

Übersichtsplan

# Begründung

zur  
Satzung der Gemeinde Am Salzhaff  
Landkreis Rostock  
über die 2. Änderung  
der Innenbereichssatzung Papelow  
zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen  
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.09.2018



  
Kai-Uwe Schlotmann  
Bürgermeister

### Inhaltsverzeichnis

1. Anlass zur Aufstellung der Satzung
2. Grundlagen / Verfahrensablauf
3. Voraussetzungen zur Aufstellung der Innenbereichssatzung
4. Geltungsbereich der Innenbereichssatzung
5. Angaben zum Bestand
6. Nutzungsbeschränkungen / Altlasten
7. Inhalt des Flächennutzungsplans
8. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
9. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB
10. Erschließung der einbezogenen Außenbereichsfläche
  - 10.1 Verkehrsanbindung
  - 10.2 Schmutzwasserableitung
  - 10.3 Regenwasserableitung
  - 10.4 Wasserversorgung
  - 10.5 Stromversorgung
  - 10.6 Gasversorgung
  - 10.7 Hausmüllentsorgung
  - 10.8 Telekommunikation
11. Flächenangaben
12. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
13. Hinweis für die Satzungsverwirklichung

#### Anlage

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

## 2. Anlass zur Aufstellung der Satzung

---

Die Innenbereichssatzung der Gemeinde Am Salzhauff (ursprünglich Gemeinde Pepelow) für die Ortslage Pepelow ist seit dem 09.09.1998 rechtskräftig. Zwischenzeitlich hat sich Änderungsbedarf auf Grund konkreter Ansiedlungsvorhaben ergeben. So ist entlang des Weges Am Haff eine Fläche in die rechtskräftige Innenbereichssatzung einbezogen, aber als Grünfläche festgesetzt worden. Die Fläche ist über den Weg Am Haff erschlossen. In südlicher Verlängerung der bereits bestehenden Bebauung könnten hier ein bis zwei weitere Baugrundstücke entstehen. Der 20 m Bauverbotsstreifen zur L 12 ist dabei von Bebauung freizuhalten.

Der ehemalige Melkstand südwestlich der Straße Oberdorf stellt einen städtebaulichen Missstand dar und könnte im Rahmen einer Neubebauung beseitigt werden.

Die hinteren Grundstücksflächen der zweigeschossigen Wohnblöcke südlich der Strandstraße sind durch eine Vielzahl von Nebenanlagen geprägt. Bei Einbeziehung dieser Fläche in den Innenbereich könnten hier ebenfalls zwei bis drei neue Bauplätze entstehen.

Die Flächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, befinden sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Von dieser Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden. Eine ausreichende bauliche Prägung des angrenzenden Bereichs liegt bei allen Flächen vor, so dass die Voraussetzungen für die Änderung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gegeben sind. Die Erschließung der einbezogenen Flächen ist durch die bestehenden öffentlichen Straßen über private Grundstückszufahrten gesichert.

Durch das Aufstellungsverfahren soll geprüft werden, ob öffentliche oder private Belange einer zukünftigen Bebauung der Ergänzungsflächen entgegenstehen. Nach Rechtskraft der Satzung sind Vorhaben nach § 34 BauGB i.V.m. den ergänzenden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 1a BauGB zulässig.

## 1. Grundlagen / Verfahrensablauf

---

*Grundlagen der Einbeziehungssatzung und des Aufstellungsverfahrens sind:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

Nach § 34 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs durchgeführt. Parallel mit der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfs wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Am 13.09.2018 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit geprüft und abgewogen und den Satzungsbeschluss über die 2. Änderung der Innenbereichssatzung auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), gefasst.

### **3. Voraussetzungen zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung**

---

Voraussetzung für die Änderung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil) ist, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs muss sich die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergeben.

Die Außenbereichsflächen müssen unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen.

In der näheren Umgebung der Ergänzungsfläche südlich der Strandstraße (Ergänzungsbereich 1) befinden sich sowohl ein- als auch zweigeschossige Wohngebäude. Der auf diese Weise vorgeprägte Beurteilungsrahmen könnte dazu führen, dass auch auf der Ergänzungsfläche zweigeschossige Wohnhäuser zulässig sind. Da zweigeschossige Wohngebäude auf den hinteren Grundstücksflächen für die ansonsten dörfliche Umgebung unangemessen wären, wurde für diese Fläche eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Diese Festsetzung ist zur Klarstellung auch für die übrigen Ergänzungsflächen vorgenommen worden.

