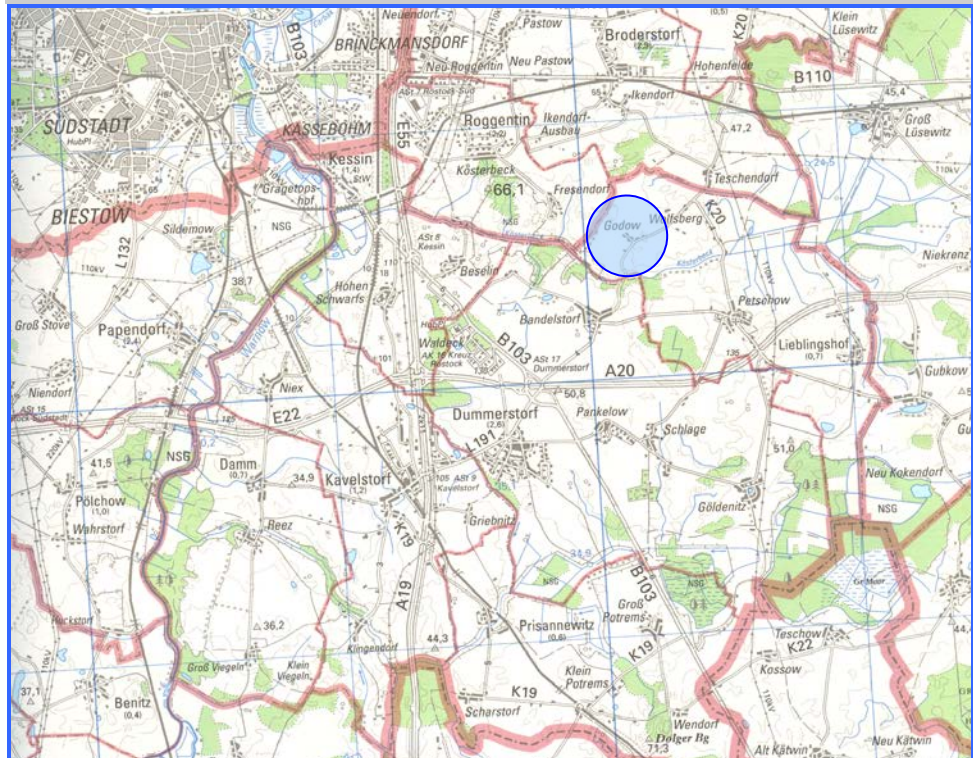




Gemeinde Dummerstorf
Landkreis Bad Doberan

Begründung

ZUR

2. Änderung der Innenbereichssatzung Godow

(Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen)

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:
ausgefertigt am:

25.11.2025

Sprank, Bürgermeister

INHALT

1. Planungsanlass, Planungsziele, Planungserfordernis	Seite 2
2. Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung	Seite 2
3. Geltungsbereich	Seite 3
4. Künftige Nutzung	Seite 3
5. Ver- und Entsorgung/Verkehr	Seite 3
6. Immissionsschutz	Seite 3
7. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Seite 4

1. Planungsanlass, Planungsziele, Planungserfordernis

Planungsanlass:

In dem zur Gemarkung Godow gehörigen Siedlungssplitter ‚Am Feldweg‘ wurde die Errichtung eines Wohnhauses für einen ortsansässigen Landwirt wegen der Verbote nach § 4 der LSG-VO „Wolfsberger Seewiesen“ und i.Ü. wg. einer städtebaulich unerwünschten Erweiterung des Siedlungssplitters in einem Bauvorbescheidverfahren abgelehnt. Ersatzweise wurde auf den Innenbereich Godow (Zum Schaf-dreesch / Am Hof) und eine ggf. zu erwägende Einbeziehung einer kleinen Ackerfläche am südlichen Ortsrand verwiesen. Dazu wurde die Einbeziehung der besagten Fläche in den Innenbereich bei der Ge-meinde beantragt.

Während des lfd. Änderungsverfahrens wurde ein weiteres Wohnbauvorhaben eines Dummerstorfer Ein-wohners bekannt, das an den Siedlungszusammenhang von Godow, in der Straße Am Hof angrenzt. Zur Unterstützung des Vorhabens soll das Baugrundstück in den Innenbereich einbezogen werden.

