gem. § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB für eine Einbeziehung der daran anschließenden Flächen in den Innenbereich; sie manifestiert gleichzeitig den Beurteilungsrahmen für die Zulassung von Bauvorhaben auf den durch die Satzung einbezogenen Flächen.

Die Einbeziehungsflächen sind überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt (ca. 5.000 m²). Eine Teilfläche ist mit einem Rinderstall bebaut, dessen Nutzung aufgegeben werden soll (ca. 4.200 m², Bebauung/Versiegelung ca. 1.560 m²). Entlang der Dammer Straße im Süden der Einbeziehungsfläche ist eine Baumreihe zu beachten; ein ca. 7,5 m breiter Streifen ist dafür bereits der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen (ca. 280 m²). Ein Feldweg, der aus dem Wohnbereich „Schwarzer Weg“ in die nordwestlich angrenzende Feldmark führt, ist zu erhalten (ca. 320 m²).

Nach vorliegenden Baugrundinformationen über angrenzende Flächen liegt das Satzungsgebiet vermutlich am Südostrand eines trockenengefallenen vormaligen Sees. Im Randbereich des Schwarzen Weges wurde auf Mittelsanden gelagerter Geschiebelehm und Geschiebemergel unterhalb von organogenen Durchsetzten stark sandigen Böden, antropogenen Aufschüttungen und Mutterboden erbohrt. Der Baugrund ist setzungsgefährdet und stauwasserbeeinflusst. Im Rahmen der Einzelbauvorhaben ist auf der Grundlage vorhabenbezogener Baugrunduntersuchungen bei Bedarf über Bodenaustauschmaßnahmen zu entscheiden.

Das Satzungsgebiet liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flughafens Laage sowie im Bereich eines Tieffluggkorridors.

4. Künftige Nutzung, sonstige Festsetzungen

Durch die Einbeziehung des o.g. Gebietes in den Innenbereich wird eine Bebauung der Fläche nach § 34 BauGB ermöglicht. Aufgrund der umgebenden Nutzungen ist dabei nach dem Einfügungsgebot von einer Wohnnutzung auszugehen. Die Erschließung der ergänzenden Wohnbebauung erfolgt über den Schwarzen Weg, der hier in einer Ausbaubreite von ca. 3,5 m asphaltiert ist.

Die Gemeinde macht in der Satzung von der Regelungsermächtigung des § 34 (5) i.V.m. § 9 (1, 6) BauGB Gebrauch und trifft in § 2 der Satzung textliche Festsetzungen.

Zur Vermeidung ortsuntypischer Baumassen und zur verbindlichen Gewährleistung einer ortsbildgerechten äußeren Gestalt von Neubauvorhaben wird in § 2.1 die Grundfläche und die Traufhöhe von Gebäuden beschränkt. Als Maßstab dient dabei die im angrenzenden Bereich vorhandene Bebauung (s.o.). Durch einzelne baugestalterische Vorschriften zur Dachform und zur Fassadenoberfläche in § 2.2 wird eine Fortführung der Grundzüge der örtlichen Baukultur gesichert.

Zur Durchsetzung einer Straßenrandbebauung im jeweils vorderen Grundstücksteil, aber auch zur Minderung von Eingriffen in die Natur werden die straßenabgewandten Bereiche der Einbeziehungsflächen als private Grünflächen für Hausgartennutzungen festgesetzt. Die Fläche an der Dammer Straße, die zu einer Baumreihe gehört, wird in unveränderter Größe für diesen Nutzungszweck gesichert.

Zur Sicherung der Erfordernisse der Erschließung wird an der südlichen Einmündung des Schwarzen Weges eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, so dass der Bauraum für den Weg und für Erschließungsleitungen künftig durchgängig in einer Mindestbreite von ≥ 6 m zur Verfügung steht. Der Feldweg in nordwestliche Richtung wird durch Festsetzung als Verkehrsfläche als zu erhaltender Weg gesichert.

Weiterhin wird das Ergebnis der planerischen Abwägung über den Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes rechtsverbindlich festgelegt (§ 1a (3) BauGB). Mit den Ausgleichsmaßnahmen soll insbesondere die Ausprägung eines begrünten Ortsrandes erreicht werden. Dazu werden auf einem 7 m breiten Streifen Anpflanzungen von Strauchgruppen und Einzelbäumen festgesetzt (§ 2.3). Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen der privaten Wohnnutzung und der Gewährleistung der Ausgleichsfunktion wird die Tiefe der Einbeziehungsfläche mit ca. 35 m, gemessen vom Schwarzen Weg, ausreichend dimensioniert, um beiden Nutzungszwecken ausreichend Raum zu geben.

Bei der Erschließung und Bebauung der mit dieser Satzung einbezogenen Baugrundstücke ist die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sicherzustellen.