Die unmittelbare Nachbarschaft der Ergänzungsfläche westlich der Straße Oberdorf (Ergänzungsbereich 2) wird ebenfalls durch eingeschossige Wohnhäuser geprägt. Auch hier lässt sich der Beurteilungsmaßstab für zukünftige Bauvorhaben aus der näheren Umgebung herleiten und wird durch die Festsetzung für ein zulässiges Vollgeschoss gestützt.

Die Ergänzungsfläche entlang des Weges Am Haff (Ergänzungsbereich 3) grenzt im Norden und Osten ebenfalls an eingeschossige Wohngebäude. Die bauliche Prägung lässt sich auch hier aus dieser näheren Umgebung zweifelsfrei herleiten.

Voraussetzung für die Änderung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist weiterhin, dass:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgebietes bestehen

### **Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**

Hierzu zählen u.a.:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Förderung kostensparenden Bauens
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

#### allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Für die Neubebauung der einbezogenen Außenbereichsfläche sind die Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern maßgebend. Die darin enthaltenen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere über das Grundstück und seine Bebauung, sichern eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der zukünftigen Gebäude.

Die nördlich gelegene Einbeziehungsfläche 3 entlang des Weges Am Haff grenzt im Süden an die Landesstraße L 12. Im Hinblick auf die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist folgende Rechtslage maßgebend:

Nach Rechtskraft der Satzung sind Vorhaben nach § 34 BauGB i.V.m. den Festsetzungen der Einziehungssatzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 10 und Abs. 1a BauGB zulässig.

Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Zugunsten eines neuen Vorhabens ist u.a. die Vorbelastung durch Immissionen zu berücksichtigen. Ein Wohnungsbauvorhaben fügt sich im Hinblick auf die von ihm hinzunehmenden Immissionen in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es nicht stärkeren Belästigungen ausgesetzt sein wird, als die bereits vorhandene Wohnbebauung (Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, neunte Auflage, S. 541 Rn 35). Zur Landesstraße wurde ein 20 m breiter Streifen als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt (Anbauverbot nach § 31 Abs. 1 StrWG-MV). Damit können zukünftige Vorhaben nicht dichter als 20 m an die Strandstraße herangebaut werden. Die bereits bestehenden Wohngebäude in der Ortslage Pepelow stehen zum Teil deutlich dichter an der Strandstraße. Die von der Strandstraße ausgehenden Beeinträchtigungen auf der zukünftigen Einbeziehungsfläche sind daher nicht höher als auf den übrigen Baugrundstücken, entlang der Strandstraße auch.

Die bestehende Immissionssituation könnte Neubauvorhaben im Hinblick auf das Einfügegebot (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) nicht entgegengehalten werden. Damit stehen zumindest immissionsschutzrechtliche Belange einer Bebauung dieser Einbeziehungsfläche nicht entgegen.

Dennoch ist zu prüfen, ob die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind (§ 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Hierzu ist eine überschlägige Lärmimmissionsprognose durchgeführt worden.

Die Höhe der Verkehrsbelegung auf der L 12 wurde der Verkehrsmengenkarte M-V 2015<sup>1</sup> entnommen.

---

<sup>1</sup> Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V: Verkehrsmengenkarte Mecklenburg-Vorpommern 2015

Für die Zählstelle Nr. 0002 (L 12 Höhe Rakow) werden folgende Belegungszahlen angegeben:

DTV-Kfz (Gesamtverkehr): 1932

DTV-SV (Schwerlastverkehr): 36

Die Verkehrsmenge wurde auf das Prognosejahr 2020 entsprechend den Prognosefaktoren des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr<sup>2</sup> hochgerechnet. Danach ergeben sich für die L 12 in der Ortslage Pepelow für das Jahr 2020 folgende projektbezogene Prognosefaktoren:

PPF<sub>Kfz</sub>: 1,063

PPF<sub>Lkw</sub>: 1,041

Unter Berücksichtigung der o.a. Prognosefaktoren ist im Jahre 2020 mit folgender Straßenbelegung zu rechnen:

DTV-Kfz<sub>(2020)</sub> (Gesamtverkehr): 2054

DTV-SV<sub>(2020)</sub> (Schwerlastverkehr): 38

Nach Tab.3 RLS 90<sup>3</sup> ergibt sich folgende maßgebliche stündliche Verkehrsstärke M in Kfz/h:

M<sub>tags</sub>:  $2054 \times 0,06 = 123$  Kfz/h (Gesamtverkehr)

M<sub>nachts</sub>:  $2054 \times 0,008 = 16$  Kfz/h (Gesamtverkehr)

Der Schwerlastverkehr hat im Jahre 2020 mit einem DTV von 38 Lkw/24h einen Anteil von 1,9% am Gesamtverkehr. Zur Sicherheit wurde sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum mit einem LkW-Anteil von jeweils 2% gerechnet, obwohl der nächtliche LkW-Verkehr weitaus geringer ausfallen dürfte.

