



Gemeinde Pölchow  
Landkreis Rostock

## Begründung

zur

## Außenbereichssatzung „An der Ziegelei“

Pölchow,

\_\_\_\_\_  
Schenka, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:  
ausgefertigt am:

---

## INHALT

1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Satzung	Seite 2
2. Rechtsgrundlagen	Seite 2
3. Geltungsbereich, Bestand	Seite 3
4. Satzungsrechtliche Bestimmungen	Seite 4
5. Immissionsschutz	Seite 6
6. Verkehr / Ver- und Entsorgung	Seite 8
7. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	Seite 9

---

### 1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Satzung

In dem bebauten Bereich nördlich der Straße An der Ziegelei befindet sich die Liegenschaft der ehemaligen Ziegelei Pölchow. Die Nachnutzungen durch eine Weiterbildungsgesellschaft und im Zusammenhang mit der Baustelleneinrichtung der BAB 20 sind ebenfalls seit längerem aufgegeben. Nutzungsrechte im Rahmen von Bestandsschutzansprüchen sind aufgrund des Zeitraums, in dem keine genehmigten baulichen Nutzungen ausgeübt wurden, verloren gegangen.

Das ehemalige Ziegelei-Gelände stellt sich nunmehr als baulich ungeordneter Altstandort und städtebaulicher Missstand dar. Von dem großen Anteil befestigter Flächen (Fundamente der ehemaligen Ziegel-trocknung) und den aufstehenden Gebäuden (Verwaltungsgebäude, Fabrikgebäude, Reste der Brennkammer) gehen bei fortgesetztem Leerstand zunehmend Unfallgefahren aus. Die Gemeinde möchte deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um eine Neuordnung der Fläche zu erleichtern und eine Beseitigung der Missstände durch den Eigentümer zu initiieren.

Sie reagiert damit auf einen Antrag des Grundstückseigentümers des ehemaligen Ziegelei-Geländes. Ziel der Satzung ist es, die vorhandenen Baustrukturen (Gebäude, Infrastrukturanlagen) durch Erleichterung von Nachnutzungsmöglichkeiten und Auffüllung von Lücken besser zu nutzen und dazu die Zulassung von Vorhaben begünstigen, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Die Gemeinde hat dazu mit dem Grundstückseigentümer des ehem. Ziegeleigeländes ein Nachnutzungskonzept abgestimmt, das zwischen dem Wohnhaus An der Ziegelei Nr. 5 und dem Werkstattgebäude in der südöstlichen Ecke des Ziegeleigeländes die Ergänzung von 3 Wohngrundstücken vorsieht und das eine gewerbliche Nachnutzung der Gebäude und Freiflächen des nördlich angrenzenden ehem. Betriebsgeländes beinhaltet (sh. Pkt. 5).

### 2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt auf der Grundlage des § 35 (6) 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Dem gesetzgeberischen Konzept des § 35 BauGB liegt der Gedanke zugrunde, dass im Außenbereich das Bauen grundsätzlich unterbleiben soll. Gleichwohl ermöglicht das Baugesetzbuch auch Nutzungen im Außenbereich. Dabei ist zwischen den im § 35 Abs. 1 BauGB aufgeführten privilegierten Vorhaben und den sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu unterscheiden. Letztere dürfen nur zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind.

Unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich die Zulassung von Vorhaben i.S.v. § 35 (2) BauGB, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, erleichtern. Sie kann durch Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB bestimmen, dass solchen Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Wesentliches Anwendungskriterium einer Außenbereichssatzung ist dabei, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, aufgrund der vorhandenen Bebauung im fraglichen Bereich bereits nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann und, dass die vorhandene Bebauung auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeutet (BVerwG 4 C 2.05). Hieraus ergibt sich auch, dass die Satzung ungeeignet ist für die Erweiterung einer Splittersiedlung in den Außenbereich hinein.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist gem. § 35 (6) BauGB das Vorhandensein eines bebauten Bereichs (im Außenbereich), der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Darüber hinaus muss die Satzung mit

einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Sie darf nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründen, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000 - Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes enthalten.

Mittels einer Außenbereichssatzung werden keine generellen Baurechte geschaffen. Es wird lediglich die Zulässigkeit bestimmter, nicht privilegierter sonstiger Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB erleichtert bzw. unterstützt, indem die Zulassungsvoraussetzungen modifiziert werden (s.o.).

Ziel ist eine begrenzte Fortentwicklung vorhandener Siedlungsansätze im Außenbereich (z. B. Nutzungsänderung, Ersatzneubau, Schließung von Baulücken), wobei der Schutz des Außenbereichs vor weiterer Zersiedelung weiterhin oberstes Ziel bleibt und andere öffentliche Belange weiterhin zu prüfen sind (vgl. § 35 (3) BauGB). Andere öffentliche Belange als die Darstellung im Flächennutzungsplan und die Entstehung einer Splittersiedlung, wie z. B. die Wirtschaftlichkeit von Erschließungskosten oder etwa Belange der Landschaftspflege oder der Wasserwirtschaft können also nach den Umständen des Einzelfalls dazu führen, dass z.B. ein Wohnbauvorhaben trotz einer Außenbereichssatzung unzulässig ist.

