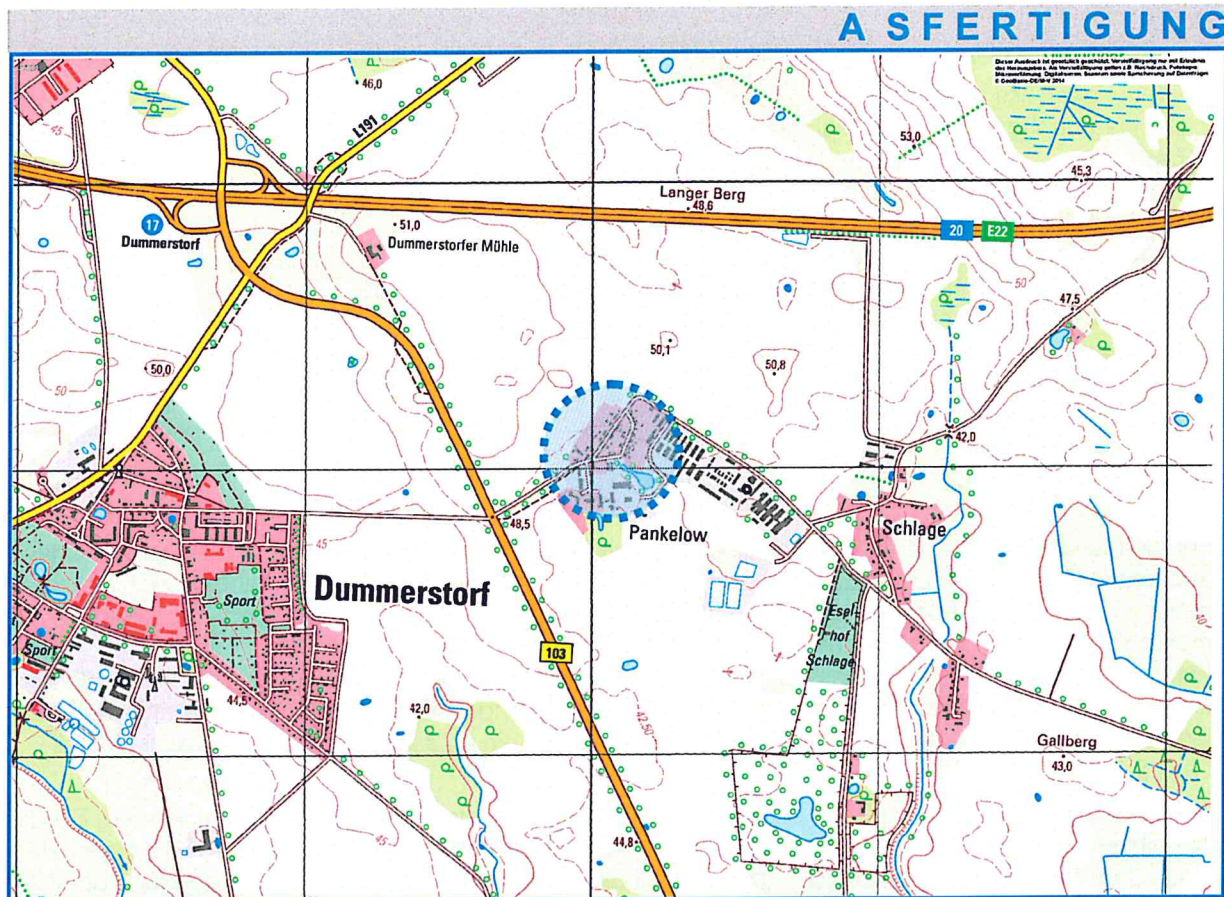




Gemeinde Dummerstorf  
Landkreis Rostock

## Begründung

zur

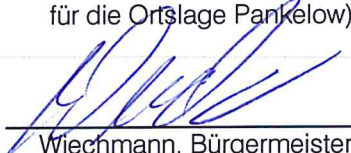
### Innenbereichssatzung Pankelow

für die Ortslage Pankelow

(Satzung der Gemeinde Dummerstorf nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB  
für die Ortslage Pankelow)

Dummerstorf, 29.01.2015



  
Wiechmann, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:  
ausgefertigt am:

27.01.2015

## INHALT

|                                                                                    |   |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. Planungsanlass .....                                                            | 2 |
| 2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf.....                                         | 2 |
| 3. Bestand.....                                                                    | 3 |
| 4. Abgrenzung des Innenbereichs, Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen ..... | 4 |
| 5. Nutzungsbeschränkungen .....                                                    | 5 |
| 6. Immissionsschutz .....                                                          | 7 |
| 7. Umweltverträglichkeit / Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft .....      | 7 |
| 7.1 Umweltverträglichkeit – Prüfung nach § 34 (5) Nr. 2 BauGB.....                 | 7 |
| 7.2 Bodenschutzklausel (§ 1a (2) BauGB) .....                                      | 7 |
| 7.3 Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB) .....                                       | 8 |

### 1. Planungsanlass

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist von entscheidender Bedeutung, ob das zu bebauende Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt (§ 30 BauGB), sich im planungsrechtlichen Innenbereich befindet (§ 34 BauGB) oder – wenn beides nicht zutrifft – es planungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnen ist (§ 35 BauGB).

Für die Ortslage Pankelow liegen Bebauungspläne zzt. nicht vor. Aufgrund der Anzahl der vorhandenen Bebauungen und des bestehenden Bebauungszusammenhangs, der Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist, bestehen jedoch keine Zweifel daran, dass ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil i.S.v. § 34 BauGB grundsätzlich vorliegt.

Mit dieser Satzung sollen die Grenzen des planungsrechtlichen Innenbereichs festgelegt werden. Für die Anwohner bzw. Grundstücksnutzer des Ortsteils Pankelow sollen insoweit berechenbare Rechtsverhältnisse über die baulichen Nutzungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke hinsichtlich der Anwendung der Zulassungsvorschriften des § 34 BauGB hergestellt werden.

Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde aufgrund eines Antrages privater Grundstückseigentümer zur Verwirklichung zusätzlicher Wohnbebauungen einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einzubeziehen.

### 2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf

Die Innenbereichssatzung Pankelow wird auf der Grundlage des § 34 (4) S. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. § 9 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) erlassen.

Wo die Grenze des zusammenhängend bebauten Ortsteils und damit die Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich konkret verläuft, wo also die entsprechend unterschiedlichen Zulassungsvoraussetzungen der §§ 34 oder 35 BauGB für Bauvorhaben Anwendung finden, ist im Detail regelmäßig interpretationsbedürftig. Diese Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich bedarf unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten einer wertenden Betrachtung [1].

Mit einer Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde die Grenzen des Innenbereichs mit deklaratorischer Wirkung festlegen und insoweit rechtsverbindlich klarstellen. Damit soll in Zweifelsfällen vorab normativ die Frage der Zugehörigkeit eines Grundstücks zum Innenbereich geklärt werden, um das einzelne Baugenehmigungsverfahren vom Streit über die Zugehörigkeit des Baugrundstücks zum Innenbereich zu entlasten [2].

Die deklaratorische Klarstellung des Innenbereichs kann mit einer konstitutiven Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB verbunden werden; die einbezogenen Flächen müssen dabei durch die tatsächliche bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein und direkt an den Innenbereich angrenzen.

Die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils beinhaltet keine planerische Entscheidung über die Zugehörigkeit von Flächen zum Innenbereich, denn der Rechtscharakter der betroffenen Grundstücke wird nicht verändert. Insoweit ist das Aufstellungsverfahren 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 Grundstückseigentü-

mer und deren Abwägung [3] (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: 01. 03.2011, § 34 RNr. 99).

Die mit der Satzung darüber hinaus bezweckte Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich ist hingegen ein Akt bodenrechtlicher Planung, der eine Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) der berührten öffentlichen und privaten Belange voraussetzt. Vor Erlass einer Ergänzungssatzung muss dementsprechend gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Gemeinde wendet deshalb die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 (2) Nr. 2, 3 BauGB an. Aufgrund der Festlegung des § 11 (1) der Hauptsatzung über die Auslegung von Plänen und Verzeichnissen wird 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 29.09.14 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der Änderungssatzung gegeben.