Planungsziele:

Es ist ein unverändertes Anliegen der Gemeinde, Neubauabsichten der Einwohner im Gemeindegebiet zu ermöglichen und die dafür verfügbaren planungsrechtlichen Instrumentarien auszuschöpfen. Die Prü-fung der bestehenden Innenbereichspotenziale ergab in Godow eine noch unbebaute Lücke. Diese wird jedoch für Eigenbedarfszwecke des Eigentümers vorgehalten und ist zzt. nicht verfügbar.

Mit der 2. Änderung der Innenbereichssatzung Goodow wird deshalb eine Einbeziehung der beiden be-antragten Grundstücksteilfläche in den Innenbereich angestrebt (Teilfläche ca. 2.000 m² aus Flst. 30 und Teilfläche ca. 1.925 m² aus Flst. 10, 11, Gmk. Godow, Fl. 2).

Planungserfordernis:

Die Innenbereichssatzung Godow ist zzt. i.d.F. der 1. Änderung vom 31.05.2022 rechtswirksam. Sie stellt die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Godow i.S.v. § 34 BauGB dar. Die als Baugrund-stück begehrten Flächen liegen außerhalb - also im planungsrechtlichen Außenbereich. Sie sind bisher einer Bebauung nicht zugänglich. Die angestrebte Bebauung erfordert deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans oder zumindest die Einbeziehung der Fläche in den planungsrechtlichen Innenbereich. Wegen der bestehenden baulichen Vorprägung auf den nordöstlich angrenzenden Grundstücken Zum Schaf-dreesch 7, 8 bzw. den südlich angrenzenden Grundstücken Am Hof 1 – 5 und wegen des daraus hinreichend ableitbaren Beurteilungsrahmens für die angestrebte Ergänzungsbebauung entschied die Gemeinde für das Instrument der Innenbereichssatzung.

2. Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung

Die 2. Änderung der Innenbereichssatzung Godow erfolgt auf der Grundlage der §§ 34 (4) BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug der 2. Änderung dieser Satzung gilt als Rechtsgrundlage das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 27.10.2025 (BGBl. I Nr. 257).

Die Satzungsänderung erfolgt nach § 34 (6) i.V.m. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, da UVP-Pflicht nicht besteht und Natura 2000 – Gebiete (Vogelschutz, FFH) nicht berührt sind (vgl. § 34 (5) BauGB). Die Änderungssatzung tritt entsprechend § 10 (3) BauGB unmittelbar durch Bekanntmachung des satzungsändernden Beschlusses in Kraft.

3. Geltungsbereich

Die 2. Änderung der Innenbereichssatzung Godow bezieht sich auf eine straßennahe, ca. 45 m tiefe Teil-fläche des Flurstücks 30 an der Gemeindestraße Zum Schafdreesch am südwestlichen Ortseingang von Godow und eine ca. 55 m tiefe Teilfläche der Flurstücke 10, 11 an der Gemeindestraße Am Hof am nordwestlichen Ortsausgang (Gmk. Godow, Fl. 2).

Die Flächen liegen innerhalb der Zone III des mit Verordnung vom 27.03.1980 festgesetzten Wasserschutzgebietes Warnow-Rostock. Die Schutzgebietsverordnung mit den sich hieraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen ist zu beachten.

Das Satzungsgebiet liegt außerdem im Landschaftsschutzgebiet „Wolfsberger Seewiesen“. Nach § 2 (2) der Schutzgebietsverordnung ist der Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung jedoch von den Schutzvorschriften ausgenommen.

4. Künftige Nutzung

Die Einfamilienhausbebauung Zum Schafdreesch 7, 8 bildet die unmittelbare Umgebung der am südwestlichen Ortseingang einbezogenen Fläche. Sie ist durch die Wohnnutzung und durch eine offenen Bebauung mit Bauhöhen von 8,0 m bzw. 6,65 m ü.G. geprägt. Am nordöstlichen Ortsausgang wird die Umgebungsbebauung durch 7,8 m (Am Hof 1, 2) bis 8,7 m (Am Hof 3, 4) hohe Einfamilienhäuser geprägt. Neben dem jeweiligen Hauptgebäude befinden sich auf den Baugrundstücken eine Vielzahl kleinerer Nebengebäude auf dem Baugrundstück. Nach dem Einfügungsgebot des § 34 (1) BauGB ist dadurch für eine künftige Bebauung der Zulässigkeitsrahmen nach Art und Maß der Nutzung und nach der Bauweise bestimmt. Die beiden größeren, landwirtschaftlich genutzten Gebäude der Liegenschaft Am Hof 5 dienen einem Landwirtschaftsbetrieb und nehmen an der prägenden Wirkung für eine ergänzende Wohnbebauung nicht teil.