In der Außenbereichssatzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden. Dies ist insbesondere erforderlich zur Gewährleistung von Grundzügen der örtlichen Baukultur, weil für Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB gesetzlich kein verbindlicher Zulässigkeitsrahmen vorgegeben ist – anders als etwa mit dem Einfügungsgebot für Vorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB.

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

Der bebaute Bereich „An der Ziegelei“ liegt nördlich des Pölchower Holzes, westlich der Bahnlinie Rostock – Schwaan sowie südlich der Autobahn BAB 20 und einer Photovoltaik-Freiflächenanlage. Der Bereich umfasst die als Straßenrandbebauung ausgebildeten Wohngrundstücke An der Ziegelei 5, 8 – 11 und die Liegenschaft der ehemaligen Ziegelei. Er ist über die Gemeindestraße An der Ziegelei verkehrlich an die Ortslage Pölchow (Distanz ca. 2 km) angeschlossen; weiterführend besteht an der Autobahnabfahrt Rostock Südstadt (Distanz ca. 2,6 km) Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz (BAB 20, Landesstraße 132 a).

Die aufeinander folgenden Wohngrundstücke werden zwischen HNr. 5 und HNr. 8 von einem Teich unterbrochen (ehem. Tongrube). Nördlich der ehem. Ziegelei und südlich der Straße An der Ziegelei befinden sich zwei weitere Abtragungsgewässer. Die 3 Gewässer mit dem umgebenden Gehölzrand (bzw. südliches Gewässer: Staudenflur) sind gem. § 20 NatSchAG gesetzlich geschützte Biotope und von Bebauung freizuhalten.

Das Pölchower Holz südlich der Straße An der Ziegelei sowie der Gehölzgürtel nördlich und westlich der ehem. Tongrube im Norden sind als Wald i.S.v. § 2 LWaldG M-V anzusprechen. Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten (§ 20 LWaldG M-V).



Abb. 1: Luftbild, (<http://www.gaiia-mv.de>, 04.06.2013)

Die baulichen Grundstücksnutzungen auf den Wohngrundstücken erstrecken sich i.W. bis in eine Tiefe von ca. 25 - 35 m, gemessen von der Straße An der Ziegelei. In den rückwärtigen Grundstücksteilen finden sich einzelne Nebengebäude für Kleintierhaltungen oder gärtnerische Zwecke.

Das aufgelassene Betriebsgelände der ehemaligen Ziegelei ist im zentralen Bereich durch ein ca. 10 m hohes ehemaliges Fabrikgebäude mit Anbauten und am nordöstlichen Rand der Liegenschaft durch zwei leer stehende, zweigeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude geprägt. Weiterhin befinden sich 3 kleinere, jeweils leer stehende eingeschossige Gebäude an der nordöstlichen sowie an der südöstlichen Ecke und im westlichen Randbereich des bebauten Grundstücksteils. Die aufstehenden Gebäude nehmen insgesamt eine Grundfläche von ca. 1.730 m<sup>2</sup> ein. Der zentrale und östliche Bereich des ehemaligen Betriebsgrundstücks ist auf ca. 4.800 m<sup>2</sup> großflächig mit Betonflächen versiegelt. Zum westlichen Grundstücksrand führen zwei parallele Wege aus Beton-Spurplatten (300 m<sup>2</sup> Versiegelung). Zwischen diesen Spurwegen befinden sich in 4 von Gehölzaufwuchs unterbrochenen Reihen noch Beton-Grundplatten der ehemaligen Ziegelrocknung; weitere 9 Reihen dieser Beton-Grundplatten sind südlich des südlichen Spurweges verblieben (Lagerplatz, insg. ca. 600 m<sup>2</sup> versiegelt). Der Gehölzaufwuchs wurde vor ca. 2 Jahren zurückgeschnitten, jedoch nur z.T. beräumt. An der Nordseite des nördlichen Spurweges wurden die Beton-Grundplatten zurückgebaut und das Gelände planiert. Der südliche Grundstücksteil zwischen der Straße An der Ziegelei und dem ehemaligen Fabrikgebäude, östlich der Grundstückszufahrt ist ebenfalls beräumt und eingeebnet; in den Randbereichen dieses Grundstücksteils sind Überschussböden zu Mieten aufgeschoben.

#### **4. Satzungsrechtliche Bestimmungen**

Mit der Festlegung des räumlichen und sachlichen Geltungsbereichs der Satzung grenzt die Gemeinde Pölchow den bebauten Bereich nördlich entlang der Straße An der Ziegelei und westlich der Bahnstrecke Rostock-Schwaan ab, in dem Vorhaben i.S.v. § 35 (2) BauGB über die besonderen Regelungen des § 35 (4) BauGB hinaus begünstigt werden sollen (vgl. § 1). Die Begünstigung soll sich entsprechend der Ermächtigung des § 35 (6) Satz 1, 2 BauGB auf Vorhaben erstrecken, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen (vgl. § 2). Sie bewirkt, dass weder die im F-Plan dargestellte Landwirtschaftsfläche noch das im Außenbereich allgemein geltende Zersiedelungsverbot (Verbot der Entstehung oder der Verfestigung einer Splittersiedlung) einem der o.g. Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren als Ablehnungsgrund entgegengehalten werden darf. Eine Ausdehnung von Bebauungen in den bisher nicht baulich genutzten Außenbereich ist nicht möglich. Im nördlichen und westlichen Randbereich des ehem. Ziegeleigeländes ist trotz verbliebener Flächenversiegelungen eine bauliche Prägung bereits nicht mehr gegeben. Dieser Bereich bleibt deshalb von der vg. Begünstigung ausgenommen und wird als Baufreihaltefläche festgesetzt (vgl. § 2 Satz 2 und Planzeichnung der Satzung). Eine Einbeziehung in die Satzungsgrenzen ist gleichwohl erforderlich, um mit geeigneten Regelungen den hier erwünschten Rückbau der Altanlagen zu initiieren (s.u.).

