



Gemeinde Dummerstorf
Landkreis Rostock

Begründung

zur

Innenbereichssatzung ‚Parkweg‘

für den Bereich nördlich des Parkweges in Dummerstorf
(Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)

Dummerstorf, 16.06.2021

Wiechmann, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

01.06.2021

ausgefertigt am: 10.06.2021

INHALT

1. Planungsanlass	3
2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf	3
3. Bestand.....	4
4. Abgrenzung des Innenbereichs, Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen	6
5. Umweltverträglichkeit / Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft	9
6. Erschließungstechnische Hinweise.....	10

1. Planungsanlass

Mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung möchte die Gemeinde für die Baugrundstücke südlich der beiden Teiche am Südrand der Dummerstorfer Parkanlage und nördlich des Parkweges eine Klarstellung der Zugehörigkeit zum planungsrechtlichen Innenbereich vornehmen. Gleichzeitig sollen die bisher als Pachtgärten genutzten Flächen am Parkweg in den Innenbereich einbezogen werden, um hier ein Nachnutzung für Wohnbauzwecke zu ermöglichen. Diese Umstrukturierung ist im F-Plan vorbereitet. Sie folgt einem erheblichen Nachfragedruck, der sich sowohl aus dem Bedarf der örtlichen Bevölkerung als auch aus dem erheblichen und bislang nicht abgeschlossenen Arbeitsplatzzuwachs im Gemeindegebiet ergibt. Im Vergleich zu anderen im FNP dargestellten Entwicklungsstandorten kann die Gemeinde hier als Flächeneigentümerin und aufgrund der bestehenden Erschließungsvoraussetzungen kurzfristig ein entsprechendes Baulandpotenzial aktivieren.

2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf

Die Innenbereichssatzung 'Parkweg' wird auf der Grundlage des § 34 (4) S. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. § 9 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), erlassen. Der mit dieser Innenbereichssatzung gleichzeitig verbundene Erlass örtlicher Bauvorschriften stützt sich auf § 9 (4) BauGB und § 86 (3) LBauO M-V.

Die Grenzen des Innenbereichs können mit rein deklaratorischer Wirkung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB festgestellt werden (*Klarstellung*). Damit kann 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. Die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils beinhaltet dabei keine planerische Entscheidung über die Zugehörigkeit von Flächen zum Innenbereich, denn der Rechtscharakter der betroffenen Grundstücke bleibt unverändert. Insoweit ist der Klarstellungsteil der Satzung 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 Grundstückseigentümer und deren Abwägung (vgl. Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, Stand: 01.03.2011, § 34 RNr. 99).

Die rein deklaratorische Klarstellung des Innenbereichs kann nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB mit einer konstitutiven *Einbeziehung* einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich verbunden werden, wenn die einbezogenen Flächen direkt an den vorhandenen Innenbereich angrenzen und die tatsächliche bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs eine entsprechende Prägung vorgibt. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den 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 insoweit die betroffene Öffentlichkeit und die Behörden / Träger öffentlicher Belange in einem vereinfachten Verfahren zu beteiligen (§ 34 (6) Satz 1 BauGB).

In Anwendung der Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) Nr. 2, 3 BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde wurde für die Öffentlichkeitsbeteiligung die Form der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gewählt (vom 28.09. bis zum 27.10.2020). Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 28.09.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Flurneuordnungsbehörde, die Forstbehörde und die Naturschutzbehörde wurden im Zuge der Prüfung ihrer Stellungnahmen ergänzend beteiligt.

Die Inkraftsetzung der Innenbereichssatzung erfolgt gem. § 34 (6) i.V.m. § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im „Dummerstorfer Amtsanzeiger“. Für die Satzung besteht kein Genehmigungsvorbehalt.

3. Bestand

Bebauung und Nutzung

Die Siedlungsstruktur im südlichen Bereich der Ortslage Dummerstorf geht aus einer planmäßigen Entwicklungskonzeption im Zusammenhang mit der Gründung des Kaiser-Wilhelm-Instituts für Tierzuchtforschung Ende der 30-er Jahre des 20. Jhs. hervor. Der Parkweg bildete nach diesem Konzept örtlich die südliche Begrenzung des Dorfes. Er ersetzte die bis dato bestehende Südgrenze, die durch einen Grabenlauf gebildet wurde, welcher hier 3 Teiche (2 noch vorhanden) untereinander verband. Der Parkweg war zunächst nicht angebaut; die nördlich angrenzenden Flächen (etwa im Umfang des Satzungsgebietes) wurden seit den 50er Jahren als Schrebergärten verpachtet.

Die heutige Bebauung südlich des Parkweges ist in den 70er Jahren des vergangenen Jhs. entstanden. Sie stellt sich als sehr homogene, 2-reihige Siedlungsbildung dar, die durch eine vergleichsweise dichte Bauweise und typisierte eingeschossige bungalowartige Wohngebäude mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach geprägt ist. Die homogene Wohnnutzung und die kleinteilige Einfamilienhausbebauung qualifizieren diesen Bereich als Wohngebiet i.S.v. § 34 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und sind als maßstabsbildend sowohl für den bestehenden Bebauungszusammenhang als auch überwirkend auf die Nordseite des Parkweges anzusehen.

