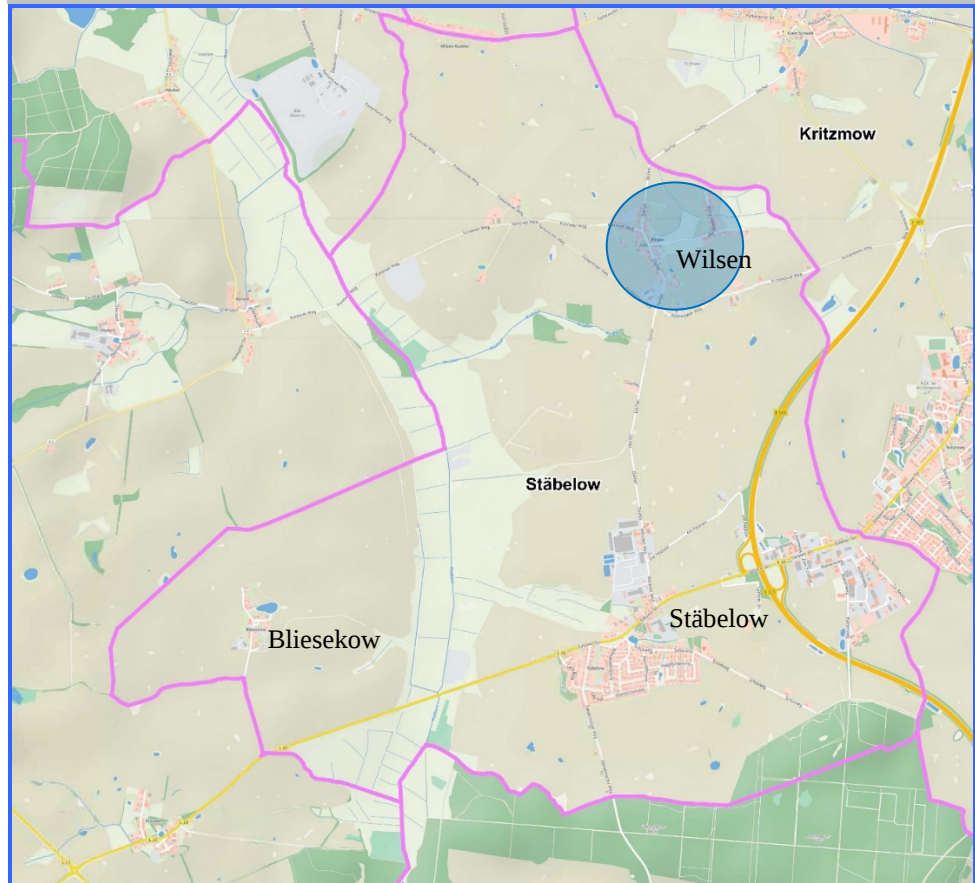




Gemeinde Stäbelow  
Landkreis Bad Doberan

## Begründung

zur

### 5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen

Satzung nach § 34 (4) BauGB über die Festlegung der Grenzen der zusammenhängend bebauten Ortsteile, über die Festlegung bebauter Außenbereichsflächen als zusammenhängend bebauter Ortsteil und über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die zusammenhängend bebauten Ortsteile

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

31.03.2022

ausgefertigt am:

Stäbelow,

Bull, Bürgermeister

## INHALT

|                                                                                |         |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. Planungsanlass, Planungserfordernis                                         | Seite 2 |
| 2. Rechtsgrundlagen für die 5. Änderung                                        | Seite 2 |
| 3. Geltungsbereich, Bestand                                                    | Seite 3 |
| 4. Abgrenzung des Innenbereichs                                                | Seite 4 |
| 4.1. Klarstellung des Innenbereichs gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB                  | Seite 4 |
| 4.2. Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB           | Seite 5 |
| 5. Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung                                   | Seite 5 |
| 6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft                                       | Seite 6 |
| 6.1. Artenschutz                                                               | Seite 6 |
| 6.2. Umweltverträglichkeit – Prüfung nach § 34 (5) Nr. 2 BauGB                 | Seite 6 |
| 6.3. Natura 2000 – Gebiete, Störfallschutz – Prüfung nach § 34 (5) Nr. 3 BauGB | Seite 7 |
| 6.4. Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB)                                        | Seite 7 |