Die Beschränkung der satzungsrechtlichen Begünstigung auf „kleinere“ Handwerks- und Gewerbebetriebe ist siedlungsstrukturell zu verstehen. Sie erfasst also nur solche Betriebe, die der kleinteiligen Baustruktur der Außenbereichsansiedlung entsprechen. Die gewerbliche Nutzung soll damit auch im Kontext mit den Wohnnutzungen nachrangig sein. Im Sinne der Zielsetzung der Satzung, eine Neuordnung der aufgelassenen Betriebsfläche zu erleichtern, ist die Begünstigung von störungsunempfindlichen gewerblichen Nutzungen gleichwohl erforderlich, weil Teilflächen lärmexponiert sind und für eine Wohnnutzung deshalb ungeeignet sind (s.u.).

Bereits in § 35 (6) Satz 1 und 7 BauGB ist klagestellt, dass die Privilegierung von Vorhaben nach § 35 (1) BauGB und die Begünstigung von sonstigen Vorhaben nach § 35 (4) BauGB von der Satzung unberührt bleiben. D. h. dass die Satzung keinen Einfluss auf die nach § 35 (1) privilegierten Vorhaben hat. Insbesondere begründet die Satzung keine neuen oder erweiterten Rücksichtnahmeanforderungen für privilegierte Außenbereichsvorhaben, weil die Satzung gegenüber der bereits vorhandenen (die Außenbereichsfunktionen einschränkenden) Wohnbebauung keine Erweiterung baulicher Nutzungen in den Außenbereich hinein begünstigt. Auch die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 (4) BauGB besteht sowohl im Geltungsbereich als auch außerhalb des Geltungsbereiches uneingeschränkt fort.

Die Wohnhäuser und die sonstigen Wirtschafts- und Nebengebäude im Geltungsbereich der Satzung stellen einen Bebauungskomplex dar, dem es jedoch für die Annahme einer Innenbereichslage i.S.v. § 34 BauGB an einem selbständigen Siedlungsgewicht und einer siedlungsstrukturellen Geschlossenheit mangelt. Eine Fortentwicklung der Wohnbebauung entlang der Straße An der Ziegelei und eine Folgenutzung in dem baulich geprägten Teil der aufgelassenen Betriebsliegenschaft ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung jedoch zwanglos möglich. Unter Berücksichtigung der in § 3 geregelten Zulässigkeitsbestimmungen (s.u.) begünstigt die Satzung die Bildung von 3, max. 4 Wohngrundstücken in der

zzt. unbebauten „Lücke“ zwischen HNr. 5 und dem Werkstattgebäude an der Südostecke der ehemaligen Ziegelei; in Abhängigkeit von den bauherrenseitig zu bestimmenden Grundstücksgrößen bzw. auch bei Ansiedlung kleinerer gewerblicher Unternehmen an dieser Stelle verringert sich diese Anzahl entsprechend.

In dem überwiegenden, nördlichen Teil des ehemaligen Betriebsgrundstücks besteht aus Lärmschutzgründen nur eine Nachnutzungsmöglichkeit für gewerbliche Nutzungen. Art und Umfang richten sich nach dem Rücksichtnahmegebot bzgl. der vorhandenen und der satzungsrechtlich begünstigten zusätzlichen Wohnbebauung und nach den nachfolgend beschriebenen näheren Zulässigkeitsbestimmungen zum Maß der Nutzung.

Für Vorhaben im Außenbereich sieht das Planungsrecht keine Zulässigkeitsbestimmungen bzgl. wesentlicher städtebaulicher Kennwerte wie das Maß der Nutzung oder die Eigenart der Bebauung vor. Um gleichwohl eine harmonische und konfliktfreie Einfügung der begünstigten Lücken- bzw. Ergänzungsbebauungen in die vorhandene Umgebungsbebauung zu sichern und Verunstaltungen des Orts- und Landschaftsbildes i.S.v. § 35 (3) Nr. 5 BauGB zu vermeiden, macht die Gemeinde von der Ermächtigung zur Festlegung näherer Bestimmungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben Gebrauch (vgl. § 35 (6) S. 3 BauGB). Ziel ist es dabei, eine übermäßige, außenbereichsfremde bauliche Verdichtung auszuschließen und künftige Lückenbebauungen nach Kubatur und Bauform an den Maßstab der bestehenden Bebauung anzupassen.