Die Öffentlichkeit konnte sich vom 23.10.14 bis zum 25.11.14 über den Entwurf der Innenbereichssatzung unterrichten und sich zu der Planung äußern. Wegen einer nachfolgenden Entwurfsänderung bzgl. des Flst. 103 wurden die betroffenen Eigentümer gem. § 4a (3) S. 4 BauGB am 16.01.2015 erneut beteiligt. Der Satzungsbeschluss wurde am 27.01.15 gefasst. Die Inkraftsetzung der Innenbereichssatzung Pankelow 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. Bestand

Der bebaute Bereich der Ortslage Pankelow stellt sich als geordnete Aufeinanderfolge von Wohngrundstücken beidseitig entlang der Gemeindestraßen Alte Reihe und Neue Reihe dar, die bis eine Tiefe von ca. 16 – 18 m mit Wohnhäusern bebaut sind. Dahinter befinden sich ergänzende Hofbebauungen bis in eine Tiefe von ca. 20 – 32 m. Hieran schließen sich in unterschiedlicher Tiefe private Garten- und Erholungsflächen an, auf denen sich z.T. kleineren bauliche Anlagen befinden (Gartenlauben, Gartenteiche, sonst. befestigte Flächen). Hiervon abweichend erstreckt sich in senkrechter Orientierung zur Alten Reihe die Wohnbebauung HNr. 2a – 4 bis in eine Tiefe von ca. 70 m. Am nordwestlichen Ortsausgang ist die Straße Alte Reihe nur einseitig bebaut. Am äußeren westlichen Rand des Bebauungszusammenhangs, südlich der Straße Alte Reihe befinden sich zwei Baracken ähnliche, gewerblich genutzte Gebäude. Südlich davon befinden sich 4 zusammen stehende Garagengebäude an der Zufahrtstraße zu einer landwirtschaftlichen Schweinezuchtanlage. Die Schweinezuchtanlage schließt die bebaute Ortslage im Westen ab.

Diese lineare, straßenbegleitende Bebauungsstruktur wird ergänzt durch den Gutshofbereich im Süden des Dorfes. Dieser ist geprägt durch gewerbliche Bebauungen westlich der ehem. Gutshofzufahrt (Am Park), zwei Wohnhäuser östlich dieser Zufahrt und durch das ehemalige Gutshaus als Kopfgebäude. Die beidseitig von Linden gesäumte Gutshofzufahrt ist als Allee gesetzlich geschützt (§ 19 NatSchAG M-V). Östlich des Gutshauses steht ein zum Wohnen genutztes Doppelhaus (HNr. 3, 4). Auf der zzt. unbebauten Freifläche westlich des Gebäudes Am Park 2a wurde auf der Grundlage des § 35 (2) BauGB ein Bauvorbescheid für ein weiteres Wohnhaus erteilt (Az. 06391-13-15 v. 06.03.14). Östlich an das Gutshaus angrenzend befinden sich in Hofform situierte ehemalige Stallgebäude und das Wohnhaus Am Park Nr. 6. Südlich an das Gutshaus grenzt der ehemalige Gutspark und im Randbereich mehrere selbständig genutzte Gartenparzellen. Der im Gutspark befindliche Teich ist als Kleingewässer gesetzlich geschützt (§ 20 NatSchAG M-V, DBR 08141).

An der Ostseite der bebauten Ortslage befindet sich ein weiterer Teich, der ebenfalls als geschütztes Biotop anzusprechen ist (DBR 08150). Dieser Teich schneidet mit seinem westlichen Ausläufer zwischen Neue Reihe 14 und Am Park 9 in den Bebauungszusammenhang ein, unterbricht diesen aber aufgrund der dadurch verursachten Lücke von ca. 40 .. 50 m nicht.

Der Gutshofbereich mit dem südlich angrenzenden Park ist als Denkmalensemble „Gutsanlage Pankelow“ geschützt. Im Gutspark (außerhalb des Satzungsgebietes) ist darüber hinaus ein Bodendenkmal bekannt, das angesichts seiner wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung nicht verändert werden darf.

