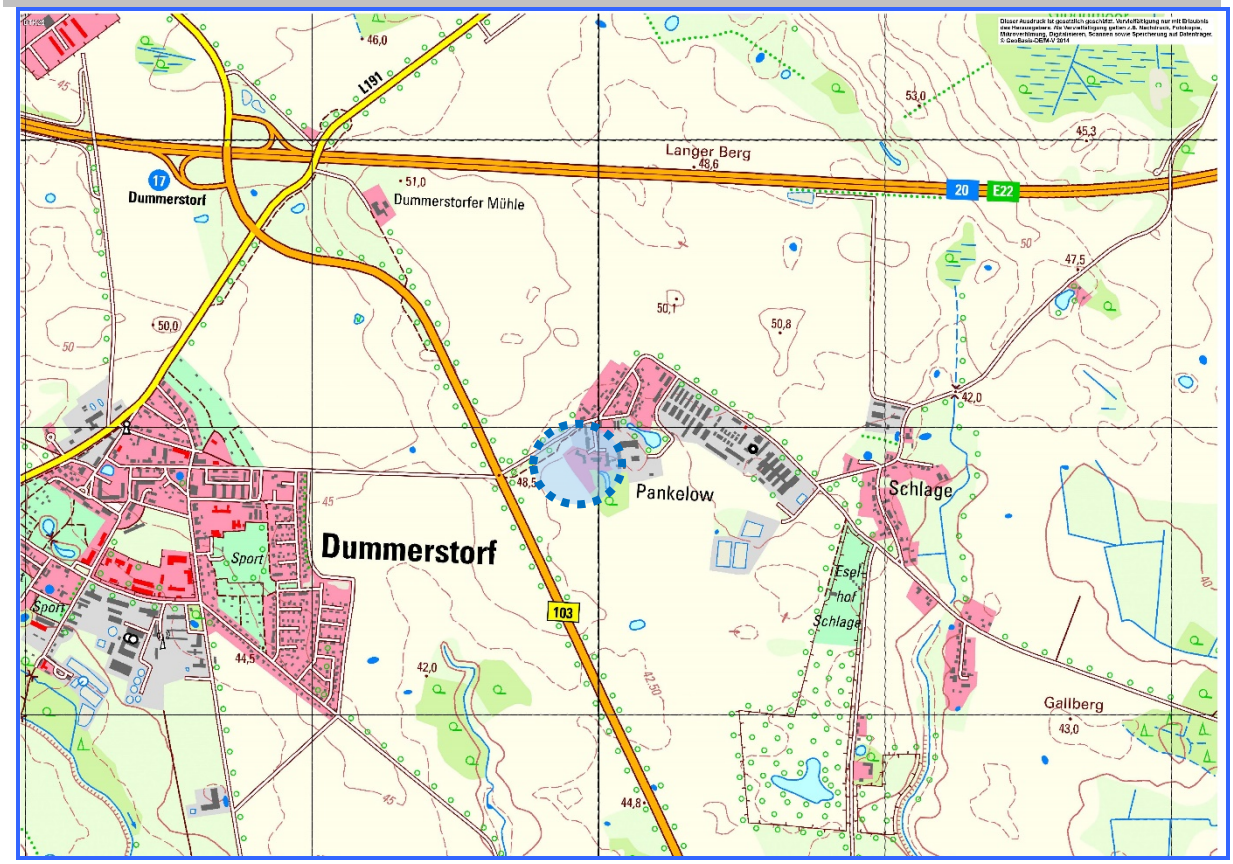
AUSFERTIGUNG



Gemeinde Dummerstorf
Landkreis Rostock

Begründung

zur

1. Änderung der Innenbereichssatzung Pankelow

für die Ortslage Pankelow

(Satzung der Gemeinde Dummerstorf nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB)

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom: 30.11.2021

ausgefertigt am:

Wiechmann, Bürgermeister

INHALT

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

1. Planungsanlass

Ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück (Gmk. Pankelow, Fl. 1, Flst. 103 / Am Park 3a) am westl. Ortseingang von Pankelow liegt nicht im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung vom 27.01.2015. Die Zuordnung der Grundstücksflächen zum planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) oder zum Außenbereich (§ 35 BauGB) ist deshalb nicht eindeutig. Dem entsprechend bestehen Einschränkungen bzw. Unwägbarkeiten bei der Gestaltung des Grundstückes (z.B. Freiflächennutzung, Umzäunung). Die Eigentümer haben deshalb eine Einbeziehung in den Innenbereich beantragt. Da das Grundstück den Ortsrand bildet und hinsichtlich seiner Lage, der Bebauung und dem Bewuchs nach allgemeinem Verkehrsverständnis dem örtlichen Bebauungszusammenhang angehört, sollen durch Änderung der Innenbereichssatzung formalrechtliche Zweifel an der Zugehörigkeit zum Innenbereich ausgeräumt werden, um eine gleichberechtigte und freizügige Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Der als Gehölzstreifen ausgebildete Ortsrand soll dabei zur Bewahrung des Landschaftsbildes erhalten bleiben.

2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf

Die Innenbereichssatzung Pankelow wird auf der Grundlage des § 34 (4) S. 1 Nr. 1, 3 i.V.m. § 9 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.

Mit der Satzungsänderung wird die Zugehörigkeit des baulich genutzten Grundstücksteils gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB deklaratorisch klargestellt und der restliche Grundstücksteil gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB konstitutiv in den Innenbereich einbezogen. Diese Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich setzt als Akt bodenrechtlicher Planung eine Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange voraus (§ 1 Abs. 7 BauGB) und bedarf dementsprechend einer Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 (2) BauGB.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 01.07.21 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der Änderungssatzung gegeben.
Die Öffentlichkeit konnte sich vom 01.07.2021 bis zum 16.07.2021 über den Entwurf der 1. Änderung der Innenbereichssatzung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
Der satzungsändernde Beschluss wurde am 30.11.2021gefasst. Die Inkraftsetzung der 1. Änderung der Innenbereichssatzung Pankelow erfolgte nach § 34 (6) i.V.m. § 10 (3) BauGB am 15.12.2021 durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses. (Gemäß § 34 (6) BauGB besteht für die Satzungsänderung kein Genehmigungsvorbehalt.)

3. Bestand

Die besagte Grundstücksfläche ist im östlichen Teil mit einem Einfamilienhaus und kleineren Nebengebäuden bebaut. Die übrigen Grundstückstele sind überwiegend als Freizeit-/Erholungsfläche genutzt. Ein ehemaliger Teich im Südosten ist trockengefallen und vermüllt. Die Müllablagerungen werden von den Eigentümern zzt. beseitigt. Am Ostrand der Teichmulde befinden sich 3 Altbäume. Nach Osten zur Feldflur schließt das Grundstück mit einer freiwachsenden Hecke ab (außerhalb des Grundstücks). Nördlich des Grundstücks verläuft die Dorfstraße (Alte Reihe) mit einer jungen Kastanienallee, die an der

Ortseinfahrt endet. Östlich grenzt das Grundstück an den als Baudenkmal geschützten Gebäudebestand des alten Gutshofes, der hier zzt. durch einen Metallbaubetrieb genutzt ist. Im Süden grenzen Hausgärten sonstiger Wohngrundstücke an.
Hinzuweisen ist auf die östlich der Ortslage Pankelow (Gemarkung: Pankelow/ Schlage, Flur: 1, Flurstücke 170/4, 171 /3, 172/2, 172/3, 173/3) gelegene Schweinezuchtanlage Wiechmann GbR, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig ist und bei deren bestimmungsgemäßen Betrieb Luftschadstoffe in Form von Ammoniak und Stickstoff, Bioaerosole und Staub, Schall sowie Gerüche innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.