Um die Vereinbarkeit der satzungsrechtlich begünstigten Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu gewährleisten, wird der bebaute Bereich zunächst nach der Intensität bestehender Verkehrslärmimmissionen in 3 Teilbereiche mit unterschiedlichen Lärmschutzanforderungen gegliedert (vgl. § 3 (1) der Satzung). Als Entscheidungsgrundlage dienen die Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung<sup>1</sup>, deren Ergebnisse unter Pkt. 5 näher erläutert werden.

Die satzungsrechtliche Begünstigung für Wohnbauvorhaben muss aus Lärmschutzgründen auf den Teilbereich 1 entlang der Straße An der Ziegelei beschränkt werden (vgl. § 3 (5) der Satzung). In den Teilbereichen 2 und 3 wären Wohnbauvorhaben aufgrund der bestehenden Lärmimmission einer schädlichen Umwelteinwirkung ausgesetzt, die auch durch passive Schallschutzvorkehrungen nicht im erforderlichen Maße gemindert werden kann. Wohnbauvorhaben sind hier deshalb gem. § 35 (3) Nr. 3 BauGB nicht zulassungsfähig.

In Anwendung der Bestimmungen der DIN 9104 „Schallschutz im Hochbau“ werden in § 3 (4) der Satzung für lärmsensible Raumnutzungen Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile nach § 35 (6) S. 3 BauGB als nähere Zulässigkeitsbestimmung festgelegt. Das Erreichen der resultierenden Schalldämm-Maße für die Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Schutzbedürftige Raumnutzungen gem. § 3 (4) der Satzung, für die ein entsprechender Nachweis nicht erbracht werden kann, wären gem. § 35 (3) Nr. 3 BauGB zu versagen, da die Begünstigung gem. § 2 der Satzung nicht zur Überwindung dieses Umweltschutzbelanges geeignet ist.

Die durch die Satzung begünstigten Vorhaben sollen sich strukturell in die vorhandene Bebauung einfügen. Entsprechend der bestehenden Bebauungssituation werden dazu differenzierte Zulässigkeitsbestimmungen für das Maß der Nutzung und die Gebäudegestalt im Bereich entlang der Straße An der Ziegelei und im sonstigen Bereich der ehemaligen Ziegelei festgelegt.

Für den Teilbereich 1 nördlich der Straße An der Ziegelei wird in § 3 (2) der Satzung bestimmt, dass Gebäude nur bis zu einer Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> zugelassen werden dürfen und mit steil geneigtem Satteldach (45°- 48°) in traufständiger Bauweise zu errichten sind. Für Garagen/Carports und Nebengebäude werden zusätzlich je 50 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen; die Vorgaben zur Ausbildung der Dächer werden hier auf die Festlegung einer Höchstdachneigung von 48° beschränkt. Neben der Orientierung am örtlichen Bestand wird damit gleichzeitig ein nach planerischer Einschätzung durchschnittliches Bauprogramm für ländliche Wohn-Neubebauungen angesetzt. Die Zulässigkeitsbestimmung stellt gleichzeitig eine bruchlose Fortsetzung der bestehenden Straßenrandbebauung sicher.

Für die Teilbereiche 2, 3 (ehem. Betriebsgelände) wird in § 3 (3) der Satzung bestimmt, dass Gebäude nur bis zu einer Grundfläche von max. 600 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 10 m ü.G. zugelassen werden dürfen. Die Zulässigkeitsbestimmung greift die Größe der Gebäude auf, die das ehem. Betriebsgelände prägen,

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Entwicklungskonzept Pölchow „An der Ziegelei“, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 19.09.2013

und orientiert sich an dem Satzungsziel, eine Nachnutzungsmöglichkeit für die vorhandenen Gebäude zu erleichtern. Die insgesamt zulassungsfähige Grundfläche, die mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird auf 5000 m<sup>2</sup> begrenzt. Dazu wird klargestellt, dass auf diese Grundfläche auch jegliche ebenerdigen Flächenbefestigungen in den Teilbereichen 2 und 3, einschließlich der nordwestlichen Baufreihaltefläche anzurechnen sind.

Das Maß der in den Teilbereichen 2 und 3 zulassungsfähigen Gesamtversiegelung ist damit um ca. 2.430 m<sup>2</sup> geringer, als die auf dem ehem. Betriebsgelände insgesamt noch bestehenden Versiegelungen (Gebäude, betonierte Flächen, Spurwege, Fundamentreste). Die Baugenehmigungsbehörde kann als Ausnahme Überschreitungen der Grundfläche von 5000 m<sup>2</sup> für Stellplatz- oder Freilagerzwecke zulassen, wenn zuvor im Baufreihaltbereich im nördlichen und westlichen Teil der Liegenschaft jegliche Flächenversiegelungen zurückgebaut worden sind.

Für den nördlichen und westlichen Teil der Liegenschaft wird bestimmt, dass sie von jeglicher Bebauung (auch ebenerdige Flächenbefestigungen) freizuhalten sind. Neben dem gesetzlich vorgegebenen Verbot der Erweiterung von Siedlungssplittern in den Außenbereich hinein wird damit insbesondere dem Biotopschutz gem. § 20 NatSchAG M-V entsprochen und Beeinträchtigungen der als Abgrabungsgewässer mit Gehölzgürtel geschützten ehemaligen Tongrube vorgebeugt.