5. Ver- und Entsorgung / Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des einbezogenen Bereichs ist mit der bestehenden Einbahnlösung über den Schwarzen Weg ausreichend gewährleistet und genügt ortsüblichen Verhältnissen. Die Einbezugsfläche erlaubt die Bildung von ca. 7 – 9 Wohngrundstücken. Zusammen mit den vorhandenen Anliegern ist mit insgesamt ca. 20 .. 22 Wohngrundstücken zu rechnen. Der Schwarze Weg ist aufgrund der zu erwartenden sehr geringen Verkehrsbelegung damit weiterhin als Wohnweg i.S.d. der einschlägigen Richtlinie zur Anlage von Straßen zu qualifizieren. Ein separater Gehweg ist für die Verkehrsfunktion deshalb weiterhin nicht erforderlich.

Auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages werden im Zusammenhang mit der erforderlichen Erweiterung bzw. Neuverlegung der Ver-/Entsorgungsmedien auch die Verkehrsanlagen des Schwarzen Weges erneuert.

Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung ist technisch möglich. Dafür sind Netzergänzungen erforderlich. Die Trinkwasserversorgungsleitung im Schwarzen Weg ist etwa von Haus Nr. 1a bis zur Einmündung Dammer Straße zu verlängern. Die in Höhe HNr.1a querende Trinkwasserleitung (DN 150 AZ) ist dabei zu beachten. Für die Schmutzwasserentsorgung ist im Schwarzen Weg eine neue Leitung zu verlegen und an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen. Die Schmutzwasserentsorgung kann la-gebedingt nur über Druckentwässerungen geregelt werden, bei der jedes Grundstück über ein kleines Pumpwerk angeschlossen wird. Eine 3ung über Keinkläranlagen ist wegen der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone II unzulässig.

Den erforderlichen Ausbau der Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen beabsichtigt die Gemeinde im Rahmen eines 4-seitigen Erschließungsvertrages zu vergeben, der zwischen dem WWAV, der Eurawasser Nord GmbH und der Gemeinde Dummerstorf und einem Erschließungsträger zu vereinbaren ist. Im Erschließungsvertrag werden die Planung, Herstellung und Übergabe der erforderlichen Verkehrsanlagen, abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließungsanlagen sowie Erschließungsanlagen sonstiger Versorgungsträger (Gas, Strom, Telekommunikation) geregelt. Für alle Belange der Wasserversorgung und der Schmutzwasserableitung sind dabei die Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des WWAV maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem WWAV und der Eurawasser Nord GmbH als zukünftigem Betreiber der Anlagen abzustimmen.

Für das anfallende Niederschlagswasser liegt keine zentrale Entwässerung an; das Regenwasser ist gem. § 55 LwaG M-V auf dem Grundstück zu verbringen. Wegen des ausreichenden Grundwasserflurabstandes ist eine grundstücksbezogene Regenwasserverbringung durch Versickerung grundsätzlich möglich. Es ist jedoch auf erschwerte Versickerungsbedingungen infolge des bindigen Baugrundes hinzuweisen. Bauvorhaben können deshalb nur in dem Umfang errichtet werden, wie eine grundstücksbezogene Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Im Rahmen der Bauanzeige ist hierzu jeweils ein Versickerungsnachweis zu erbringen. Zur Sicherung einer ausreichenden Regenwasserversickerung sind ggf. erhöhte Aufwendungen für die Herstellung ausreichender Speichervolumina im Bodenkörper (Bodenaustausch, Rigoleneinbau) zu berücksichtigen.

Für die Wärmeversorgung der Baugrundstücke im Satzungsgebiet ist im Zuge der Erschließung ein Anschluss an das örtliche Gasversorgungsnetz herzustellen. Die Leitungen sind im öff. Bauraum des Schwarzen Weges unterzubringen. Ölheizungen sind im Satzungsgebiet unzulässig wegen des Lage-sungsverbotes für wassergefährdende Stoffe aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone II.

Ein Anschluss an das Stromversorgungsnetz der E.DisNetz GmbH ist möglich. Dafür ist das bestehende Versorgungsnetz zu ergänzen. Die Leitungen sind im öff. Bauraum des Schwarzen Weges unterzubringen. Auf bestehende Stromversorgungsleitungen im östlichen Seitenraum des Schwarzen Weges wird hingewiesen. Bei Tiefbauarbeiten sind aktuelle Leitungsauskünfte einzuholen.

6. Nutzungsbeschränkungen / Eingriffsregelung / Artenschutz

Nutzungsbeschränkungen:

Bodendenkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Satzungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S.975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis LRO) zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Ein entsprechender Hinweis wurde in der Innenbereichssatzung vermerkt.

Trinkwasserschutz

Das Satzungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone II der Oberflächenwasserfassung ‚Warnow-Rostock‘. Die Regelungen der Schutzzonen-VO sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Satzung zugelassene bauliche Nutzung nur zulässig ist, wenn das Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Ölheizungen) beachtet wird, jegliches Schmutzwasser über die zentrale Ortsentwässerung abgeleitet wird und wenn das örtlich anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken verbleibt.

Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB)

Bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den planungsrechtlichen Innenbereich ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen.