An der Nordseite des Parkweges sind nur die Grundstücke, die den beiden Teichen vorgelagert sind, baulich genutzt. Hier befindet sich eine gemischte Nutzung mit einem weiteren Wohnbungalow (Flst. 231) und Anlagen für die Pferdehaltung (Flst. 228/1, /2, 229). Auf den Grundstücken 230/1, /2 und 232 sind die vormals aufstehenden Garagen beräumt. Für die Grundstücke 230/1 und /2 liegt ein positiver Bauvorbescheid zur Errichtung eines eingeschossigen Einfamilienhauses mit ausgebautem Dach und einer Doppelgarage vor, der sich auf § 34 (1) BauGB stützt. Der an die vg. Baugrundstücke nordwestlich angrenzende Bereich wurde bisher als Pachtgartenland genutzt. Die ca. 20 Einzelparzellen sind durch einen Mittelgang erschlossen, der parallel zum Parkweg verläuft. Sie sind überwiegend mit kleinen Schuppen oder Lauben von 20 – 30 m² Grundfläche bebaut, die teilweise einen vorübergehenden Erholungsaufenthalt ermöglichen, für eine permanente Nutzung jedoch ungeeignet sind. Ein Teil der Gebäude ist aufgrund des Erhaltungszustandes bzw. wg. begonnener Rückbauaktivitäten nicht mehr nutzbar. Von der gärtnerischen Nutzung und der hier aufstehenden Bebauung geht keine maßstabsbildende Prägungswirkung auf die Umgebung aus.

Parkanlage

Für die planerische Beurteilung der in den Innenbereich einzubeziehenden Flächen, die über die Klarstellung des Innenbereichs hinausgehen, ist die nordöstlich angrenzende Fläche der historischen Parkanlage des ehemaligen Gutes Dummerstorf von Bedeutung. Die Parkanlage ist zusammen mit dem Gutshaus und weiteren Gebäuden und Anlagen des ehemaligen Gutshofes unter der lfd. Nr. 190 als Baudenkmal in die Denkmalliste des Landkreises eingetragen. Die §§ 6 – 9 DSchG M-V sind deshalb zu beachten: So besteht eine grundsätzliche Erhaltungspflicht. Wenn Eingriffe in das Denkmal (den Park) unvermeidbar sind, hat der Verursacher des Eingriffes alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung anfallen (§ 6 (5) DSchG M-V). Der Park entfaltet einen Umgebungsschutzanspruch; auch für Maßnahmen in seiner Umgebung des Parks besteht insoweit ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt, wenn durch die Maßnahme das Erscheinungsbild oder die Substanz des Parks erheblich beeinträchtigt wird (§ 7 (2) DSchG M-V). Für eine Entscheidung über die Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich ist insoweit die genaue Abgrenzung des als Denkmal geschützten Parks von entscheidendem Belang. Wichtige Hinweise hierzu sind der DENKMALPFLEGERISCHEN STUDIE PARKANLAGE DUMMERSTORF¹ zu entnehmen. Danach handelt es sich um eine im Ursprung barocke Parkanlage, die im Süden durch 2 seinerzeit möglicherweise zur Fischzucht genutzte Teiche und den vg. Verbindungsgraben begrenzt war. Als östliche Begrenzung sind den historischen Abbildungen Gruppen von beschnittenen Büschen und Bäumen zu entnehmen, die für Gärten der Renaissance- und Barockzeit typisch sind (sog. Bosketten). Diese Grenze manifestiert sich heute etwa in der östlichen Grenze des Flurstücks 234/4 (Park) in Höhe des nordöstlichen Ufers des östlichen Teiches. Die den Park heute prägende Lindenallee wurde nach der Studie erst Anfang des 20. Jhs. gepflanzt. Ihre Verlängerung trifft heute zwischen den Flurstücken 230/2 und 231 auf den (später angelegten) Parkweg. Anhand einer hist. Luftbildaufnahme aus 1953, die bereits alle wesentlichen historischen Veränderungen bzgl. des Parks bis zur Gegenwart abbildet, wird in der Studie abschließend festgestellt, dass „der Park in seiner räumlichen Ausdehnung durch eine Straße (Anm.: den Ostabschnitt des Parkweges) und die beiden Teiche im südlichen Teil begrenzt“ wird (sh. Abb. 1). Aussagekräftig sind diesbezüglich neben dem vg. Luftbild insbesondere ein historisches Messtischblatt von 1888 der Königl. Preuss. Landes-Aufnahme 1877 - Ori-

¹ H. Hamann, Rostock, 29.02.2012

nalmaßstab 1 : 25.000 - (sh. Abb. 2) und ein weiteres historisches Messtischblatt von 1930 (i. M. 1 : 25.000) der Preußischen Landesaufnahme 1879, berichtigt Reichsamt f. Landesaufnahme 1927, einzelne Nachträge 1930. Beide dokumentieren übereinstimmend sowohl die östliche als auch die südliche Parkgrenze entsprechend den vg. Feststellungen.