In Anwendung des o.g. Einfügungsgebotes ist auf den einbezogenen Flächen eine bis ca. max. 2-geschossige Wohnbebauung bis zu einer Bauhöhe von ca. 8,5 m ü.G. in offener Bauweise zulässig. Die auf eine Wohnnutzung ausgerichteten Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde sind damit hinreichend gewahrt. Ergänzend der satzungsrechtlicher Bestimmungen für die Zulassung von Vorhaben auf den Einbeziehungsflächen bedarf es deshalb nicht.

Mit dieser Satzung werden der Landwirtschaft Ackerflächen bzw. eine Grünlandfläche dauerhaft entzogen und in Bauland umgewandelt. Die Erreichbarkeit der verbleibenden Landwirtschaftsflächen ist über die Gemeindestraßen Zum Schafdreesch und Am Hof weiterhin gewährleistet. Landwirtschaftliche Drainagesysteme, die im Satzungsgebiet bei Baumaßnahmen berührt werden können, sind funktionstüchtig zu erhalten; die Verpflichtung obliegt dem jeweiligen Bauherrn bzw. dem Grundstückseigentümer.

5. Ver- und Entsorgung/Verkehr

Die öffentliche Erschließung der einbezogenen Fläche ist wie folgt gesichert.

Die mit der Einbeziehung in den Innenbereich ermöglichte Ergänzungsbebauung kann durch Zufahrten von den Gemeindestraßen Zum Schafdreesch und Am Hof verkehrlich erschlossen werden.

Mit Ausnahme der Schmutzwasserentsorgung kann die stadttechnische Erschließung von den anliegenden Versorgungsmedien gewährleistet werden. Hierfür sind die Bauvorhaben im Verantwortungsbereich der Bauherren mit der Gemeinde als Straßenbaulastträgerin sowie mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen (WWAV/Nordwasser GmbH, E.DIS Netz GmbH) abzustimmen.

Die Trinkwasserversorgung im Bereich der Straße Am Hof kann über einen Hausanschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung erfolgen. Im Bereich „Zum Schafdreesch“ ist eine Erweiterung des öffentlichen Netzes erforderlich.

Die vorhandenen Trinkwasserleitungen führen kein Löschwasser mit.

Die Ortslage Godow ist abwassertechnisch (Schmutz- und Regenwasser) nicht zentral erschlossen.

Für die Schmutzwasserbehandlung und -entsorgung sind demzufolge Kleinkläranlagen nach den a.a.R.d.T. zu errichten und zu betreiben: Aufgrund der Vorflutrichtung in die Trinkwasserschutzzone II der Oberflächenwasserfassung „Warnow“ sind den Kleinkläranlagen Versickerungsanlagen nachzuschalten. Für diese Gewässerbenutzungen sind bei der unteren Wasserbehörde vor der Errichtung gesonderte wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen. Das Satzungsrecht des Warnow-Wasser und Abwasserverbandes (WWAV) ist zu beachten.

Das anfallende Niederschlagswasser ist am Anfallsort auf dem Grundstück zu versickern (wasserrechtliche Erlaubnispflicht). Ein oberflächiger Abfluss auf tiefer liegende Grundstücke ist dabei mit Blick auf § 37 (1) WHG zu vermeiden. Bauvorhaben können deshalb nur mit solchem Versiegelungsumfang zugelassen werden, wie eine Versickerung des anfallenden Regenwassers örtlich möglich ist. Mit den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung wird die Aufstellung eines Versickerungsnachweises als Bestandteil der Bauvorlagen deshalb empfohlen. Für eine gesicherte Versickerung können aufgrund des bindigen Baugrundes und zeitweilig erhöhter Grundwasserstände erhöhte Aufwendungen erforderlich werden, um ausreichend Speichervolumen im Bodenkörper vorzuhalten (Bodenaustausch, Rigoleneinbau). Die Verantwortung hierfür liegt in der individuellen Zuständigkeit der Bauherren / Grundstückseigentümer.

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 Durchführung einer Einzelprüfung durch die unt. Wasserbehörde entschieden.

Der Anschluss an das kommunale Abfallentsorgungssystem ist mit dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Landkreis Rostock zu vereinbaren.