Dazu werden die voraussichtlich erheblichen Eingriffe, die aufgrund der zugelassenen Bebauung zu erwarten sind, den Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich gegenübergestellt. Die Eingriffe und der entstehende Ausgleichsbedarf wurden in Anlehnung an die Methodik der "Hinweise zur Eingriffsregelung" (LUNG M-V, Heft 3/1999) bilanziert.

Der mit der Satzung zugelassene Eingriff betrifft Bauflächen der Dorfgebiete und Randbereiche einer landwirtschaftlichen Intensivgrünlandfläche. Bei der Eingriffsbilanzierung wurde das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB und die Festsetzungen des § 2.1 der Satzung als Massstab der künftigen Grundstücksnutzung zugrunde gelegt. Der fortbestehende Feldweg in nordöstliche Richtung, die an der Damer Straße fortbestehende Teilfläche der Baumreihe und die Überplanung von Grünland bzw. von ruderalem Kriechrasen (westl. des Rinderstalls) durch private Hausgartenflächen stellt keine erhebliche Beeinträchtigung i.S.d. § 1a (3) BauGB dar. Denn nachteilige Veränderungen oder ein Funktionsverlust der natürlichen Biotopfaktoren (Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt) und ihres Wirkungsgefüges sind damit nicht verbunden. Eine Berücksichtigung in der Bilanzierung zwecks Einstellung in die Abwägung nach § 1 (7) BauGB war deshalb nicht erforderlich.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die zugelassene Bebauung auf den Einbeziehungsflächen entstehen, wird eine Ortsrandpflanzung am Westrand des Satzungsgebietes vorgesehen und in § 2.3 der Satzung festgesetzt. Die Anpflanzung auf insgesamt 1.264 m² ist geeignet den ermittelten Eingriff vollständig auszugleichen.

Biotoptyp /Kompensationserfordernis	Biotopwert	Kompensationswert	Beeinträchtigung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Betroffene Fläche (m ²)	Kompensationsbedarf Nutzungsänderung (m ² Ä)	Versiegelungszuschlag (m ² Ä)
Intensivgrünland (Versiegelung ca. 4x250 m ²)	1	1	Lage am Schw. Weg	0,75	2.168	1.626	500
Baufläche der Dorfgebiete (Versiegelung ca. 750 m ²)	0	0	Lage am Schw. Weg	0,75	2.205	0	375
eingriffsmindernde Wirkung durch Abbruch Rinderstall (Entsiegelung)	0	0	-	-	- 1.560	-	- 780
Σ Kompensationsbedarf (Nutzungsänderung und Versiegelung):						1.721 m ² Ä	

Tab. 1: Art und Wert der betroffenen Biotoptypen, Kompensationsbedarf

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m²)	Wertstufe	Kompen- sa- tionswert	Wirkungs- /Leistungs- faktor	Flächenäquivalent Kompensation (m²Ä)
Anlage einer Ortsrandpflanzung mit Bäumen/Sträuchern entlang des westl. Randes der Einbeziehungsfläche (vgl. § 2.3 der Satzung)	1.264	2	2,0	0,8	1.770
Σ Kompensationsbedarf im Plangebiet:					1.770 m²Ä

Tab. 2: Kompensationsmaßnahmen

Artenschutz

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). Vorhaben im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung dürfen diese Verbote nicht verletzen. Die vorgenommene Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den Innenbereich wäre unzulässig, wenn die damit zugelassene Bebauung solche Verbotstatbestände auslösen würde. Die Bebauung setzt neben der Nutzungsaufgabe des Rinderstalls auch einen Abbruch des Gebäudes voraus. In / an dem Gebäude wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung¹ ein Nistplatz einer Schleiereule (Tagesquartier ohne Brutplatznutzung), ein im Jahre 2018 ungenutztes Rauchschwalbennest sowie ein Fledermaus-Männchenquartier festgestellt, die beim Gebäudeabbruch artenschutzrechtliche Relevanz entfalten.

ausgeschlossen waren Artenschutzrechtlich relevante Lebensraumnutzungen durch streng oder besonders geschützte Tiere anderer Artengruppen waren anhand ihrer Lebensraumanforderungen und der im Satzungsgebiet vorhandenen Habitatrequisiten potenziell auszuschließen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotshandlungen im Zusammenhang mit dem geplanten Gebäudeabbruch werden gem. § 44 (5) BNatSchG folgende Vermeidungs- und vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEF) erforderlich:

- Baufeldfreimachung mit Gebäudeabriss im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar
- Anbringung von drei Fledermausspaltenkästen am Betriebshof der Agrar GmbH Kavelstorf
- Anbringung von 1 Stk. Nisthilfe (Verhältnis 1:1) in Form eines Kunstnestes (Rauchschwalbe) am Betriebshof der Agrar GmbH Kavelstorf
- Anbringung eines Schleiereulenkastens in der Getreidehalle der Landwirtschaftsgesellschaft
- Prisannewitz mbH.

Die Durchführung der Maßnahmen wird durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Sanitz und dem Eigentümer des abzubrechenden ehem. Rinderstalls gesichert.

¹ Schoppmeyer, Umwelt & Planung, 28.08.2018