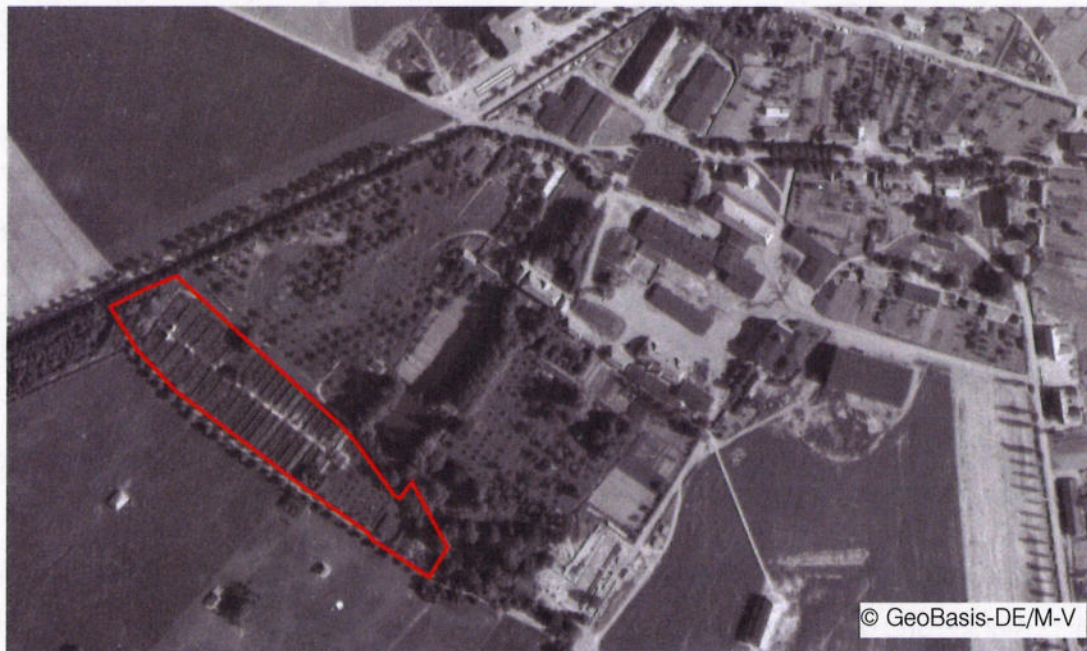


Abb. 1: Luftbild von 1953 mit Projektion des Satzungsgebietes (rot)



Abb. 2: Messtischblatt von 1888 mit Projektion des Satzungsgebietes (rot)

Eine für die Beurteilung möglicher Auswirkungen auf bzw. Eingriffe in das Erscheinungsbild oder die Substanz des denkmalgeschützten Parks geeignete Wertbegründung oder denkmapflegerische Zielstellung liegt zzt. nicht vor. Im Landesinformationssystem findet sich im Zusammenhang mit dem geschützten Park (Nr. 190) lediglich ein Hinweis auf die „Alte Lindenallee“; der Status des Denkmals wird hier als „Unverifiziert“ eingeordnet. Angesichts der eingetretenen vollständigen Überformung der ursprünglich barocken Anlage als Landschaftspark bleibt deshalb festzuhalten, dass der Denkmalwert im Fortbestand des Parks „an sich“ besteht, der als typisches Ausstattungsmerkmal der hist. Gutsanlage zu sehen ist. Die denkmalpflegerische Zielstellung muss insoweit auf die Erhaltung des Freiraums mit dem Großgrünbestand, insbesondere der markanten Lindenallee, und mit den beiden verbundenen Teiche als einziges Relikt der ursprünglichen Anlage noch aus der Entstehungszeit und auf die Anlage eines an das heutige Landschaftsparkdesign angepassten Systems von Wegen und Aufenthaltsorten gerichtet sein.

Genehmigungsbedürftigen Anlagen im Umkreis des Satzungsgebietes

In einem Umkreis von einem Kilometer um das Satzungsgebiet befinden sich folgende nach dem BIm-SchG genehmigungsbedürftigen Anlagen:

In einer Entfernung von ca. 260 m in südöstlicher Richtung betreibt die Gut Dummerstorf GmbH eine Milchviehanlage mit 820 Rinder- und 80 Kälberplätzen sowie eine Biogasanlage mit einer Rohgaserzeugung von 1,56 Mio. Nm³/a, ein Biogas-Blockheizkraftwerk mit einer Feuerungswärmeleistung (FWL) von 1,01 MW, eine Gärrestlagerung mit einer Güllelagermenge von 9.228 m³ und ein Biogaslager mit einem Fassungsvermögen von 3,8 t.

In einer Entfernung von 800 m in westlicher Richtung betreibt die Betonfertigteilewerk Rostock GmbH eine Anlage zur Herstellung von Stahlbetonfertigteilen mit einer Produktionskapazität von 40 t/h sowie eine Flüssiggas-Lagerbehälteranlage mit einem Fassungsvermögen von 9,8 t.