#### 4. Abgrenzung des Innenbereichs, Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen

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

Für die bebauten Grundstücke der Ortslage wird die Innenbereichseigenschaft i.S.v. § 34 (1) BauGB mit dieser Satzung deklaratorisch klargestellt. Einzelne Baulücken (Flst. 50, 60, 97, 111) stellen unbebaute Abschnitte von 30 .. 50 m Länge dar und unterbrechen den Bebauungszusammenhang nicht. Sie sind deshalb dem Innenbereich zuzurechnen [4]. Unabhängig davon ist darauf hinzuweisen, dass die Lücke zwischen Neue Reihe 14 und Am Park 9 einer Bebauung wegen des zu beachtenden Biotopschutzes nicht zugänglich ist. Die Abgrenzung des geschützten Biotops wurde dazu nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen.

Die Grenzziehung des Innenbereichs erfolgt grundsätzlich an den rückwärtigen Grenzen der zu den Baugrundstücken gehörigen Gartenflächen. Die Gärten mit den vereinzelt darin befindlichen baulichen Nutzungen übernehmen ‚Hilfsfunktionen‘ und sind 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) [5]. Dabei ist klarzustellen, dass für Vorhaben auf diesen bebauungsakzessorischen Innenbereichsflächen das Einfügungsgebot des § 34 (1) BauGB gleichwohl zu beachten ist. Demnach können sich kleinere, der Garten- und Erholungsnutzung dienende bauliche Anlagen in die nähere (Garten-)Umgebung einfügen. Wohngebäude, Garagen etc. wären hier jedoch regelmäßig nicht zulässig, weil die vorhandene Prägung des Umgebungsbereichs solche Bauwerke ausschließlich in den vorderen Grundstücksbereich verweist.

Im Unterschied dazu stellen die oben (Pkt. 3) beschriebenen 4 Garagen an der Zufahrt zur Schweinezuchtanlage und die Gartenparzellen am südwestlichen Ortsrand als selbständige Grundstücksnutzungen keine Bebauungen dar, die für eine Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabsbildend wären. Die hier vorhandenen baulichen Nutzungen dienen nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen. Aufgrund ihrer jeweils nur vorübergehenden bzw. dienenden Nutzung, können sie nicht als ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element angesehen werden. Sie sind deshalb nicht dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzurechnen [6].

##### b) Einbeziehungen in den Innenbereich gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Mit dieser Satzung werden drei Außenbereichsflächen konstitutiv in den Innenbereich einbezogen. Für Vorhaben auf diesen Flächen können aus der vorhandenen Bebauung der angrenzenden Bereiche noch hinreichend eindeutig Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise für eine Beurteilung nach dem Einfügungsgebot des § 34 (1) BauGB abgeleitet werden.

Am westlichen Ortseingang wird anhand der örtlichen Gegebenheiten eine Fläche linksseitig der Straße Alte Reihe in den Innenbereich einbezogen. Der Ortseingang wird rechtsseitig durch eine Gehölzfläche mit einem Teich geprägt, die am Übergang zum Siedlungsbereich des Dorfes mit einer Pappelreihe abgegrenzt wird (Flst. 103). Im Feld auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich im Abstand von ca. 40 m zur vorhandenen Bebauung (HNr. 1) eine temporär wasserführende Senke. Die zwischenliegende, zzt. als Ackerland genutzte Fläche (Flst. 37) wird in den Innenbereich einbezogen. Die straßenbegleitende Bebauung westseitig der Alten Reihe soll zur Ausbildung eines einheitlichen Ortseinganges bis hierher ausgedehnt werden. Unter Berücksichtigung der fortzuführenden Baustruktur wird die Bildung von zwei zusätzlichen Baugrundstücken ermöglicht. Die ackerseitige Flächenbegrenzung nimmt die rückwärtige Grenze der anschließenden Baugrundstücke auf. Zu der temporär wasserführenden Senke wird ein Schutzstreifen von 7 m freigehalten (vgl. § 3 (4) a der LSG-VO). Mit einer Festsetzung des rückwärtigen Bereichs als Grünfläche nach § 34 (5) i.V.m. § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird eine straßenbegleitende Anordnung der zusätzlichen Bebauung entsprechend der bestehenden Siedlungsstruktur gesichert.