4. Abgrenzung des Innenbereichs, Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen

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

Für die baulich genutzte, östliche Grundstückshälfte wird die Innenbereichseigenschaft i.S.v. § 34 (1) BauGB mit dieser Satzung deklaratorisch klargestellt. Die aufstehende Bebauung stellt hier eine zwanglose Fortsetzung des nordöstlich bis südöstlich angrenzenden Bebauungszusammenhangs dar.

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

Die prägende Wirkung der baulichen Nutzung und eine daraus zweifelsfreiabzuleitende Innenbereichseigenschaft nimmt zum begrünten westlichen Grundstücksrand ab. Gleichzeitig gehörten diese Flächen aufgrund der natürlichen Abgrenzungswirkung der Hecke am westl. nach der allgemeinen Verkehrsauffassung jedoch zum Ortsgefüge hinzu und dienen nicht der Landwirtschaft oder übernehmen allgemeinen Freiraumfunktionen. Zur Herbeiführung eindeutiger Rechtsverhältnisse wird die Fläche deshalb in den Innenbereich einbezogen und künftige Zweifel an der Zugehörigkeit zum planungsrechtlichen Innenbereich damit ausgeräumt.

Mit der Einbeziehung in den Innenbereich werden einzelne Festsetzungen verbunden, die dem nach § 1a (3) BauGB gebotenen Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dienen sollen. Dies betrifft – analog zu den bereits mit der Ursprungssatzung vorgenommenen Einbeziehung von Ortsrandflächen in den Innenbereich - die Anlage einer Hecke gem. § 2.2 der Satzung. Die Teichmulde wird außerdem als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Hausgarten' festgesetzt, weil für eine selbständige bauiche Nutzung in diesem rückwärtigen Grundstücksteil keine ausreichende Erschließung mehr gegeben ist und die angrenzende Grundstücksnutzung hier gleichartig geprägt ist.

5. Nutzungsbeschränkungen

Denkmalschutz:
Auf den Umgebungsschutz des Denkmalensembles Gutsanlage Pankelow mit der Zufahrtsallee (Am Park) und den Einzeldenkmalen Gutshaus (Am Park 5), Speicher (Am Park 2) und und dem Gebäude Am Park 1 sowie dem Stallgebäude (Am Park 6) und dem Park ist hinzuweisen. Aufgrund der angrenzend an die genannten Denkmale bereits zugelassenen Bebauungen (Alte Reihe 1a, 1b, Am Park 3a) ist davon auszugehen, dass von der 1. Änderung der Innenbereichssatzung keine Beeinträchtigungen des Denkmalbereichs ausgehen.

Naturschutz:
Die Kastanienallee im Bereich des westlichen Ortseingangs ist gem. § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. 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. Falls eine Zufahrt von der Alten Reihe angelegt werden soll, wird deshalb eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde empfohlen. Im Sinne der planerischen Abwägung ist jedoch klarzustellen, dass eine zwischen den Alleebäumen anzulegende Zufahrt auf die mit der Satzung zugelassene Einbeziehungsfläche ohne Gefährdung der Bäume möglich ist. Die Bäume sind im Abstand von 15 m gepflanzt und haben zzt. einen Kronendurchmesser von $\leq$ 3 m. Nach den einschlägigen Fachkonventionen (DIN 18920, ZTV Baumpflege) verbleibt zwischen den Bäumen zzt. ein „gefährdungsfreier" Streifen von jwls. ca. 10 m, in dem Zufahrten ohne Beeinträchtigung er Bäume angelegt werden können.

Die Baumhecke auf Flst. 127, am Westrand der Einbeziehungsfläche ist nach § 20 NatSchAG M-V geschützt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurde der Wurzelschutzbereich gem. DIN 18920 (Kronenprojektionsfläche zzgl. 1,5 m) als Grünfläche festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Fläche gem. § 20 NatSchAG M-V von Aufschüttungen und baulichen Anlagen freizuhalten ist.