## 1. Planungsanlass, Planungserfordernis, Planungsziele

### Planungsanlass:

Im OT Wilsen waren 2 Anträge zur Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich zu entscheiden. Den Hintergrund bilden ein geplanter Erweiterungsbau für besondere Wohnbedürfnisse auf dem Wohngrundstück Dorfstr. 25a im Dorfzentrum und die Bildung eines zusätzlichen Wohngrundstücks für Familienangehörige neben dem Hof Häuserreihe 3 am Ortsrand. Beide Anliegen wurden sowohl auf der Bauantragsebene als auch hinsichtlich entstehender Änderungserfordernisse an der Innenbereichssatzung Wilsen von Seiten der Gemeinde Stäbelow unterstützt. Dabei sollte jedoch eine umfassende Überprüfung der bestehenden Innenbereichssatzung und der dazu erlassenen 1. bis 4. Änderungen vorgenommen werden, um zusätzliche Baulandpotenziale nutzbar zu machen und um ggf. weitergehende Änderungserfordernisse zu erfassen, die sich aus einzelnen privaten Grundstücksnutzungen ergeben können, oder die nach 20 Jahren Rechtskraft der Satzung erforderlich geworden sind, um die zwischenzeitlich erfolgten Fortschreibungen des Liegenschaftskatasters zu berücksichtigen um punktuell bestehende Mängel der Rechtseindeutigkeit der Satzung zu beseitigen. Dazu wurden im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 03.06.2020 die bestehenden Entwicklungsinteressen der Anwohner aufgenommen.

### Planungserfordernis:

Das Planungserfordernis zur Nutzbarmachung zusätzlicher Abrundungsflächen wird mit dem Eigenbedarf der Gemeinde zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken begründet, der in Kap. II. A1 des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens (06/2018) für den Zeitraum bis 2025 mit 23 Wohneinheiten dokumentiert ist. Im Gemeindegebiet sind aktuell keine Flächen verfügbar, auf denen dieser Entwicklungsbedarf nachgewiesen werden könnte. Auf eine im Flächennutzungsplan noch vorgesehene Entwicklungsfläche am östl. Ortsrand von Stäbelow (M5, M6) hat die Gemeinde absehbar keinen Zugriff. Die Gemeinde möchte deshalb auf verkehrlich und ver-/entsorgungstechnisch erschlossene Flächenpotenziale in Wilsen zurückgreifen.

Die vorliegenden Anträge auf Abrundung des Wilsener Innenbereichs sind durch konkrete Wohnraumerfordernisse von Einwohnern der Gemeinde begründet.

Ein zusätzliches Planungserfordernis entsteht aus einem Klarstellungsbedarf über die zulässigen Nutzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zur Entlastung künftiger Baugenehmigungsverfahren und aus einem Berichtigungsbedarf nach Herstellung eines öff. Spielplatzes im Ortszentrum und den in diesem Bereich entstandenen Bebauungen.

## 2. Rechtsgrundlagen für die 5. Änderung (Neufassung), Verfahrensablauf

Für die Aufstellung und den Vollzug der Neufassung der Innenbereichssatzung Wilsen gilt als Rechtsgrundlage das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 G v. 21.09.2021 (BGBl. I S. 4147). Die 5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen erfolgt auf der Grundlage des § 34 (4) BauGB. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 34 (5) BauGB liegen vor; die Satzungsänderung löst keine UVP-Pflicht aus und berührt ebenso wenig Natura 2000 – Gebiete (Vogelschutz, FFH).

Vor Erlass der Änderungssatzung (Neufassung) wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im vereinfachten Verfahren in Anwendung des § 13 (2) Nr. 2, 3 BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeit konnte sich dazu vom 24.08. bis zum 07.09.2021 über den Entwurf der Innenbereichssatzung unterrichten und sich zu der Planung äußern. Die in § 8 (3) der Hauptsatzung

festgelegte Mindestauslagefrist von 10 Arbeitstagen wurde dabei beachtet. Den von der Einbeziehung einzelner Grundstücksflächen in den Innenbereich berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 24.08.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der Änderungssatzung (Neufassung) der Innenbereichssatzung gegeben. Weil der Entwurf der Änderungssatzung nach diesem Beteiligungsverfahren inhaltlich überarbeitet wurde, erfolgte vom 14.01. bis zum 27.01.2022 eine Ergänzungsbeteiligung nach § 4a (3) BauGB.

Der satzungsändernde Beschluss wurde am ..... gefasst. Die Inkraftsetzung der 5. Änderung Neufassung der Innenbereichssatzung Wilsen erfolgte nach § 34 (6) i.V.m. § 10 (3) BauGB am ..... durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses. (Ein Genehmigungsvorbehalt für die Änderungssatzung besteht gemäß § 34 (6) BauGB nicht.)