Aufgrund der Beschränkung der in den Teilbereichen 2 und 3 zulassungsfähigen Gesamtgrundfläche setzt die Erteilung einer Baugenehmigung für eine gewerbliche Nachnutzung von Gebäuden und Flächen in diesen Bereich voraus, dass gleichzeitig 2.430 m<sup>2</sup> entsiegelt werden. Die o.g. Ausnahmeregelung bewirkt dabei, dass in dem schutzbedürftigen und einer weiteren Bebauung nicht mehr zugänglichen nördlichen und westlichen Bereich Entsiegelungs- und Rückbaumaßnahmen vorrangig vorgenommen werden. Damit schafft die Gemeinde Zulässigkeitsbestimmungen, die den gesetzlichen Außenbereichsschutz, die Vermeidung von Beeinträchtigungen des angrenzenden geschützten Biotops und die Interessen der Grundstücksverwertung und der gewerblichen Wirtschaft zusammenführt.

Aufgrund der Beschränkung der Grundfläche für Einzelvorhaben in § 3 (2, 3) der Satzung wird auch sichergestellt, dass mit der Satzung nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird und eine Verletzung der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung ausgeschlossen ist (vgl. § 35 (6) S. 4 Nr. 2 BauGB).

Die Teilbereiche 1 und 2 berühren Flächen, die innerhalb des von Bebauung freizuhaltenden Waldabstandes gem. § 20 LWaldG M-V liegen. Die Grenze der Waldabstandsflächen wurde dazu nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Vorhaben die Wohnzwecken bzw. dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, sind in diesen Bereichen unzulässig. Sonstige Vorhaben dürfen nur aufgrund einer Ausnahmeentscheidung der unteren Forstbehörde nach den Vorschriften der Waldabstandsverordnung M-V zugelassen werden.

## **5. Immissionsschutz**

Nach § 35 (6) BauGB muss der Erlass einer Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein; die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen deshalb im Satzungsgebiet gewährleistet werden können.

Im Hinblick auf die Luftqualität sind im Satzungsgebiet und seiner Umgebung keine Vorbelastungen bekannt, die auf Geruchs- oder Staubimmissionen hindeuten, die gesundheitsschädlich sein könnten bzw. die über ortsübliche Verhältnisse hinausgehen.

Der bebaute Bereich ist jedoch den Geräuschemissionen der BAB A20 und der Bahnstrecke Rostock-Schwaan ausgesetzt. Zur Prüfung, inwieweit die mit der Außenbereich beabsichtigte Begünstigung von Wohnbauvorhaben und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben mit den Beurteilungsmaßstäben des Schallschutzes vereinbar ist, wurde eine Berechnung und Beurteilung der Geräuschimmissionen nach der DIN 18005 in Verbindung mit den RLS-90 und der Schall03 vorgenommen (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 16.09.2013).

Als Beurteilungsmaßstab wurden die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 zugrunde gelegt, die für Verkehrslärmimmissionen mit 60 dB(A) bzw. 50 dB(A) tags/nachts festgelegt sind. Sie sind als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen; bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Verkehrsadern, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Der Schallschutz ist jedoch als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Sofern in der städtebaulichen Planung andere Belange im Einzelfall überwiegen und insoweit zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen, muss ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) planungsrechtlich ab-

gesichert werden. Eine Wohnnutzung ist ausgeschlossen, wenn die Grenzen der Gesundheitsgefährdung erreicht werden (Schwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts).

In der schalltechnischen Untersuchung wurden für insgesamt 3 Immissionsorte, an denen nach dem o.g. Nachnutzungskonzept eine Wohnnutzung angestrebt wird, die Beurteilungspegel prognostiziert (IO 1, 2 - nördliche Grenze des Teilbereichs 1, IO 3 – östliche Grenze des Teilbereichs 1). Als Datengrundlage wurden für den Schienenverkehr die Belegungsdaten der Strecke Rostock – Schwaan (Höhe Pölchow) bei der Deutschen Bahn AG eingeholt. Die Verkehrsmengen auf der BAB A20 wurden der Verkehrsmengenkarte M-V 2010 (Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V) entnommen und auf das Prognosejahr 2025 hochgerechnet.



Abb. 2: Nachnutzungskonzept (bsd, 05/2013), Kennzeichnung Untersuchungsgebiet und Immissionsorte (TÜV, 09/2013)

Die Berechnungsergebnisse der Lärmprognose zeigen, dass der Gesamtbeurteilungspegel (Straße + Schiene) an der nördlichen Grenze des Teilbereichs 1 im Tagzeitraum den schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete unterschreitet bzw. einhält. Im Nachtzeitraum wurden im Erdgeschossbereich Überschreitungen Orientierungswerte bis 2 dB(A) und im Bereich des 1. OG Überschreitungen um 4 bzw. am Immissionsort 3 um 5 dB(A) prognostiziert. Die Grenzwerte der 16. BImSchV von 54 dB(A) in der Nacht, werden mit Ausnahme des 1. Obergeschosses am IO 3 an allen Immissionsorten eingehalten.