In einer Entfernung von 830 m in westnordwestlicher Richtung betreibt die ALBA Nord GmbH, NL Mittleres Mecklenburg eine Sortieranlage für Gewerbeabfälle mit einer Leistung von 11.000 t/a und eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen mit 1.150 t Lagerkapazität, eine Anlage zur zeitweilige Lagerung von gefährlichen Abfällen mit einer Lagerkapazität von 55 t sowie eine Brech- und Siebanlage für Bau- und Abbruchabfälle mit einer Durchsatzkapazität von 80.000 t/a und eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Bauabfällen mit einer Gesamtlagerkapazität von 22.000 t. Bezüglich dieser Anlage ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Luftschadstoffe in Form von Ammoniak und Stickstoff, Bioaerosolen und Staub, Schall sowie Gerüche innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.

4. Abgrenzung des Innenbereichs, Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen**4.1. Klarstellung des Innenbereichs gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB**

Für die Grundstücke Parkweg 34 - 36 und die nordwestlich angrenzenden Grundstücke 229, 228/1, /2, die baulich genutzt sind, bzw. auf denen eine Lückenbebauung aktuell in Vorbereitung ist (Bauvorbescheid Parkweg 35), wird die Innenbereichseigenschaft mit dieser Satzung deklaratorisch klargestellt. Diesem Bebauungszusammenhang ist aufgrund der örtlichen und insbes. landschaftlichen Gegebenheiten auch das Flurstück 232 zuzurechnen. Der östlich angrenzende Teich bildet hier eine natürliche Zäsur, die diese Zuordnung rechtfertigt. Denn während der Bebauungszusammenhang in der Regel mit dem letzten Gebäude endet (vgl. z. B. BVerwG, Urt. v. 12.12.1990 – 4 C 40.87), können Besonderheiten es rechtfertigen, den Bebauungszusammenhang noch bis zu einer natürlichen Grenze wie beispielsweise einem Fluss, einem Waldrand oder anderen besonderen topographisch wahrnehmbaren Anhaltspunkten wie Geländehindernissen, Erhebungen oder Einschnitten, Dämmen, Böschungen oder Gräben reichen zu lassen und dabei ein oder mehrere Grundstücke noch dem Bebauungszusammenhang zuzuordnen, obwohl sie unbebaut sind oder trotz vorhandener Baulichkeiten nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 02.03.2000 – 4 B 15.00; Beschl. v. 18.06.1997 – 4 B 238.96).

Das nordwestlich an den vg. Bereich anschließende Areal mit Pachtgärten ist zwar nach der ununterbrochenen Aufeinanderfolge von Bebauungen dem Siedlungszusammenhang noch zuzurechnen (Bebauungsabstand, visuelle Wahrnehmung). Hinsichtlich der Nutzungsart besteht jedoch eine sehr klare Abgrenzung zum sonstigen Bebauungszusammenhang des Dorfes. Gebäude, die – wie vorliegend – nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder die üblicherweise nur vorübergehend genutzt werden, sind nach der einschlägigen Rechtsprechung nicht als maßstabbildend für eine angemessene Fortentwicklung der bestehenden Bebauung anzusehen und können deshalb i.d.R. nicht zum planungsrechtlichen Innenbereich gezählt werden (vgl. BVerwG, Urteile v. 30.06.2015 - 4 C 5.14, v. 11.07.2002 - 4 B 20.03, 4 B 30.0). Insbesondere wegen der eindeutig vom übrigen Dorf abzugrenzenden Nutzungsart aber auch wegen der Siedlungsrandlage sind hier keine Anhaltspunkte für eine abweichende Beurteilung ersichtlich. Trotz der aufeinanderfolgenden Bebauungssituation ist eine klarstellende Zurechnung zum planungsrechtlichen Innenbereich i.S.v. § 34 (4) Nr. 1 BauGB deshalb nicht möglich.

4.2. Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Das vg. Areal mit Pachtgärten wird deshalb mit dieser Satzung konstitutiv in den Innenbereich einbezogen (Flst. 228/5). Damit wird dem Planungsziel entsprochen, eine Umstrukturierung der bisherigen Nutzung vorzubereiten und die bestehende Wohnnutzung am Parkweg zu arrondieren. Die Einbeziehung in den Innenbereich als Wohnbaufläche wird durch eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan bereits vorbereitet. Sie kann insoweit neben § 34 (4) Nr. 3 BauGB auch auf die Ermächtigung nach §

34 (4) Nr. 2 BauGB (Baulandentwicklung) gestützt werden. Eine nähere Unterscheidung ist jedoch für die Rechtsfolgen ohne Bedeutung und erübrigt sich deshalb.

Mit dieser Einbeziehung wird an der Nordseite der Parkstraße ein Baulandpotenzial aktiviert, das künftig für Wohnzwecke und nicht störende Handwerksbetriebe sowie auch für freie Berufe nutzbar ist. Trotz der starken Prägungswirkung des faktischen Wohngebietes auf der gegenüberliegenden (Süd-)Seite des Parkweges muß die zugelassene (und heranrückende) Neubebauung Rücksicht auf die bestehenden Umgebungsnutzungen nehmen. Diesbezüglich ist auf die im Bestand geschützten Anlagen des Pferdewirtschaftsbetriebes (Flst.228/1, /2,229) hinzuweisen. Die vgl. Rücksichtnahmeverpflichtung bewirkt hier einen verminderten Schutzanspruch bzgl. möglicher Geruchsimmissionen, die für Pferdehaltungen typisch sind, oder bzgl. von Betriebsgeräuschen. Der Schutzanspruch bemisst sich hier an der gewachsenen Nachbarschaftssituation zwischen dem Pferdewirtschaftsbetrieb und den benachbarten Wohngrundstücken (Parkweg 7 – 9, 35/36). Die Rücksichtnahmeverpflichtung schließt grundsätzlich auch den Fortbestand möglicher Entwicklungspotenziale zugunsten des Pferdewirtschaftsbetriebes ein. Allerdings sind diese wegen der bereits bestehenden Wohnnachbarschaft bereits nahezu auf Null beschränkt, so dass sich diesbezüglich keine Auswirkungen auf die in den Innenbereich eibezogenen Flächen ergeben.