### **3. Geltungsbereich, Bestand**

Der Ortsteil Wilsen liegt im nördlichen Teil des Gebietes der Gemeinde Stäbelow. Das Dorf wird von einer Gemeindestraße erschlossen, die verkehrsgerecht mit einer ca. 5,5 m breiten Asphaltfahrbahn und einem einseitigen Gehweg ausgebaut ist. Die Dorfstraße schließt südlich in Stäbelow an die Landesstraße 10 und nordöstlich in Klein Schwaß an die Kreisstraße 41 an. An die Dorfstraße sind die Gemeindestraßen Konower Weg und Zur Häuslerreihe angeschlossen. Der Konower Weg erschließt ca. 13 Baugrundstücke und führt als ländlicher Weg weiter nach Konow und Parkentin. Er ist ebenfalls verkehrsgerecht ausgebaut. Die Straße Zur Häuslerreihe bildet den Verkehrsanschluss für den gleichnamigen Siedlungsteil, der ca. 300 m östlich vom Wilsener Ortskern liegt. Mit einer Ausbaubreite von 3 m und seitlichen Bankettstreifen genügt er grundsätzlich den Erschließungsanforderungen für die angeschlossenen ca. 25 Wohngrundstücke. Wegen der geschwungenen Linienführung und beidseitiger Lichtraumbegrenzungen durch eine Böschung bzw. durch eine Baumreihe mit Entwässerungsgraben erfordert eine sichere Abwicklung von Begegnungsverkehr allerdings eine erhöhte gegenseitige Rücksichtnahme der Beteiligten. Mit der Einrichtung einer zusätzlichen Ausweichstelle etwa in der Mitte der freien Strecke könnte hier durch tlw. Abgrabung der Böschung unaufwendig Abhilfe geschaffen werden, denn innerhalb des Straßengrundstücks ist südlich der bestehenden Fahrbahn hierfür noch eine Breite bis zu 6 m verfügbar.

Die Ortsbebauung wird geprägt durch eine kleinteilige Einfamilienhausstruktur, die als Straßenrandbebauung beidseitig der Dorfstraße, des Konower Weges und entlang der Straße Zur Häuslerreihe angelegt ist und die ursprüngliche Hofstruktur eines Bauerndorfes überformt hat. Hiervon abweichend sind die von der Dorfstraße zurückgesetzten Wohnhäuser Dorfstraße 1 und Dorfstraße 26 sowie die über eine Zufahrt vom Konower Weg erschlossene Hoflage Dorfstraße 27 zu benennen. Diese Liegenschaften sind Teil der historischen Ortsbebauung mit ehemals 9 Bauernstellen und 5 Büdnergehöften in Wilsen. Die beiden im Ursprung niederdeutschen Hallenhäuser Dorfstraße 1 auf einer Anhöhe am südlichen Ortseingang und Dorfstraße 26 westlich der Straßenkreuzung Dorfstraße/Zur Häuslerreihe heben sich dabei markant aus der sonstigen Ortsbebauung heraus. Die vom Ortskern abgesetzte Bebauung an der Häuslerreihe geht auf eine staatliche Landaufsiedlung des beginnenden 20. Jhs. mit ursprünglich 7 Häuslerstellen zurück, die aufgrund der Innenbereichssatzung vom 15.08.2001 östlich und südlich des Straßenzuges erweitert wurde.

Die 5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung bezieht sich auf die gesamte Ortslage Wilsen.

In einer Entfernung von ca.  $\geq 1.000$  m ist im Raumentwicklungsprogramm Region Rostock ein Vorranggebiet für Windenergieanlagen festgelegt (Nr. 113), in dem sich derzeit sieben Windenergieanlagen befinden. Innerhalb eines Umkreises von ca. 1 km zum Bereich der Satzungsänderung befinden sich folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen: ca. 1.450 m südwestlich (Gmk. Konow; Fl. 2; FS 80): 2 Windenergieanlagen vom Typ e.n.o 92-2.2 (2,2 MW) mit einer Gesamthöhe von 170,6 m; ca. 1.300 m südwestlich (Bliesekow; Fl. 1; FS 66, 94): zwei WEA vom Typ eno 126 3.5 (3,5 MW) mit einer Gesamthöhe von 201,2 m; ca. 865 m südlich (Gmk. Wilsen; Fl. 2; FS 110): 1 WEA vom Typ e.n.o 92-2.2 (2,2 MW) mit einer Gesamthöhe von 170,6 m; ca. 845 m südlich (Gmk. Bliesekow; Fl. 2; FS 113): 1 WEA vom Typ e.n.o 92-2.2 (2,2 MW) mit einer Gesamthöhe von 170,6 m. Entsprechende Schallemissionen, die bei bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte liegen, sind zu beachten.