Die Fläche rechtsseitig der Straße, zwischen der Pappelreihe und der vorhandenen Bebauung (HNr. 1a, 1b) bleibt in der Art der Grundstücksnutzung unverändert. Soweit auf dem Flst. 103 eine Neubebauung entsprechend dem erteilten positiven Bauvorbescheid (vgl. Pkt. 3) erfolgt, kann sie für nachgeordnete Nutzungszwecke als bebauungsakzessorischer Bereich (s.o. Pkt. 4a) zur Verfügung stehen. Eine besondere planungsrechtliche Sicherung dieses Nutzungsziels ist nicht erforderlich.

Aufgrund des rechtskräftigen Bauvorbescheides bzgl. des Flst. 103 wurde auch für die betroffene Fläche westlich der Metallbauhalle Am Park 2, 2a eine Einbeziehung in den Innenbereich geprüft. Von einer Einbeziehung wurde letztlich jedoch abgesehen, weil Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Vorhaben auf

dieser Fläche schädlichen Umweltauswirkungen ausgesetzt sein könnten. Dies widerspräche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S.v. § 1 (6) Nr. 1 und 7c BauGB und steht gem. § 34 (5) Nr. 1 BauGB einer Einbeziehung in den Innenbereich deshalb entgegen. Der Fortbestand des Bauvorbescheides steht dem nicht entgegen, weil dieser für das Flst. 103 eine Außenbereichslage feststellt und eine Baugenehmigung nach § 35 (2) BauGB in Aussicht stellt.

Am nordöstlichen Ende der Ortsdurchfahrt endet die Bebauung abrupt im Straßenverlauf. Unter Nutzung der vorhandenen Erschließungsstrukturen sollen die zzt. unbebauten Flächen bis zur Kurve im Straßenverlauf / Ackerauffahrt in den Innenbereich einbezogen werden, so dass auch hier ein einheitlicher Ortsrand ausgebildet werden kann. Dazu werden die Flst. 58, 59 nordwestlich der Straße sowie Flst. 74 südlich der Straße in den Innenbereich einbezogen. Aufgrund der linearen Siedlungsstruktur der bestehenden Bebauung drängt sich eine Ergänzungsbebauung bis zur Straßenkurve auf. Bei den einbezogenen Flächen handelt es sich um eine Nutzungsbrache (Flst. 74), eine Rasenfläche mit einer Abpflanzung aus Fichtensetzlingen (Flst. 58) und um das als Acker genutzte Flst. 59. An der Nordwestseite der Straße soll entsprechend der bestehenden Siedlungsstruktur ebenfalls eine straßenbegleitende Anordnung der zusätzlichen Bebauung gesichert werden. Dazu wird der rückwärtige Bereich der Einbeziehungsfläche auf Flst. 58, 59 als Grünfläche festgesetzt. Für das Flst. 74 besteht hierfür aufgrund der geringen Grundstückstiefe kein Erfordernis.

Die Ortslage Pankelow ist trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen. Zum Anschluss von Bauvorhaben auf den in den Innenbereich einbezogenen Flächen sind bei der Eurawasser Nord GmbH entsprechende Anschlussanträge einzureichen.

Ein öffentliches Regenwassernetz besteht in Pankelow nicht. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

## 5. Nutzungsbeschränkungen

### Denkmalschutz:

In dem Bereich, dessen Innenbereichseigenschaft i.S.v. § 34 (1) BauGB mit dieser Satzung deklaratorisch klargestellt wird, befindet sich das Denkmalensemble Gutsanlage Pankelow. Das Ensemble ist unter der lfd. Nr. 560 in die Denkmalliste für den Bereich des Altkreises Bad Doberan eingetragen (Denkmalliste für den Bereich des Altkreises Bad Doberan, Stand: 27.02.2014). Als Einzeldenkmale sind die Objekte Gutshaus (Am Park 5), Speicher (Am Park 2) und der Park benannt. Zum geschützten Ensemble gehören ferner das Stallgebäude östlich des Gutshauses (Am Park 6), das Gebäude Am Park 1 und die Zufahrtsallee (Am Park) bis einschließlich zum Kronentraufbereich der Alleeebäume. Auf die Erhaltungspflicht bzgl. der Denkmale und des Ensembles sowie auf den denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt bei geplanten Veränderungen der Denkmale oder ihrer Nutzung oder bei geplanten Maßnahmen in der Umgebung des Denkmalensembles, die dessen Erscheinungsbild oder Substanz beeinträchtigen können, wird hingewiesen (§§ 6, 7 DSchG M-V). Über die Zulässigkeitsbestimmungen des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB hinaus ist deshalb innerhalb der geschützten Gutsanlage Pankelow sowie in deren Umgebung eine denkmalrechtliche Abstimmung von Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen mit der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Rostock erforderlich. Dies betrifft neben den genannten Einzeldenkmälen insbesondere auch die Gebäuden Am Park 1 und Am Park 6 (Stall).