Zum Schutz der Nutzungen innerhalb des Plangebietes kommen aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen in Frage.

Bei den Berechnungen wurde der Erdwall, der sich an die nördlich an den Teilbereich 1 anschließt, bereits berücksichtigt. Dieser hat derzeit eine Höhe von ca. 3 m und ist ca. 10 m von den Fassaden einer möglichen Wohnbebauung entfernt. Aufgrund der Dammlage der Autobahn A 20 (ca. 12 m über Gelände) hat dieser Wall allerdings nur geringfügige Pegeländerungen im Erdgeschoss zur Folge. In den Obergeschossen hat der Lärmschutzwall keine Wirkung.

Da die Pegelüberschreitungen im Nachtzeitraum durch den Wall nicht ausgeglichen werden können, ist der Schutz in den Wohngebäuden durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden und sonstigen Außenbauteilen zu kompensieren. Die erforderliche Schalldämmung ergibt sich in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich nach Tabelle 8 der DIN 4109.

Die Lärmpegelbereiche wurden für das Plangebiet auf der Basis des prognostizierten maßgeblichen Außenlärmpegels berechnet. Er wird aus Summe der um 3 dB(A) erhöhten Verkehrslärmimmissionen (Straße + Schiene) und der Gewerbelärmimmissionen für den Tageszeitraum berechnet. Zur Absicherung eines ausreichenden passiven Schallschutzes für den Nachtzeitraum (bei der Nutzung durch Schlafräume) wird vorschriftenkonform eine Differenz zwischen den Beurteilungspegeln im Tages- und Nachtzeitraum von 10 dB unterstellt. Da im vorliegenden Fall die Differenz beim Verkehr nur etwa 5 dB beträgt, wird der maßgebliche Außenlärmpegel zur Gewährleistung der erforderlichen Schalldämmung für Schlafräume auf der Basis der nachzeitlichen Beurteilungspegel zzgl. eines Zuschlages von 10 dB berechnet.

Die Lärmpegelbereiche wurden ohne hochbauliche Hindernisse innerhalb des Plangebietes berechnet und bilden die Grundlage für die Aufteilung des Satzungsgebietes in Teilbereiche (§ 3 (1) der Satzung).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V. Im Teilbereich 3 des Satzungsgebietes wird der Lärmpegelbereich V erreicht. Der Teilbereich 2 liegt im Lärmpegelbereich IV. Die für eine zusätzliche Wohnbebauung vorgesehene Fläche zwischen HNr. 5 und dem ehem. Werkstattgebäude (Teilbereich 1) liegt ebenfalls innerhalb des Lärmpegelbereiches IV; im westlichen Teil des Satzungsgebietes wird die Grenze zum Lärmpegelbereich III erreicht. Die Abgrenzung zwischen den Teilbereichen 1 und 2 wurde anhand der 55 dB – Nachtisophone vorgenommen. Oberhalb dieses Beurteilungspegels (Teilbereiche 2, 3) wird bestimmt, dass eine Wohnnutzung auch mit passiven baulichen Schallschutzmaßnahmen nicht zulassungsfähig ist, weil Beeinträchtigungen für einen störungsfreien Schlaf nicht ausgeschlossen werden können (§ 3 (5) der Satzung).

Als nähere Bestimmung für die Zulässigkeit von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen werden zum Ausgleich der erhöhten Außenlärmpegel besondere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile festgesetzt (§ 3 (4) der Satzung). Im Teilbereich 1 und 2 ist danach für Wohn- und Übernachtungsräume ein resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von mind. 40dB im Bauantrag nachzuweisen (Büroräume: mind 35 dB). Im Teilbereich 3 ist für Wohn- und Übernachtungsräume ein resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von mind. 45dB im Bauantrag nachzuweisen (Büroräume: mind 40 dB). Aus Gründen der Rechtsklarheit werden die gem. DIN 4109 nachzuweisenden resultierenden Schalldämm-Maße ohne Verweis auf die DIN explizit für jeden Teilbereich festgelegt. Ebenso wird die verminderte Nachweispflicht gem. DIN 4109 Nr. 5.5.1 für die schallabgewandten Gebäudeseiten direkt in die Zulassungsbestimmungen übernommen. Darüber hinaus kann die Baugenehmigungsbehörde entsprechend verminderte Schalldämm-Maße der Außenbauteile als Ausnahme zulassen, wenn nachgewiesen wird, dass die Lärmimmission unterhalb der für die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche maßgeblichen Außenlärmpegel liegt.

## **6. Ver- und Entsorgung / Verkehr**

Grundlage für eine Ergänzung baulicher Nutzungen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung, die schadlose Ableitung von Niederschlagswasser sowie eine ausreichende Behandlung des Abwassers. Alle Fragen der Wasserver- und Abwasserableitung sind zuständigkeitshalber mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock und dem WWAV zu klären.