## **4. Abgrenzung des Innenbereichs**

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

Mit der Neufassung der Innenbereichssatzung erfolgt eine Klarstellung des bestehenden Innenbereichs auf der Grundlage der aktuellen Bebauungs- und Nutzungssituation. Neben den bereits langjährig dem Innenbereich angehörigen Baugrundstücken werden diejenigen Flächen/Grundstücke, die aufgrund der Ursprungssatzung und ihrer 1. bis 4. Änderungen in den Innenbereich einbezogen wurden und inzwischen baulich genutzt sind, nunmehr als faktischer Innenbereich gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB klargestellt. Satzungsrechtlich zugelassene Einbeziehungsflächen, die bisher unbebaut geblieben sind, waren nicht festzustellen.

Die Klarstellung des Innenbereichs wird mit einer Neubestimmung der rückwärtigen, jwls. straßenabgewandten Innenbereichsgrenzen verbunden. Die Ursprungssatzung legte die Begrenzung des Innenbereichs jwls. „hinter dem äußeren rückwärtigen Gebäude“ fest und ließ eine nähere planungsrechtliche Zuordnung weiterer rückwärtiger Grundstücksflächen damit offen. Trotz unterschiedlicher z.T. planungsrechtlich relevanter Nutzungen (z.B. Nebenanlagen, Flächenbefestigungen), die ihre Rechtfertigung aus dem Baurecht im vorderen Grundstücksteil beziehen, blieb die Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit, also die Zuordnung der rückwärtigen Grundstücksteile zum Innenbereich oder zum Außenbereich hier insoweit behördlichen Einzelfallentscheidungen überlassen. Die bisherige satzungsrechtliche Festlegung der rückwärtigen Innenbereichsgrenzen erlaubte dabei i.S. einer Negativbetrachtung ohne Weiteres eine Einordnung als Außenbereich, wo jegliche baulichen Nutzungen i.d.R. unzulässig sind und auch entsprechende Folgewirkungen weiterer Gesetze beachtlich sind (z.B. Eingriffsvorschriften gem. § 18 BNatSchG / § 12 NatSchAG M-V).

Mit der 5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen beabsichtigt die Gemeinde, künftige Nutzungsabsichten der Bewohner / Eigentümer im rückwärtigen Grundstücksbereich von dieser Frage (Zugehörigkeit zum Innen-/Außenbereich) zu entlasten. Sie bestimmt hier deshalb die Innenbereichsgrenzen unter Einbeziehung der hinteren, straßenabgewandten Grundstücksbereichen neu, die an der Prägung der näheren Umgebung jeweils teilhaben und den dörflichen Siedlungstyp von Wilsen charakterisieren. Diese Grundstücksteile mit den vereinzelt darin befindlichen baulichen (Neben-)Nutzungen übernehmen ‚Hilfsfunktionen‘ und sind bebauungsakzessorisch deshalb der im vorderen Grundstücksbereich jeweils befindlichen Wohnbebauung zuzurechnen. Die Innenbereichsqualität ergibt sich hier als abhängiges Recht aufgrund der Innenbereichszuordnung der straßenbegleitenden Hauptnutzungen (unselbständige Innenbereichsflächen). Sie stehen für eine selbständige Hauptnutzung (z.B. Wohnbebauung) i.d.R. nicht zur Verfügung; für ein solches Planungsziel besteht ein Planbedürfnis, weil es hier an einer entsprechenden Prägung der Umgebung i.S.v. § 34 (1) BauGB fehlt (vgl. OVG Berlin-Brandenburg Urt. v. 27.10.2012, Az: OVG 10 A 11.08).

Zur Verdeutlichung dieser planungsrechtlichen Beurteilung wurden diese „unselbständigen Innenbereichsflächen“ in der 5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung durch Schrägschraffur entsprechend gekennzeichnet.

Die aufgrund der bisher rechtskräftigen Innenbereichssatzung (einschl. 1. – 4. Änderungen) festgesetzten Grünflächen werden als bestehende Rechtsgüter in die Neufassung der Satzung übernommen. Dabei erfolgte jedoch eine Berichtigung der Abgrenzung und der Zweckbestimmung entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen.