Um das öffentliche Interesse an der Erhaltung und angemessenen Fortentwicklung der örtlichen Siedlungsstruktur wirksam durchzusetzen, macht die Gemeinde von der Rechtsermächtigung des § 34 (5) S. 2 BauGB Gebrauch und trifft Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB über die zulässige Grundfläche und die Traufhöhe (vgl. § 2.1) sowie über die Dachneigung von Gebäuden. Mit der Begrenzung auf 150 m² (Hauptnutzung) werden moderne Wohnbedürfnisse hinreichend berücksichtigt und eine übermäßige, ortsuntypische Verdichtung mit entsprechenden Folgen für naturschutzrechtliche Ausgleichspflichten gleichzeitig vermieden. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebengebäuden, die dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen, ist eine Überschreitung bis insg. 225 m² Grundfläche je Baugrundstück zulässig; weitere Überschreitungen können durch die Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden. Die Beschränkung der zulässigen Traufhöhe auf 4,0 m sowie der Dachneigung auf max. 25° dient der Vermeidung allzu großer Abweichungen von der auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorgeprägten Gebäudetypologie. An dem einheitlich eingeschossig und durch flache Dächer geprägten Altbestand entlang des Parkweges werden damit zweigeschossig aufgehende Gebäudefassaden oder Steildächer vermieden.

Weiterführend sichert die Gemeinde Flächen, auf denen bei der zugelassenen Neubebauung Geh-,Fahr- und Leitungsrechte zu berücksichtigen sind. Damit soll der Anschluss der nordöstlich angrenzenden Gartenparzellen gewährleistet werden und innerhalb des Satzungsgebietes ein planungsrechtlich verlässlicher Ansatz für eine mögliche künftige Grundstückerschließung über den Parkweg gesichert werden. Bei der weiteren Planung und Anlage der gemeinschaftlichen Zufahrten ist es zweckmäßig, straßennah Stellflächen für Mülltonnen vorzusehen (Bereitstellung am Abholtag), die sich außerhalb der freizuhaltenen Sichtfelder der Fahrzeugführer befinden.

Gesetzlich geschützte Baumreihe (§ 19 NatSchAG)

Die Vorgabe von Flächen für Geh-,Fahr- und Leitungsrechten soll der Anlage gemeinschaftlicher Grundstückszufahrten insbesondere für künftige „Hinterlieger“- Grundstücke dienen. Ihre Lageeinordnung berücksichtigt in besonderer Weise die geschützte Baumreihe entlang der Nordseite des Parkweges und erfolgt außerhalb der Kronentraufe, wo jeweils Zufahrtsbreiten in ausreichendem Maße von 4,60m, 5,70m, 5,80 m zur Verfügung stehen. U.U. wäre (auch bereits wg. des Verkehrsraumprofils) vor Ort über einen Rückschnitt tiefhängender Äste zu entscheiden. Jedoch geht davon keine Gefährdung der Einzelbäume oder der Baumreihe als Ganzes aus.

Ein alternatives, baumschonenderes Erschließungskonzept, das im Aufstellungsverfahren in Form einer Neuanlage einer Erschließungsstraße von der Nordostseite des Satzungsgebietes von der Naturschutzbehörde angeregt wurde, blieb aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und eines unvergleichlich größeren Eingriffs in den Naturhaushalt, aber auch mangels entsprechender Rechtssetzungskompetenz einer Innenbereichssatzung unberücksichtigt.

Im Aufstellungsverfahren wurde bezüglich der gesetzlich geschützten Baumreihe abgestimmt, dass bei der vorgesehenen Bündelung von Zufahrten und der festgesetzten Lageeinordnung eine naturschutzrechtliche Befreiungslage nach § 19 (1, 2) NatSchAG M-V nicht entsteht. Da jegliche Grundstückszufahrten durch die Baumreihe hindurch jedoch mit Beeinträchtigungen insbesondere des Wurzelbereichs der Bäume verbunden sein können, sind die Möglichkeiten zur Minimierung solcher möglichen Beeinträchtigungen zu nutzen und Beeinträchtigungen des Wurzelbereichs der Bäume bestmöglich zu vermeiden. Hierzu wird auf die Maßnahmenkomplexe in der DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' und die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und

Richtlinien für Baumpflege (ZTV-Baumpflege 2017) verwiesen. Wegen des Beschädigungsverbots gem. § 19 (1) NatSchAG kann die Naturschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Ausführungsaufgaben machen.