Das Satzungsgebiet ist durch eine neu verlegte Trinkwasserringleitung (DN 80) ausreichend erschlossen. Für die Schmutzwasserableitung ist der WWAV als abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft zuständig. Die Schmutzwasserentsorgung der bestehenden Baugrundstücke wird zzt. über abflusslose Gruben dezentral gewährleistet. Die Entsorgung zusätzlicher baulicher Nutzungen, die aufgrund dieser Satzung zugelassen werden können, ist ebenfalls dezentral über abflusslose Gruben vorgesehen, deren Inhalt dem WWAV sodann zur regelmäßigen Entsorgung anzudienen ist. Eine Schmutzwasserentsorgung über private biol. Kleinkläranlagen ist wegen der Lage des Gebietes in der Trinkwasserschutzzone II der Warnow nicht genehmigungsfähig. Die Errichtung einer Schmutzwasserleitung ist für den bebauten Bereich „An der Ziegelei“ nicht vorgesehen.

Das Regenwasser ist gem. § 39 (3) LWaG M-V) auf dem Grundstück zu versickern. Die Gemeinde betreibt oder plant im Bereich kein öffentliches Niederschlagsentwässerungsnetz. Bauvorhaben können deshalb nur in dem Umfang zugelassen werden, wie eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Im Rahmen des Bauantrags ist hierzu jeweils ein Versickerungsnachweis zu erbringen.

Für die Versorgung mit Elektroenergie und Telekommunikationsdienstleistungen liegen anschlussfähige Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich an. Zusätzliche Hausanschlüsse sind mit den zuständigen Versorgungsbetrieben zu vereinbaren (E.ON|edis AG / Regionalbereich Nord-Mecklenburg, Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH).

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus den beiden an der Straße An der Ziegelei anliegenden Kleingewässern. Diese erfüllen mit einem Abstand von < 300 m Luftlinie zu den vorgesehenen Ergänzungsbebauungen die Abstandsforderungen gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405. Bei einer Wasserfläche von ca. 1600 m<sup>2</sup> bzw. 700 m<sup>2</sup> steht eine Löschwassermenge von ca. 1.100 m<sup>3</sup> zur Verfügung. Der von der Gemeinde gem. § 2 Brandschutzgesetz M-V abzusichernde Grundschutz (96 m<sup>3</sup>/h über eine Löszeit von 2 Stunden) kann damit ausreichend gewährleistet werden.

## 7. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Betroffenheit von Natura 2000 – Gebieten:

Der bebaute Bereich ‚An der Ziegelei‘ liegt westlich des europäischen Vogelschutzgebietes ‚Warnowtal, Sternberger See und untere Milde nitz‘ (DE 2137-401) und des FFH-Gebietes ‚Warnowtal mit kleinen Zuflüssen‘ (DE 2138-302). Die Schutzgebiete liegen im Abstand von  $\geq 60$  m und sind vom Plangebiet durch die Gleisstrecke Rostock-Schwaan getrennt.

Die Erhaltungsziele und die als maßgebliche Bestandteile zu schützenden Arten und Lebensraumelemente sind durch § 4 der Vogelschutzgebietslandesverordnung v. 12.07.2011 und durch festgelegt bzw. ergeben sich für das FFH-Gebiet direkt aus der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) und den im Standard-Datenbogen genannten und für die Meldung als FFH-Gebiet signifikanten Lebensraumtypen nach Anhang I sowie Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie.



Abb. 3: Lage des FFH-Gebietes /grün/ und des europ. Vogelschutzgebietes /braun/ (<http://www.gaia-mv.de>, 20.01.2014)

Gem. § 35 (6) S. 4 Nr. 3 BauGB ist der Erlass einer Außenbereichssatzung unzulässig, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und maßgeblichen Bestandteile bestehen. Für die aufgrund dieser Satzung begünstigten und zulassungsfähigen Vorhaben wurde deshalb eine Natura 2000 - Vorprüfung<sup>2</sup> durchgeführt. In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass sich alle geschützten Lebensraumtypen des FFH-Gebietes DE2138-302 wie auch die Lebensräume charakteristischer Arten (auch des SPA DE2137-401) außerhalb der Wirkungen des Planvorhabens befinden.

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und maßgeblichen Bestandteile beider Natura 2000 – Gebiete aufgrund der Vorhaben, die durch die Satzung begünstigt werden, können deshalb ausgeschlossen werden. Beeinflussungen von Ackerflächen als Nahrungsräume durch Licht, Bewegung und akustische Reize bleiben weit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Schutzziele des SPA-Gebietes DE2137-401 oder des FFH-Gebietes DE2138-302 können deshalb einer Baugenehmigung nach § 35 (2) als öff. Belang nicht entgegengehalten werden; der Erlass dieser Satzung ist insoweit gem. § 35 (6) S. 4 Nr. 3 BauGB zulässig.

Sonstige Schutzgebieten i.S.d. Naturschutzrechts sind im Gebiet der Außenbereichssatzung nicht berührt. Jedoch sind im Geltungsbereich der Satzung und nördlich angrenzend 2 gesetzlich geschützte Biotope betroffen (vgl. Pkt. 3, DBR06692, DBR06302). Die geschützten Biotope sind von Bebauungen und Beeinträchtigungen freizuhalten. Ihre Grenzen wurden dazu nachrichtlich in die Planzeichnung der Satzung übernommen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Biotops DBR06302 (nördliches Abgrabungsgewässer) wurde ein ca. 15 m breiter Streifen entlang seiner Südgrenze als Bau Freihaltefläche festgesetzt (Freihaltung von Bebauungen und Versiegelungen, vorrangiger Rückbau bestehender Flächenversiegelungen – vgl. Erläuterungen Pkt. 4, S.6). Diese Bau Freihalteflächen sind von der satzungsrechtliche Begünstigung für Wohnbau- und gewerbliche Vorhaben ausgeschlossen (§§ 2, 3(3) der Satzung).