Die Grünfläche im Dorfkern wird auf den inzwischen hergestellten öff. Spielplatz beschränkt. Eine bisher weitergehende Festsetzung über einen öff. Dorfplatz wird mit der 5. Änderung (Neufassung) der Satzung aufgegeben, weil auf dieser Fläche zwischenzeitlich 2 Wohngebäude genehmigt worden sind. Gegenüberliegend war eine bestehende Baulücke als Grünfläche mit der öffentlichen Zweckbestimmung ‚Löschwasserbereitstellung‘ festgesetzt. Das Erfordernis dieses öffentlichen Nutzungszwecks ist entfallen, weil die Löschwasserversorgung in diesem Bereich über einen Hydranten gewährleistet wird. Die Fläche steht damit rein privaten Nutzungszwecken zur Verfügung. Unter Berücksichtigung des benachbarten, als Biotop geschützten Kleingewässers wird die Festsetzung als Grünfläche jedoch beibehalten und ein naturbelassenes Nutzungsregime vorgesehen.

Die beiden Grünflächen an der Buswendeanlage (südlicher Dorfplatz) werden mit unverändertem Nutzungszweck als privates Gartenland bzw. als öffentliche Parkfläche in die 5. Änderung (Neufassung) der Satzung übernommen. Dabei werden jedoch eine den parkartigen Baumbestand querende Grundstückszufahrt und die bestehende Funktion des Teichs als Löschwasserentnahmestelle zusätzlich in die Satzung aufgenommen. Die inzwischen zu berücksichtigende Ausprägung des Teichs als geschütztes Biotop wird nachrichtlich nach § 34 (5) BauGB i.V.m. § 18 NatSchAG M-V übernommen. Es wird diesbezüglich auf bestehende Abstimmungserfordernisse hingewiesen, sobald und soweit Anpassungsmaßnahmen am Gewässer wegen der Löschwasserfunktion erforderlich werden.

An der Ostseite der Bauzeile Zur Häuslerreihe wird außerdem die bisherige Grünflächenfestsetzung im Zusammenhang mit dem zu sichernden Vorflutgewässer unverändert in die 5. Änderung (Neufassung) der Satzung übernommen.

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

Mit der 5. Änderung (Neufassung) der Satzung werden die nachfolgenden Außenbereichsflächen konstitutiv in den Innenbereich einbezogen:

- Zur Häuslerreihe, Südseite (Teilfläche aus Flst. 68/2);
- Zur Häuslerreihe 4a (Teilfläche aus Flst. 16/2);
- Konower Weg, Nordseite (Teilfläche aus Flst. 68/2);
- Hofanlage Dorfstr. 27 (Flst. 93/26, 93/31, 93/35, 92/3, 92/6, Teilfläche aus Flst. 92/7);
- rückwärtiger Bereich Dorfstraße 6 – 10 (Teilflächen aus Flst. 82/13, 83/1, 84/16);
- südlicher Ortseingang nördlich der Dorfstraße (Teilfläche aus Flst. 87/2).

Die Einbeziehung betrifft Flächen, deren angrenzende Bereiche jeweils durch vorhandene Bebauungen geprägt sind und damit die Ableitung von Beurteilungskriterien über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise erlauben, um Vorhaben auf den Abrundungsflächen nach dem Einfügungsgebot des § 34 (1) BauGB zu beurteilen.

Die einbezogenen Flächen sind geeignet um insgesamt 4 - 5 Wohnbaugrundstücke zu bilden.

Mit dieser Einbeziehung gemeindeeigener und privater Flächen in den Innenbereich möchte die Gemeinde ein Baulandangebot zur Befriedigung kurzfristiger Wohnbauabsichten ortsansässiger Einwohner verfügbar machen und die Ortsentwicklung in Wilsen langfristig abschließen. Mit Verweis auf temporär nicht verfügbare Entwicklungsalternativen im Hauptort Stäbelow (FNP: M5, M6) und auf das Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ (23 WE 2017-25) gem. SUR-Entwicklungsrahmen wurde dieser über den reinen Eigenbedarf des Dorfes hinausgehenden Baulandausweisung in der landesplanerischen Stellungnahme v. 21.09.2021 zugestimmt.

Die in den Innenbereich einbezogenen Bereiche sind über die bestehenden Gemeindestraßen in ortsüblicher Weise ausreichend verkehrlich erschlossen. Durch die Bebauung der einbezogenen Flächen oder das dadurch initiierte Verkehrsaufkommen entstehen keine Auswirkungen auf das Verkehrssystem oder auf angrenzende Nutzungen. Jedoch ist unabhängig von Planungsauswirkungen dieser Satzungsänderung auf der Straße Zur Häuslerreihe der Ausbau einer Ausweichstelle zu empfehlen, um Abhilfe für die bereits im Bestand eingeschränkten Begegnungsmöglichkeiten zu schaffen. Der Ausbau liegt dabei in der Straßenbaulast der Gemeinde.