Lärmschutz

Wegen des Verkehrslärms von der nordwestlich des Satzungsgebietes verlaufenden Landesstraße 191 ergeben sich Auswirkungen auf die in den Innenbereich einbezogenen Flächen. Bis zu einem Fahrabstand von 50 m wird die Festsetzung von Schallschutzvorkehrungen erforderlich (vgl. § 2.2). Entsprechend der künftigen Wohnnutzung, die gem. § 34 (1, 2) BauGB für das Satzungsgebiet anzunehmen ist, sollen gem. DIN 18005 die schalltechnischen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) (tags/nachts) im Außenbereich der künftigen Baugrundstücke möglichst unterschritten werden. Für die Ermittlung der Lärmimmissionen wird auf eine Verkehrsmengenzählung zurückgegriffen, die im Zusammenhang mit der Verkehrsentwicklungsplanung für das Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee 2016 durchgeführt wurde (DtV 4.202 Kfz/24h, SV 222 Kfz/24h)². Nach der einschlägigen Berechnungsvorschrift der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) ergibt sich für den besagten Abschnitt der L191 ein Emissionspegel von 60/49 dB(A). Erst ab einem Abstand von 50 m von der Fahrbahn unterschreitet der Beurteilungspegel den schalltechnischen Orientierungswert für Wohngebiete. Im verlärmten Teilbereich liegen die Orientierungswert-Überschreitungen zwischen 5 und 1 dB(A). Auf der schallabgewandten Seite von Gebäuden in diesem Bereich werden die Orientierungswerte eingehalten.

In der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) werden für Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen in Abhängigkeit vom Außenlärm Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile formuliert. Um die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse zu gewährleisten, werden in dem Bereich mit Orientierungswert-Überschreitungen diese Mindestanforderungen in Anlehnung an die DIN 4109 festgesetzt. Das danach baukonstruktiv zu gewährleistende Schalldämmmaß von 30 dB entspricht dem Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109. Es wird i.d.R. bereits mit üblichen Außenwand-, Fenster- bzw. Dachkonstruktionen erreicht.

Nachrichtliche Übernahmen (Waldabstand / § 20 LWaldG M-V, Gewässerrandstreifen / § 38 WHG)

Im Satzungsgebiet sind die Vorschriften des Landeswaldgesetz über ein Bauverbot im Abstand von 30 m zum dem südwestlich angrenzenden Waldbestand auf den Flurstücken 281/1 und 281/8, der Flur 2 in der Gemarkung Dummerstorf zu beachten. Der Abstandsbereich wurde als von Bebauung freizuhaltende Fläche nachrichtlich gem. § 34 (5) BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V in die Innenbereichssatzung aufgenommen.

Auch die Abstandsvorschriften des § 38 WHG für bauliche Anlagen an oberirdischen Gewässern sind bzgl. des im Nordosten angrenzenden, zur Parkanlage gehörigen Teichs zu beachten und wurden deshalb – ebenfalls als nachrichtliche Übernahme in Form einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche in der Innenbereichssatzung festgesetzt.

Auch wenn die Innenbereichssatzung noch keine Zulassungsentscheidung beinhaltet und die Einhaltung der vgl. Abstandsvorschriften im Baugenehmigungsverfahren uneingeschränkt durchgesetzt werden kann, ist die Übernahme dieser Vorschrift in die Satzung aus Gründen der Rechtsklarheit und Information für künftige Bauherren zweckmäßig.

² Dorsch Consult, Rostock, 2016

5. Umweltverträglichkeit / Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

5.1 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. Aufgrund der im Bestand vorhandenen Wohngebäude geringer Größe, die für die Bestimmung des Zulässigkeitsrahmens maßgeblich sind, und aufgrund der Beschränkung gewerblicher Nutzungen auf nicht störende Handwerksbetriebe (vgl. § 34 (2) BauGB i.V.m. §§ 3, 4 BauN-VO), wird durch diese Innenbereichssatzung keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.7 des UVPG begründet.

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen (nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen) ist im Satzungsgebiet nicht zulassungsfähig.

5.2 Natura 2000 – Gebiete, Störfallschutz – Prüfung nach § 34 (5) Nr. 3 BauGB

Die nächstgelegenen Schutzgebiete des europ. Netzes Natura 2000 sind mehr als 3 km vom Satzungsgebiet entfernt. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen entsprechender Schutz- oder Erhaltungsziele durch die mit der Innenbereichssatzung zugelassenen Vorhaben liegen deshalb nicht vor. Aufgrund der vg. Entfernungen besteht keine Veranlassung zu weiterführenden Verträglichkeitsvorprüfungen.

Die Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich erfordert auch eine Prüfung zum Störfallschutz. Die Einbeziehung wäre unzulässig, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass (im Zusammenhang mit der Zulassung sog. Störfallbetriebe) Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen i.S.v. § 50 (1) BImSchG entstehen. Da auf die mit dieser Satzung einbezogenen Fläche hinsichtlich der Nutzungsart die Zulassungsvorschriften des § 34 BauGB anzuwenden sind (Einfügungsgebot, ggf. § 4 BauNVO i.V.m. § 34 (2) BauGB), ist eine Ansiedlung von Betrieben ausgeschlossen, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen. In der Umgebung des Satzungsgebietes sind keine Störfallbetriebe mit potenziellen Auswirkungen auf den Ort Dummerstorf tätig.