Für die Stromversorgung liegt eine Niederspannungsleitung der E.DIS Netz GmbH in den Gemeindestraße Zum Schaafdreesch (westlicher Bankettbereich) und Am Hof an. Für einen Netzanschluss müssen die Bauherren ihren Leistungsbedarf beim Versorgungsunternehmen anmelden und sodann entsprechende Anschlussvereinbarungen abschließen. Zu den vorhandenen elektrischen Anlagen/Leitungen sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden.

6. Immissionsschutz

Die Satzungsänderung ist ohne immissionsschutzrechtliche Auswirkungen. Es gibt weder Anhaltspunkte für eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (1) noch für Einschränkungen der Luftqualität, die eine Bodennutzung entsprechend den Planungszielen beeinträchtigen könnten oder die als negative Auswirkung der Satzungsänderung zu erwarten wären.

7. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bezüglich des Änderungsbereiches ist gem. §§ 34 (5), 1a (3) BauGB über den naturschutzrechtlichen Ausgleich für die Eingriffe aufgrund der in den Innenbereich einbezogenen Teilfläche zu entscheiden. Mit der Satzungsänderung wird als ‚Eingriffsfläche 1‘ auf dem Flst. 30 eine 2.022 m² große Ackerfläche (BNTK-Code ACL, Ackerzahl 35) und als ‚Eingriffsfläche 2‘ auf den Flst. 10, 11 - eine 1.340 m² große Intensivgrünlandfläche (GIM, Ackerzahl 38) sowie eine 585 m² große aufgelassene Hofffläche mit Altbebauung (ODE) in Baugrundstücksflächen umgewandelt. Entsprechend der als Beurteilungsmaßstab heranzuziehenden Bebauungsdichte auf den Grundstücken Zum Schaafdreesch 7a bzw. 7 / 8 und Am Hof 1 – 5 (GRZ 0,17 bzw. 0,23 – einschl. Nebenanlagen) ist auf dem Flst. 30 mit einer mittleren Versiegelung bis zu 400 m² zu rechnen; auf den Flst. 10, 11 ist von max. jwls. ca. 190 m² Versiegelung auszugehen (ca. GRZ 0,2 – einschl. Nebenanlagen).

Beide Eingriffsflächen liegen in einem Abstand < 100 m zu vorhandenen Störquellen, die mit einem Lagefaktor von 0,75 berücksichtigt werden. Gleichzeitig wird die bis zum Inkrafttreten dieser Änderungsatzung formal noch bestehende Zugehörigkeit der Eingriffsflächen zum LSG „Wolfsberger Seewiesen“ entsprechend HzE 2018 mit einem Lagefaktor von 1,25 berücksichtigt.

Biotoptyp/ Erläuterung zum Bestand und zum Kompensationserfordernis		Wertstufe	Biotopwert	Lagefaktor
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1,5	0,75 x 1,25
GIM	Grünlandansaat seit 2019, 2-schürige Mahd, z.T. durch Nachbarnutzungen der Wohngrundstücke gestört; Regenerationsfähigkeit: 0; Gefährdung: 1; daher Wertstufe: 1 Aufgrund der Ø Ausprägung ist ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5 anzusetzen.			
12.1.1	Lehmacker	0	1,0	0,75 x 1,25
ACL	intensiv bewirtschaftete Ackerflächen auf lehmigen Böden, Störungen durch Nachbarnutzungen der Wohngrundstücke; Regenerationsfähigkeit: 0; Gefährdung: 0; daher Wertstufe: 0 Aufgrund fehlender Versiegelung ergibt sich ein Biotopwert von 1.			
14.5.4	Einzelgehöft, teilversiegelt	0	0,75	0,75 x 1,25
ODE	Grundstücksfläche mit Wirtschaftsgebäude, Schrottablagerungen, 25% versiegelt; Störungen durch Nachbarnutzungen der Wohn und Landwirtschaftsgrundstücke; Regenerationsfähigkeit hier: 0; Gefährdung: 0; daher Wertstufe: 0 Aufgrund der Teilversiegelung ist ein Biotopwert von 0,75 anzusetzen.			