#### **5. Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung**

Der Geltungsbereich der Satzung ist trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen. Über Verteilnetze der E.DIS Netz GmbH und der Stadtwerke Rostock AG wird das Gebiet mit Elektroenergie bzw. mit Gas versorgt. Die Telekom Deutschland GmbH gewährleistet über ihr Telekommunikationsnetz im Satzungsgebiet die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen.

Die Versorgungsmedien liegen jeweils im öffentlichen Bauraum der Dorfstraße bzw. des Konower Weges und der Straße Zur Häuslerreihe (jwls. Gemeindestraßen) an.

Neue Grundstücksanschlüsse an die Ver-/Entsorgungsanlagen sind von den Eigentümern bei den Versorgungsunternehmen zu beantragen. Bei Bebauung rückwärtig gelegener Grundstücksteile sind entsprechende Leitungsrechte zwischen den Eigentümern zu klären und grundbuchlich zu sichern.

Für die Niederschlagswasserableitung unterhält der WWAV in Wilsen nur ein kleines öffentliches Netz, an das nur wenige Grundstücke angeschlossen sind. Für das Gros der Grundstücke ist das anfallende Regenwasser 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 Bauvorlagen und der Baugrunduntersuchung wird die Aufstellung eines Versickerungsnachweises deshalb empfohlen. Denn aufgrund des bindigen Baugrundes und lokal auch aufgrund zeitweilig erhöhter Grundwasserstände ist örtlich von erschwerten Versickerungsbedingungen auszugehen. Für eine gesicherte Versickerung sind insoweit vsl. erhöhte Aufwendungen erforderlich, um ausreichend Speichervolumen im Bodenkörper vorzuhalten (Bodenaustausch, Rigoleneinbau).

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Gemeinde. Für die

Gewährleistung des Grundschutzes ergibt sich entsprechend den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405: 2008-022F und nach der das Satzungsgebiet prägenden Art und dem Maß der Nutzung eine erforderliche Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min), die über mind. 2 h zur Verfügung stehen soll. Aus dem Trinkwasser-Leitungsnetz wird Löschwasser in einer Kapazität von 24 m<sup>3</sup>/h über 4 Hydranten (Fc) bereitgestellt, die jeweils im Bereich der Straßenkreuzungen im Satzungsgebiet verteilt sind. Die leitungsgebundene Löschwasserversorgung wird durch den Löschteich am südlichen Dorfplatz (Flst. 86/5) und einen Löschwasserbehälter an der Häuserreihe (Flst. 28/1) ergänzt. Die Löschbereiche der Hydranten (r= 100 m) und der gemeindeeigenen Reservoirs (R = 300 m) decken die Baugrundstücke weitestgehend ab. Am Konower Weg ist die Ergänzung eines Hydranten in Höhe HNr. 2 bzw. 10 anzuraten, um für die bebauten Grundstücke Konower Weg 1 – 4, 10, 11 und für die Einbeziehungsflächen am Ortsrand einen Löschwasserzugang entsprechend den Empfehlungen der o.g. Richtlinie zu gewährleisten.

Im Bereich der Einbeziehungsfläche (Zur Häuserreihe 3 / FS 68/2) ist ein zzt. unbefestigter bzw. nur geschotterter Abschnitt der Gemeindestraße Zur Häuserreihe mit Wendefläche berührt. Die Abgrenzung des Innenbereichs berücksichtigt hier eine Fläche, die die Herstellung einer Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge gem. RAST06/Bild 56 erlaubt und insoweit geordnete Verkehrsverhältnisse ermöglicht. Eine Befestigung der Fläche ist aus Unterhaltungsgründen zweckmäßig. Die Thematik gehört jedoch nicht zu den Regelungsinhalten einer Innenbereichssatzung, sondern wird im Rahmen der Haushaltsplanung der Gemeinde geprüft.

## **6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

### **6.1. 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. Auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung der von Einbeziehungsflächen betroffenen Biotope/Lebensräume wurde zu dieser Satzungsänderung (Neufassung) ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet<sup>1</sup>. Die zugelassenen baulichen Nutzungen sind danach mit dem Artenschutzrecht vereinbar, wenn im Zusammenhang mit Einzelvorhaben zusätzliche Kontrollen durchgeführt und ergebnisabhängig Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden.