<sup>2</sup> Lämmel Landschaftsarchitektur, Natura-2000 Vorprüfung, 29.11.2013

Das als Abtragungsgewässer geschützte Biotop DBR06692 erfordert keine weiteren Regelungen zum Schutz vor Beeinträchtigungen, da hier eine heranrückende Bebauung bereits aufgrund des einzuhaltenen gesetzlichen Waldabstandes ausgeschlossen ist.

Ausgleich von Eingriffen gem. § 15 (2) BNatSchG:

Die Zulassung und Durchführung von Bauvorhaben im Bereich dieser Satzung stellt jeweils einen Eingriffstatbestand i.S. des § 14 BNatSchG / §12 NatSchAG M-V dar, der gem. § 15 (2) BNatSchG durch den Bauherrn auszugleichen ist. Eine Festlegung von bestimmten Ausgleichsmaßnahmen durch diese Satzung ist jedoch nicht möglich, weil die Satzung selbst keinen Genehmigungsanspruch für Bauvorhaben begründet und demzufolge die Gemeinde zu einer derartigen Festsetzung auch nicht ermächtigt ist (vgl. § 35 (6) BauGB).

Die Ergänzung von Bebauungen, die mit dieser Satzung begünstigt werden, stellt eine sinnvolle Fortentwicklung des vorhandenen Siedlungsansatzes dar und erfolgt auf Flächen, die der Freiraumfunktion bereits weitestgehend entzogen sind. Sie bildet deshalb unter dem Aspekt des Bodenschutzes und der Freiraumentwicklung eine zweckmäßige Alternative zu Baulandausweisungen auf bisher unerschlossenen Flächen und folgt insoweit dem naturschutzrechtlichen Gebot der Eingriffsminimierung. Eine erhebliche Wirkung der künftigen zusätzlichen Bebauung in den freien Landschaftsraum ist dabei nicht zu erwarten, da mit der Satzung keine Erweiterungen des Siedlungsansatzes in den umgebenden Außenbereich vorbereitet werden. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Begrenzung der Größe von Einzelgebäuden und deren Höhe Beeinträchtigungen der gewachsenen Kulturlandschaft ausgeschlossen (vgl. § 3).

Im Bauantrag sind vorhabenbezogen jeweils Maßnahmen zum Ausgleich des geplanten Eingriffs darzustellen und im Baugenehmigungsverfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, soweit dem beantragten Vorhaben keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen. Auszugleichen ist dabei insbesondere der durch Bebauung und Versiegelung entstehende Biotopverlust der als Siedlungsbranche anzusprechenden Flächen. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich kommen vorzugsweise Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen auf dem ehemaligen Ziegeleigelände in Betracht, die jeweils mindestens die Größenordnung der insgesamt neu zu versiegelnden Grundfläche des beantragten Einzelvorhabens erreichen muß. Der als Voraussetzung für Bauvorhaben in den Teilbereichen 2 und 3 satzungsrechtlich unabdingbare Rückbau des unter Pkt. 4, S. 6 angeführten Versiegelungsüberschusses (ca. 2.430 m<sup>2</sup>) ist dabei anrechnungsfähig.

Artenschutz:

Die leerstehenden Gebäude im Geltungsbereich der Satzung stellen Potenziale für artenschutzrechtlich relevante Vorkommen besonders geschützter Arten dar (Anhang A, B der EG-ArtSchV, Anhang IV der FFH-RL, europ. Vogelarten und Anlage 1, Spalte 2, 3 der BArtSchV). Die Altbebauung ist insbesondere als Sommerlebensraum für Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln sowie deren Fortpflanzungsstätten geeignet. Für eine Winterquartiernutzung sind die aufstehenden Gebäude mangels ausreichender Frostsicherheit aufgrund ihrer konstruktiven Merkmale und der unverschlossenen Öffnungen ungeeignet.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG: Störung, Tötung, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) im Zusammenhang mit Bau- oder Abbruchmaßnahmen ist zu vermeiden; zuständig hierfür ist der Bauherr. Als Vermeidungsmaßnahme wird empfohlen, Bau- und Abbruchmaßnahmen außerhalb des Sommerlebenszyklus der o.g. Artengruppen vorzunehmen (Oktober bis März). Bei Arbeiten im Zeitraum von Ende März bis Ende September wird eine ökologische Baubegleitung durch einen sachverständigen Artenschutzexperten empfohlen, der der unteren Naturschutzbehörde (Lkr. LRO) vorab zu benennen ist. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die Überwachung und Dokumentation der artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Ob im Einzelfall bei der Umsetzung von Vorhaben Artenschutzbelange betroffen sind, ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage des § 35 (2, 3) BauGB weiterhin zu prüfen.