### Naturschutz:

Im Bereich der Klarstellung des Innenbereichs sind die Lindenallee Am Park als gesetzlich geschützte Allee und der Dorfteich als gesetzlich geschütztes Biotop zu beachten (§§ 19, 20 NatSchAG M-V). Beide Belegenheiten wurden als Schutzobjekte des Naturschutzrechts nachrichtlich in die Plandarstellung der Satzung aufgenommen. Eine Beseitigung oder Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung führen können sind unzulässig; über Ausnahmen oder Befreiungen von diesem Verbot entscheidet die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

Von der Satzung ist außerdem die ebenfalls nach § 19 NatSchAG geschützte Kastanienallee am südwestlichen Ortseingang betroffen. Von der in den Innenbereich einbezogenen Fläche auf dem Flst. 37 sind 5 Kastanienbäume mittelbar berührt. Eine Sicherung der Baumstandorte ist im Zusammenhang mit dem für diese Einbeziehungsfläche bestehenden LSG-Ausnahmeverbehalt (s.u.) ausreichend gewährleistet. Von einer gesonderten nachrichtlichen Darstellung wird deshalb abgesehen.

Im Norden und Westen grenzt die Ortslage mit den zzt. bebauten Grundstücken an das Landschaftsschutzgebiet „Wolfsberger Seewiesen“ (Schutzgebietsverordnung des Lkr. Bad Doberan v. 16.06.1994).

Die Schutzgebietsgrenzen wurden in der Planzeichnung der Satzung nachrichtlich dargestellt. Nach § 4 der LSG-Verordnung ist die Errichtung baulicher Anlagen verboten. Die Erteilung von Baugenehmigungen auf den in den Innenbereich einbezogenen Flurstücken 37 (teilw.), 58 und 59 würde diesem Verbot zuwiderlaufen. Die Einbeziehung dieser Flächen ist deshalb gem. § 34 (5) Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Bebauung mit der Schutzgebietsverordnung vereinbar ist. Die untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen bzw. Befreiungen von den Verboten genehmigen (§ 4 (3), § 6 (1) der LSG-VO). Für das Flst. 58 liegt mit Bescheid v. 20.12.2012 eine Ausnahmeentscheidung nach § 4 der LSG-VO bereits vor. Die Einbeziehung dieses Flurstücks ist deshalb mit der LSG-Verordnung vereinbar. Für die Flst. 59 und 37 (teilw.) hat die Naturschutzbehörde m. Schr. v. 28.10.14 in Aussicht gestellt, den Eigentümern der vg. Grundstücke zu gg. Zeit ebenfalls eine Ausnahme zu gewähren. Die in den Innenbereich einbezogenen Flächen sind insoweit mit dem Naturschutzrecht vereinbar. Für das Flst. 37 erfolgte die In-Aussicht-Stellung einer Ausnahmeentscheidung mit dem Vorbehalt eines ausreichenden Alleenschutzes. Der Sachverhalt wurde zu Gewährleistung eines stimmigen Vollzuges der Abstimmungsergebnisse als Hinweis D in die Satzung aufgenommen.

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb sonstiger nationaler und internationaler Schutzgebiete. Das Naturschutzgebiet „Groß Potremser Moor“ ist > 2.000 m entfernt und das FFH-Gebiet Nr. DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ liegt in einer Entfernung von > 2500 m zur Ortslage Pankelow. Aufgrund der Entfernung sind nachteilige Auswirkungen auf die vg. Schutzgebiete nicht zu erwarten.