Zum Zeitpunkt des Erlasses der 5. Änderung der Innenbereichssatzung ergaben sich aus den Standortverhältnissen auf den einbezogenen Flächen keine Anhaltspunkte für relevante Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten oder von Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten dieser Arten. Auf den Einbeziehungsflächen an der Häuserreihe und am südlichen Ortseingang steht die landwirtschaftliche Nutzung bzw. die Pferdehaltung (Flst. 84/16, 83/1) einer für die Erhaltung der Art signifikanten Nutzung durch Brutvögel entgegen. Etwaige Nutzungen als Brutstätte durch Einzelindividuen sind artenschutzrechtlich wg. der Gefahr der Verletzung des Tötungsrisikos relevant. Hier greift 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. Für die Einbeziehungsfläche Häuserreihe 4a ist eine Sommerlebensraumnutzung durch Amphibien nicht auszuschließen. Eine Vermeidung des Tötungsverbotes wird durch Aufstellung eines Amphibienzauns nach Abwanderung der Tiere zum naheliegenden Laichgewässer sichergestellt.

Etwaige Eingriffe in Gebäude die als mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gebäudebewohnender Artengruppen (gebäudebrütende Vögel, Fledermäuse) in Betracht kommen werden aufgrund der Satzung nicht erforderlich und sind deshalb aktuell nicht planungsrelevant. Soweit im Satzungsgebiet Gebäude abgebrochen bzw. wesentlich umgebaut werden sollen, wird gleichwohl eine konkrete artenschutzrechtliche Prüfung und im Bedarfsfalle die Festlegung erforderlicher Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen i.S.v. § 44 (2), (5) BNatSchG erforderlich.

Die im Einzelnen zu berücksichtigenden Maßnahmen zum Artenschutz sind unter Nr. 6 der Änderungssatzung festgesetzt.

Unter Berücksichtigung von Hinweisen auf die zu erhaltende Artenvielfalt sowie auch auf schutzwürdige Böden und fehlende Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung wurde von einer in den ursprünglichen Planungszielen beabsichtigten Inanspruchnahme von Dauergrünlandflächen nördlich der Häuserreihe (Flst. 30/15, 31-35 Anspruch genommenen. Die Fläche ist im Zusammenhang mit dem Storchenhorst

<sup>1</sup> Artenschutzfachbeitrag, Lämmel Landschaftsarchitektur 07.01.2022

DBR037 in Kritzow als essenzielle Nahrungsfläche für den Weißstorch anzusehen. Eine Beseitigung von Grünland im relevanten Horstumfeld wäre unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotsnormen nur bei vorgezogener Herstellung entsprechender Ersatz-Grünlandflächen innerhalb des Horstumfeldes zulässig (§ 44 (1) Nr. 3 und (5) BNatSchG). Der Storchhorst Stäbelow ist hingegen nicht planungsrelevant; Störungen/Beeinträchtigungen sind abstandsbedingt aufgrund der im Satzungsentwurf vorgesehenen Ergänzungsflächen nicht anzunehmen.

## **6.2. 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 solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören, 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. Von einer in den ursprünglichen Planungszielen beabsichtigten Einbeziehung von Teilflächen aus Flst. 78 und 87/ am südlichen Ortseingang wurde unter Berücksichtigung von Auswirkungen der südlich bestehenden Windkraftanlagen (sh. Pkt. 3) Abstand genommen (Schallschutz, Schattenwurf). Dabei waren auch Ziele der Raumordnung bzgl. des im RREP festgelegten Windenergie-Vorranggebietes Nr. 113 mit besonderem Gewicht in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Die ursprünglich beabsichtigten Einbeziehungsflächen aus Flst. 78, 87/2 würden den Mindestabstand von 1000m unterschreiten, der gem. Z 6.5 (1) RREP als raumordnerisches Ausschlusskriterium und immissionsschutzrechtliche Grenze für Wohnnutzungen im Innenbereich beachtlich ist. Lediglich eine kleine keilförmige Teilfläche des FS 87/2 wird als Einbeziehungsfläche weiterverfolgt. Sie liegt zwar geringfügig im 1000m-Abstand zum Eignungsgebiet Nr. 113, jedoch außerhalb des 1000 m-Abstands zu der nächstgelegenen bestehenden WEA (enr 92-2.2/2,2 MW/170,6 m) und steht nach Einschätzung der Gemeinde dem vg. raumordnerischen Abwägungsvorgabe nicht entgegen.