Im Änderungsverfahren hat die Naturschutzbehörde auch für das temporäre Kleingewässer (Grünfläche an Südrand der Einbeziehungsfläche) das Vorliegen der Eigenschaften eines geschützten Biotops i.S.v. § 20 i.v.m. Anl. 2 Nr. 2.5 NatSchAG vermutet. Dieser Bewertung ist die Gemeinde nicht gefolgt, weil es angesichts der bestehenden Glas- und Abfallablagerungen an einem naturnahen Zustand als maßgeblichem Schutzkriterium fehlt. Gleichwohl bleibt es in der fachlichen Zuständigkeit der Naturschutzbehörde ggf. ein Schutzregime durchzusetzen. Die Regelungen der Satzung stehen dem nicht entgegen.

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 Trinkwasserschutzgebietes „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.

abfallrechtliche Bestimmungen:
Im Bereich des temporären. Kleingewässers (Flst. 103/2) wurden Abfallablagerungen (Glas, Haushaltsmüll) festgestellt. Von den Abfällen gehen keine Gefahren für die umgebenden Grundstücksnutzungen aus. Klarzustellen ist jedoch, dass die Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung nach den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen verpflichtet sind.

Luftverkehrsrechtlicher Zustimmungsvorbehalt
Der Änderungsbereich 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. 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 Satzungsänderung 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. Relevant ist dabei im Wesentlichen der o.g. Metallbaubetrieb (Am Park 2).
Aus der Bestandssituation sind keine unzumutbare Immissionsbeeinträchtigungen für die umgebenden Wohnnutzungen oder Betriebsabläufe mit besonderem Störpotenzial bekannt. Die zurückliegend zugelassenen, in unmittelbarer Nachbarschaft an den Metallbaubetrieb heranrückenden Wohnnutzungen (Alte

Reihe 1a, 1b. Am Park 3a und Neue Reihe 8) erforderten keine besonderen Schutzvorkehrungen. Für die weiter entfernt liegenden Flächen der 1. Änderung der Innenbereichssatzung besteht deshalb kein Regelungsbedarf für besondere Schutzmaßnahmen.
Auf die gegenseitigen Rücksichtnahmepflichten in der bestehenden immissionsrechtlichen Gemengelage und auf das Bestehen immissionsrechtlicher Bestandsschutzansprüche des Metallbaubetriebs als potenziellem Emittenten wird gleichwohl hingewiesen.

7. Umweltverträglichkeit / Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

7.1 Umweltverträglichkeit – Prüfung nach § 34 (5) Nr. 2 BauGB
Mit der Änderung Innenbereichssatzung werden nur Bauvorhaben ermöglicht, die sich in die Umgebung nach Art und Maß der Nutzung einfügen. 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 keine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Es handelt sich dabei um Randflächen, die nach ihrer tatsächlichen Nutzung dem Siedlungsraum angehören.

7.3 Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB)
Bei der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den planungsrechtlichen Innenbereich ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen. Ihre Anwendung ist allerdings auf erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes beschränkt. Obwohl mit der Satzungsänderung zugelassene Eingriff dauerhaft und insoweit nachhaltig ist, ist er aufgrund der antropogenen Vornutzung und der integrierten Standortlage der Fläche sowie insbesondere wg. des marginalen Umfangs der zugelassenen Bebauung unerheblich. Als Beurteilungsmaßstab orientiert sich die Gemeinde dabei auch an den Größenwerten / Erheblichkeitsschwellen des § 12 (1) Nr. 12 NatSchAG (Eingriff ab 300 m² Versiegelungsfläche) auf baulich bisher ungenutzten Grundstücken. Ein Ausgleichserfordernis besteht demnach nicht. Von einer gesonderten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde deshalb abgesehen.