#### Artenschutz

Durch Vorhaben auf den in den Innenbereich einbezogenen Flächen dürfen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden. Zum Zeitpunkt des Erlasses der Innenbereichssatzung ergaben sich aus den Standortverhältnissen auf den einbezogenen Flächen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten oder von Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten dieser Arten. Bei der Zulassung von Vorhaben auf den Einbeziehungsflächen ist eine aktuelle Überprüfung dieses Befundes erforderlich, um Verbotshandlungen i.S.v. § 44 (1) BNatSchG sicher auszuschließen.

#### Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Oberflächenwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzbereiches „Warnow-Rostock“. Die Nutzungsbeschränkungen der gem. § 136 Landeswassergesetz (LWaG) fortgeltenden Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG, § 49 (1) WHG anzuzeigen.

#### Bodendenkmale

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 Güstrow) 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.

#### Luftverkehrsrechtlicher Zustimmungsvorbehalt

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb des luftverkehrsrechtlichen Bauschutzbereichs des Flughafens Laage und innerhalb des 1,5 km – Umkreises, indem der Luftverkehrsbehörde gem. § 12 (2) LuftVG ein Zustimmungsvorbehalt im Baugenehmigungsverfahren eingeräumt ist. Luftverkehrliche Betroffenheiten können sich insbesondere aus der Bauhöhe ergeben. Nach dem Einfügungsgebot gem. § 34 (1, 2) BauGB wird die zulässige Bauhöhenentwicklung durch den Gebäudebestand vorgegeben und dürfte danach bei etwa 10 m ü.G. im Bereich der Einfamilienhäuser und bei max. etwa 14 m im Bereich des Gutshofes liegen; eine verbindliche Konkretisierung ergibt sich erst aus den jeweiligen Bauantragsunterlagen von Einzelvorhaben.

## 6. Immissionsschutz

Bei der Erteilung von Baugenehmigungen nach § 34 (1) BauGB müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Im planungsrechtlichen Innenbereich ergibt sich der gegenseitige Schutzanspruch dabei grundsätzlich aus der Prägung der bestehenden Immissionssituation. Die mit der Satzung vorgenommene Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich erfordert i.S.v. § 34 (5) Nr. 1 BauGB eine Betrachtung, ob von aneinander heranrückenden Bebauungen eine Verschärfung möglicherweise bestehender Immissionskonflikte ausgehen kann.

Aus der Bestandssituation sind keine unzumutbaren Immissionsbeeinträchtigungen für die bestehenden Wohnnutzungen bekannt. Das Nutzungsprofil der ansässigen Gewerbebetriebe beinhaltet keine Abläufe, die besondere Schutzmaßnahmen erfordern würden. Relevant sind dabei im Wesentlichen eine Tischlerei, ein Metallbaubetrieb und ein Schausteller-Betriebshof sowie ein Schweinemast- und -zuchtbetrieb. Die Lage der in den Innenbereich einbezogenen Flächen zeigt, dass in Bezug auf die o.g. potenziellen gewerblichen / landwirtschaftlichen Emittenten jeweils dichter gelegene Wohnbebauungen im Bestand vorhanden sind, die im Konfliktfall den Maßstab für Rücksichtnahmeerfordernisse bilden würden. Die Einbeziehungsflächen sind deshalb nicht als Auslöser für erhöhte Rücksichtnahmeanforderungen und damit verbundene Abwehransprüche von Seiten der gewerblichen Unternehmen geeignet. Im Umkehrverhältnis betrifft dies ebenso den Schutzanspruch für die Einbeziehungsflächen: da es in Bezug auf die potenziellen gewerblichen Emittenten jeweils exponiertere Bestandsflächen mit schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) gibt und für hinzukommende Wohnnutzungen die bestehende Immissionssituation maßgeblich ist, ist nicht davon auszugehen, dass die Einbeziehungsflächen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt werden.

Klarzustellen ist jedoch das Bestehen immissionsrechtlicher Bestandsschutzansprüche.