Bewertung der Eingriffsflächen (HzE Pkt 2.1, 2.2, Anl. 3)

Biotoptyp	Fläche	x	Biotopwert	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächen- äquivalent
9.3.2	1.340 m ²		1,5		0,9375		1.884 m ² EFÄ
12.1.1	2.022 m ²		1,0		0,9375		1.895 m ² EFÄ
14.5.4	585 m ²		0,75		0,9375		411 m ² EFÄ
Σ	3.947 m²					Σ	4.190 m² EFÄ

Eingriffe durch Biotopbeseitigung und -veränderung (HzE Pkt. 2.3)

Im Umfeld (bis 50 m / 200 m) der beiden Eingriffsflächen befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder Wertbiotope (ab Wertstufe 3). Mittelbare Funktionsbeeinträchtigungen aufgrund des zugelassenen Eingriffs müssen deshalb nicht berücksichtigt werden (HzE Pkt. 2.4). Ebenso wenig sind Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter berührt, die einen additiven Kompensationsbedarf erzeugen (HzE Pkt. 2.8).

Eingriff	Versiegelungs- fläche	x	Versiegelungs- zuschlag	=	Eingriffsflächen- äquivalent
Flst. 30	400 m ²		0,5		200 m ² EFÄ
Flst. 10	190 m ²		0,5		95 m ² EFÄ
Flst. 11	190 m ²		0,5		95 m ² EFÄ
				Σ	390 m² EFÄ

Eingriffe durch Versiegelung (HzE Pkt. 2.5)

Eingriff	Flst. 30	Flst. 10	Flst. 11
Biotopbeseitigung, Biotopveränderung	1.895 m ² EFÄ	941 m ² EFÄ	1.354 m ² EFÄ
Versiegelung und Überbauung	200 m ² EFÄ	95 m ² EFÄ	95 m ² EFÄ
multifunktionaler Kompensationsbedarf	2.095 m² EFÄ	1.036 m² EFÄ	1.449 m² EFÄ

multifunktionaler Kompensationsbedarf nach Eingriffsflächen

Die auf den Einbeziehungsflächen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch eine entsprechende Abbuchung von insg. 4.580 m² KFÄ von einem behördlich anerkannten und zum Handel freigegebenen kompensiert. Die Ausgleichsleistung (Abbuchung) ist den einbezogenen Teilflächen entsprechend der vorstehenden Tabelle zuzuordnen. Die verbindliche Inanspruchnahme eines geeigneten Ökokontos ist spätestens durch den Vorhabenträger auf der Bauantragsebene nachzuweisen. Für das Flurstück 30 wurde eine Abbuchung von 2.095 m² EFÄ von dem Ökokonto Fresendorf DBR 003 bereits vorgenommen.

Der Satzungsänderung stehen keine flächenbezogenen Artenschutzbelange (Wanderkorridore von Populationen geschützter Arten, Rastgebiete, besondere Nahrungshabitate o.ä.) entgegen. Vorhabenbezogene Betroffenheiten artenschutzrechtlicher Verbotsnormen sind nur im Rahmen der Umsetzung auf der Baugenehmigungsebene beurteilungsfähig. Eine abschließende Klärung der Artenschutzbelange erfolgt deshalb erst auf der Ebene der Umsetzung der Vorhaben und umfasst insbesondere die Baufeldfreimachung und den Abbruch von Gebäuden.

Die Grundstücksfläche, die mit der Satzungsänderung in den planungsrechtlichen Innenbereich einbezogen wurde, liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG102 „Wolfsberger Seewiesen“. Nach § 2 (2) der LSG-Verordnung vom 10.04.1996 sind Flächen im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung von den Vorschriften der Verordnung ausgenommen; die Verbotsnormen der LSG-Verordnung sind deshalb auf Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung nicht anwendbar. Die betrifft insbesondere das Verbot des § 4 (2c) der LSG-VO, Einfriedungen und Einzäunungen zu errichten, sowie das Verbot des § 4 (2d) der LSG-VO, bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zu errichten.

Das ca. 6.000 ha große LSG wird damit faktisch um eine Fläche von ca. 0,4 ha, die keine besonderen Wertmerkmale aufweist, reduziert. Im Aufstellungsverfahren zur Satzungsänderung hatte die Naturschutzbehörde gem. § 13 (2) BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme, ob der Schutzzweck des LSG dadurch gefährdet werden könnte. Im Rahmen einer dazu durchgeführten Betroffenenbeteiligung ist die Naturschutzbehörde der o.a. Rechtsfolge beigetreten (Beteiligung v. 15.09.2025). Mit Schr. v. 10.11.2025 teilte die Naturschutzbehörde daraufhin mit, das Bedenken wegen des Verhältnisses zum LSG nicht erhoben werden.