5.3 Bodenschutzklausel (§ 1a (2) BauGB)

Mit der Satzung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Die Einbeziehung in den Innenbereich betrifft die Nachnutzung von Flächen, die als Garten und private Wirtschaftsfläche genutzt sind.

5.4 Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB)

Bei der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den planungsrechtlichen Innenbereich ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen. Dazu wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG M-V, 10/2019) aufgestellt.

Der mit der Satzung zugelassene Eingriff betrifft Hausgärten mit Großbäumen (4.100 m²) und Ziergartenflächen (6.182 m²) einschließlich aufstehende Altgebäude (600,3 m²). Bei der Eingriffsbilanzierung wurde das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB und die mit der Satzung auf den Einbeziehungsflächen zugelassene Nutzungsintensität (150 m² Grundfläche zzgl. 75 m² Nebenanlagen je Wohnbaugrundstück als Maßstab der künftigen Grundstücksnutzung zugrunde gelegt sowie die eingriffsmindernde Wirkung der zu erwartenden Neuanlage von Hausgärten (6.000 m²) berücksichtigt. Die Eingriffe i.S.v. § 14 BNatSchG wurden danach mit insg. ca. 10.464 m² EFÄ m² bilanziert (Ausgleichsverpflichtung gem. § 1a (3) BauGB). Zum Ausgleich ist eine Abbuchung vom Ökokonto Nr. DBR 004 Fresendorf (Magergrünland als offener Trockenstandort mit Trockenbüschen und Sollerhaltung) vorgesehen. Die Kosten werden durch die Gemeinde Dummerstorf getragen (ca. 26.100 €).

5.5 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). Auch im Geltungsbereich dieser Innenbereichssatzung dürfen Vorhaben diese Verbote nicht verletzen. Die vorgenommene Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich wäre unzulässig, wenn die damit zugelassene Bebauung solche Verbotstatbestände auslösen würde.

Zum Zeitpunkt des Erlasses der Innenbereichssatzung ergaben sich aus den Standortverhältnissen auf den einbezogenen Flächen keine Anhaltspunkte für relevante Vorkommen besonders oder streng ge-

geschützter Arten oder von Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten dieser Arten. Etwaige Nutzungen als Brutstätte durch Einzelindividuen sind artenschutzrechtlich wg. der Gefahr der Verletzung des Tötungsrisikos relevant. Hier greift jedoch die Bauzeitenregelung des § 39 (5) BNatSchG, wonach Baufreimachungsmaßnahmen im Zeitraum März bis September unzulässig, oder nur ausnahmsweise nach vorheriger Artenschutz-Prospektion zulässig sind. Eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotsnormen aufgrund dieser Satzung kann für diese Flächen deshalb ausgeschlossen werden.

In den Schuppen und Lauben wurden – bauart- und nutzungsbedingt – keine Hinweise auf mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gebäudebewohnender Artengruppen, z.B. Schwalbennester oder Fledermausquartiere festgestellt. Zumindest für eine Winterquartiernutzung durch Fledermäuse sind die Gebäude ungeeignet, da es an der erforderlichen Frostsicherheit mangelt und ein hinreichendes Feuchtklima wegen der i.d.R. guten Belüftungssituation fehlt. Eine Sommerquartiernutzung und eine Nutzung durch gebäudebrütende Vögel kann hingegen ungeachtet des aktuellen Negativbefundes nicht ausgeschlossen werden. Vor Abbruch von Gebäuden ist deshalb eine erneute Prospektion erforderlich, um eine Tötung von Individuen besonders oder streng geschützter Arten (Fledermäuse, gebäudebrütende Vögel) oder eine Beeinträchtigung ihrer Nist-/ Vermehrungsstätten, aus-zuschließen. Werden solche geschützten Arten oder ihre Lebensstätten festgestellt, sind im Benehmen mit der Naturschutzbehörde geeignete Schutz- bzw. Ersatzmaßnahmen gem. § 44 BNatSchG (z.B. Bauzeitenregelung außerhalb der Fortpflanzungsperiode, Herstellung von Ersatzquartieren o.ä.) festzulegen.

Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen sind zum Schutz der Vogelbrut nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen (§ 39 (5) BNatSchG – s.o.). Für Abweichungen hiervon und für Abriss und Umbau ist rechtzeitig die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht eintreten zu lassen. Ein entsprechender Hinweis wurde in der Innenbereichssatzung vermerkt.