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

Das Satzungsgebiet berührt im Umkreis bis zu 3000 m keine Natura 2000 - Schutzgebiete (europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Schutzgebiete). Eine FFH-Prüfung ist deshalb nicht erforderlich. Die Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich erfordert außerdem 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 Flächen hinsichtlich der Nutzungsart die Zulassungsvorschriften des § 34 BauGB anzuwenden sind (Einfügebungsgebot, 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 Alt Steinhorst tätig.

## **6.4. Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB)**

Auf die Flächen, die mit dieser Satzung in den Innenbereich einbezogen wurden, ist gem. § 34 (5) S. 4 BauGB die planungsrechtliche Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB anzuwenden. Zur Feststellung des Ausgleichsbedarfs wurde eine entsprechende Bilanzierung der Eingriffe vorgenommen<sup>2</sup>. Mit der Einbeziehung in den Innenbereich wird eine bauliche Nutzung erstmalig zugelassen. Die damit verbundene Beseitigung bzw. Beeinträchtigungen von bisher bestehenden Biotopen, ein Funktionsverlust des Bodens durch Versiegelungen und ggf. auch Funktionsbeeinträchtigungen benachbarter Biotope stellen Eingriffe in den Naturhaushalt i.S.v. § 14 BNatSchG dar. Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden die Flächen bewertet und in Abhängigkeit von der zugelassenen Nutzung ein Kompensationserfordernis von 2915 m<sup>2</sup> KfÄ zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt ermittelt. Ein Eingriff in das Landschaftsbild infolge der 5. Änderung der Innenbereichssatzung war nicht festzustellen. Die Gemeinde hat entschieden den bilanzierten Eingriff durch Abbuchung von dem Ökokonto LRO062 vollständig auszugleichen. Zum

<sup>2</sup> E-/A-Bilanzierung, Lämmel Landschaftsarchitektur 10.01.2022

Satzungsbeschluss wurde dazu ein Vertrag über den Ankauf der benötigten Ökopunkte und ein verbindlicher Reservierungsbescheid der Landgesellschaft M-V als Kontoinhaberin vorgelegt. In privater Initiative/Vereinbarung wurden die Kosten des Grünausgleichs auf die durch die Einbeziehungsflächen bzw. zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten begünstigten Eigentümer umgelegt (Hinweis im Planteil).

Einer Anregung der Naturschutzbehörde zur Prüfung des Umsetzungsstandes bisher festgesetzter Ausgleichspflichten (Baumpflanzungen) wurde im Aufstellungsverfahren der 5. Satzungsänderung nicht gefolgt. Die bisher nach TF § 3 (1) der Satzung v. 15.08.2001 gemeinschaftlich zugeordneten Baumpflanzungen sind mit Ausnahme der Bereiche Dorfstr. 24 a-d und Zur Häuslerreihe 1a-d umgesetzt. Die ursprüngliche Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich Dorfstr. 24 a-d wurde mit der 1. Änderungssatzung v. 26.05.2004 rechtswirksam aufgehoben. Für die ursprüngliche Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich Zur Häuslerreihe 1a-d wurde mit der 3. Satzungsänderung v. 18.03.2009 wg. einer anliegenden Schmutzwasserleitung (Mindestabstand gem. DIN 1889, 18920) eine Abweichung zugelassen: Die Gemeinde hat die Ersatz-Pflanzstandorte mangels Zuständigkeit nicht überwacht, sieht aufgrund erteilter Baugenehmigungen das Anpflanzgebot für alle mit Zuordnungsvermerk zugelassenen Baugrundstücke jedoch als erledigt an. Ferner ist auch die Entsiegelungsmaßnahme gem. § 2 (3) der Ursprungssatzung erledigt (FS 14/25). Die Maßnahme war einem Löschwasserbecken zugeordnet, das letztlich nicht hergestellt wurde und nach dem Entwurf der 5. Änderungssatzung hier auch nicht mehr vorgesehen ist. Eine Übernahme der Maßnahme-Festsetzung aus Gründen der dauerhaften Sicherung ist deshalb nicht erforderlich. Ein Ausgleichsdefizit bzgl. der bisherigen Satzung ist deshalb nicht begründbar. Der Fortbestand der im Satzungsgebiet erfolgten Baumpflanzungen ist nach § 19 NatSchAG gewährleistet und bedarf keiner gesonderten Festsetzung mehr, die mit Aufhebung der Ursprungssatzung in die Neufassung (5. Änderung) zu übernehmen gewesen wäre.