Diese ergeben sich insbesondere für die Schweinehaltung Wiechmann GbR aufgrund einer vorliegenden BlmSch-Genehmigung für 2040 Sauenplätze, 1350 Ferkel-, 350 Jungsauen- und 14 Eberplätze sowie für eine Güllelagerungskapazität von 12460 m<sup>3</sup> (617,8 GVE). Aufgrund der TA Luft ergibt sich hieraus ein Mindestabstand von 410 m zu Wohnbebauungen, d.h. die Ortslage einschließlich der in den Innenbereich einbezogenen Flächen befindet sich im Einwirkungsbereich möglicher Geruchsmissionen. Auch von dem Metallbaubetrieb Rappsilber gehen Immissionen aus, die im unmittelbaren Umfeld zu Lärmbeeinträchtigungen führen können. Maßgebliche Quellen sind hier v.a. die Verdichter und Lüfter einer Wärmepumpen-Anlage, die sich in 1,5 m Entfernung von der westlichen Grundstücksgrenze der Flst. 104, 105 befinden und deren Bestand geschützt ist.

Soweit eine an diese Emittenten heranrückende, schutzbedürftige Nutzung (z.B. Wohnen) nur mit Einschränkungen der vg. Anlagen zugelassen werden kann, ist das Einvernehmen der Anlagenbetreiber unabdingbar.

Der Anspruch in den Schutz des Bestandes endet grundsätzlich bei den bestehenden bzw. genehmigten (u.U. noch nicht verwirklichten) Nutzungen. Einen überwirkenden Bestandsschutz, der sich z.B. auf eine bisher bestehende betriebliche oder immissionsschutzrechtliche Expansionsmöglichkeit richtet, gibt es nicht. Solche potenziellen Expansionsmöglichkeiten, die etwa durch die Zulassung zusätzlicher Bauflächen beschränkt werden können, zählen zu den allgemeinen Planungsbelangen und sind zusammen mit anderen Belangen in die Abwägung einzustellen. Allerdings wurden im Beteiligungsverfahren zum Satzungsentwurf keinerlei derartigen Belange vorgetragen.

## 7. Umweltverträglichkeit / Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

### 7.1 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. Es handelt sich dabei um die Errichtung von bis zu 5 Einfamilienhäusern. Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.7 des UVPG wird demnach durch die Satzung nicht begründet.

### 7.2 Bodenschutzklausel (§ 1a (2) BauGB)

Mit der Satzung wird eine zzt. landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 3.320 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Es handelt sich dabei um Randflächen, die aus technologischen Gründen für landwirtschaftliches Gerät erschwert zugänglich sind.

Die Flächeninanspruchnahme dient i.S. der Innenentwicklung und Nachverdichtung der Nutzung vorhandener Erschließungssysteme.

7.3 Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die zugelassene Bebauung auf den Einbeziehungsflächen entstehen werden entlang der hinzukommenden Baugrundstücke an der Grenze zur Feldflur Anpflanzgebote für 2-reihige Heckenpflanzungen festgesetzt (Nr. 2.2 der Satzung, Planzeichnung).

Für das Flurstück 74 ist wäre eine vergleichbare Maßnahme nicht sinnvoll. Deshalb wird hierfür in Nr. 2.3 der Satzung der Ausgleichsbedarf nur quantifiziert und standortlos festgesetzt. Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren erklärt, angrenzend an das Satzungsgebietes eine Randfläche bereitzustellen, um die mit der Naturschutzbehörde abgestimmte Anpflanzung als private Maßnahme des künftigen Bauherrn an einem zweckmäßigen Standort zu ermöglichen. Die Durchführung der privaten Ausgleichsmaßnahme ist mit der Baugenehmigung zu sichern.

---

Verweise:

- [1] BVerwG 01.04.1997 – 4 B 11/97
- [2] BVerwG 18.5.1990 - 4 C 34.87  
VGH B-W 07.05.1993 - 8 S 2096/92
- [3] BVerwG 22. 09. 2010 - 4 CN 2.10  
OVG-Berlin-Brandenburg 27.10.2011- 10 A 11.08
- [4] BVerwG 12.12.1990 - 4 C 40.87
- [5] VG Schwerin 17.02.2012 – 4 A 1744/10  
OVG Saarland, 02.10.1981 – 2 Z 2/80
- [6] BVerwG 02.03.2000 - 4 B 15.00