5.6 Alleenschutz

Der Hinweis auf mögliche Konflikte mit der geschützten Die Baumreihe entlang der Nordseite des Parkweges ist nach § 19 NatSchAG M-V geschützt. Insbesondere bei der Anlage von Zufahrten sind Konflikte zu minimieren und möglichst zu vermeiden, so dass die Baumreihe nicht zerstört, beschädigt oder nachteilig verändert wird. Dazu wurden die geschützten Alleebäume in der Satzung gekennzeichnet. Die Lageeinordnung der für die Bündelung von privaten Grundstückszufahrten vorgesehenen GFL-Flächen wurde dort vorgenommen, wo jeweils Zufahrtsbreiten in ausreichendem Maße von 4,60m, 5,70m, 5,80 m zur Verfügung stehen. Im Einzelnen kann dabei insbesondere im Wurzelbereich eine Beeinträchtigung nicht vollständig ausgeschlossen werden. U.U. wird (auch bereits wg. des bestehenden Verkehrsraumprofils) vor Ort zusätzlich auch über einen Rückschnitt tiefhängender Äste zu entscheiden sein. Jedoch geht i.S. der in § 19 (1) NatSchAG benannten Verbotshandlungen davon keine Gefährdung der Einzelbäume oder der Baumreihe als Ganzes aus. Ein alternatives, baumschonenderes Erschließungskonzept, das im Aufstellungsverfahren in Form einer Neuanlage einer Erschließungsstraße von der Nordostseite des Satzungsgebietes angeregt wurde, blieb aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und eines unvergleichlich größeren Eingriffs in den Naturhaushalt, aber auch mangels entsprechender Rechtssetzungskompetenz einer Innenbereichssatzung unberücksichtigt.

Im Aufstellungsverfahren wurde bezüglich der gesetzlich geschützten Baumreihe abgestimmt, dass bei der vorgesehenen Bündelung von Zufahrten und der festgesetzten Lageeinordnung eine naturschutzrechtliche Befreiungslage nach § 19 (1, 2) NatSchAG M-V nicht entsteht. Da jegliche Grundstückszufahrten durch die Baumreihe hindurch jedoch mit Beeinträchtigungen insbesondere des Wurzelbereichs der Bäume verbunden sein können, sind die Möglichkeiten zur Minimierung solcher möglichen Beeinträchtigungen zu nutzen. Hierzu wird auf die Maßnahmenkomplexe in der DIN 18920 'Schutz von Bäumen... bei Baumaßnahmen' und die ZTV-Baumpflege 2017 verwiesen. Zur Vermeidung und Minimierung solcher Beeinträchtigungen der Bäume/der Baumreihe durch die Anlage von Zufahrten kann die Naturschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren - gestützt auf § 19 (1) NatSchAG und in Anwendung der vg. Empfehlungen (DIN, ZTV) – entsprechende Ausführungsauflagen machen.

6. Erschließungstechnische Hinweise

6.1 Zufahrten

Bei der Anlage von Grundstückszufahrten sind die Hinweise unter Pkt. 5.6 zum Schutz der Baumreihe an der Nordseite des Parkweges zu beachten und wurzelschonende Bauverfahren und Befestigungsarten anzuwenden.

6.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 PVC bzw. teilweise über die Trinkwasserleitung da 75x6,8 PE 100 in der Straße Parkweg abgesichert werden.

Auf der einbezogen Fläche der ehem. Pachtgärten liegen die Trinkwasserleitungen DN 150 PVC und DN 200 AZ, die nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert sind. Entsprechend der Leitungsdimensionierungen sind Schutzstreifen festgesetzt. Die Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Innerhalb der Schutzstreifen dürfen während des Bestehens der Leitungen weder Gebäude errichtet, noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitungen gefährden, vorgenommen werden. Zu jeder Zeit muss die Bedienbarkeit und bei Erfordernis die Anfahrbarkeit der vorhandenen Armaturen gewährleistet sein. Einer bedarfsgerechten Umverlegung der Leitungen durch einen Erschließungsträger hat der WWAV im Aufstellungsverfahren der Innenbereichssatzung zugestimmt. Die Anpflanzung von Gehölzen oder Bäumen auf der Leitungstrasse ist nicht zustimmungsfähig.

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist – soweit im Rahmen des durch die Gemeinde zu gewährleistenden Grundschutzes vorgesehen – mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH abzustimmen. Über die Trinkwasserleitungen DN 150 und DN 200 kann höchstens Löschwasser von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden.

Auf den privaten Grundstücken südlich des Parkwegs verläuft ein Mischwasser-Kanal, der ebenfalls durch Dienstbarkeiten gesichert ist. Die Kapazität dieses Sammlers wird voraussichtlich nicht ausreichen, um das Schmutzwasser aus der zugelassenen Neubebauung aufzunehmen. Eine Ergänzung des Kanalsystems ist insoweit erforderlich. Das Abwasserpumpwerk im Griebnitzer Weg soll bis Ende 2021 neu gebaut und erweitert werden, so dass das zusätzlich anfallende SW innerhalb des Gesamtsystems zur KA Rostock transportiert werden kann.

Das künftig anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in die lokale Vorflut (Gewässer 18/3/3) einzuleiten – ggf. unter Einbindung der Teiche und ihrer Retentionswirkung. Die zur Ableitung vorgesehenen Lösungen sind so auszuarbeiten, dass die Genehmigungsfähigkeit durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock gegeben ist.

Als Grundlage für die Herstellung der Anlagen zur Trinkwasserversorgung sowie zur Abwasserableitung ist – ggf. unter Einbindung eines Erschließungsträgers – zwischen der Gemeinde Dummerstorf, der Nordwasser GmbH sowie dem WWAV ein Erschließungsvertrag erforderlich. Die Initiative hierfür geht von der Gemeinde Dummerstorf aus.