Für die Landesstraße wurden folgende Parameter angesetzt:

Straßenoberfläche: Asphalt

Straßenlängsneigung: 0%

zul. Geschwindigkeit (innerorts): 50 km/h

Die Höhe des Immissionsortes wurde mit 2,80 m über Fahrstreifen (Höhe der Geschoßdecke bei eingeschossiger Bebauung) angesetzt.

Die überschlägige Berechnung des Beurteilungspegel wurde mit Hilfe der „Städtebaulichen Lärmfibel Online“ des Amtes für Umweltschutz Stuttgart nach RLS-90 (Quelle: <http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/index-12.htm>) mit den o.a. Ausgangswerten durchgeführt.

---

<sup>2</sup> Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V: Prognosefaktoren für den Straßenverkehr in Mecklenburg-Vorpommern, Ergebnisbericht, Berlin, im Juli 2002

<sup>3</sup> Bundesminister für Verkehr, Abt. Straßenbau: Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990

**Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90**

Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!

	Eingabe	
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	123	58.9 dB(A)
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	2 %	
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-5.7 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone		0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	20 m	2.6 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	2,8 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-2.2 dB(A)
<b>Mittelungspegel</b>		<b>53.6 dB(A)</b>
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 88 m einsehen können!		

Abb. 1: Beurteilungspegel für den Tagzeitraum

**Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90**

Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!

	Eingabe	
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	16	50 dB(A)
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	2 %	
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-5.7 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone		0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	20 m	2.6 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	2,8 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-2.2 dB(A)
<b>Mittelungspegel</b>		<b>44.7 dB(A)</b>
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 88 m einsehen können!		

Abb. 2: Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum

Im Ergebnis ist festzustellen, dass ab einem Abstand von 20 m zur L 12 die städtebaulichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A), nachts: 45 dB(A) für Verkehrslärm) eingehalten werden können. Dieser Abstand wird bereits durch den 20 m Bauverbotsstreifen zum Fahrbahnrand der L 30 erreicht. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Förderung kostensparenden Bauens

Mit der Änderung der Innenbereichssatzung können neue Bauflächen für die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden bereitgestellt werden. Eine solche Einfamilienhausbebauung entspricht der näheren Umgebung und auch dem örtlichen Wohnbedarf.

Die Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke kann über die bestehenden Verkehrswege hergestellt werden. Eine Bebauung ist ohne weiteren größeren Erschließungsaufwand insbesondere für Wasser und Abwasser möglich.

#### die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Mit der Änderung der Innenbereichssatzung wird die Ortslage Pepelow in angemessener Weise fortentwickelt. Mit der zukünftigen Bebauung erfolgt keine unproportionale Fortentwicklung des vorhandenen Bestandes sondern es wird ein in sich geschlossener Siedlungskörper behutsam erweitert.

#### Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Bereich der Ergänzungsflächen keine Bodendenkmale betroffen. Baudenkmale sind durch die Aufstellung der Satzung ebenfalls nicht betroffen.

#### Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb von nationalen und internationalen Schutzgebieten.

#### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise auf den bisher unbebauten Flächen des Satzungsgebietes richten sich nach der vorgegebenen Prägung des vorhandenen Bestandes. Dieser ist durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Satzung nicht begründet.

#### **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA)**

##### FFH Gebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet („Wismarbucht“ DE 1934-302) liegt ca. 700 m westlich der Innenbereichssatzung Pepelow und endet an der Wasserlinie des Salzhaffs.

##### Europäische Vogelschutzgebiete

Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet („Wismarbucht und Salzhaff, DE 1934-401) grenzt unmittelbar an die Ortslage Pepelow an. Die Ortslage Pepelow selbst ist nicht Bestandteil des EU Vogelschutzgebietes. Auch die im Rahmen der 2. Änderung der Innenbereichssatzung einbezogenen Außenbereichsflächen sind nicht Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebietes. wie die nachfolgende Abbildung zeigt.

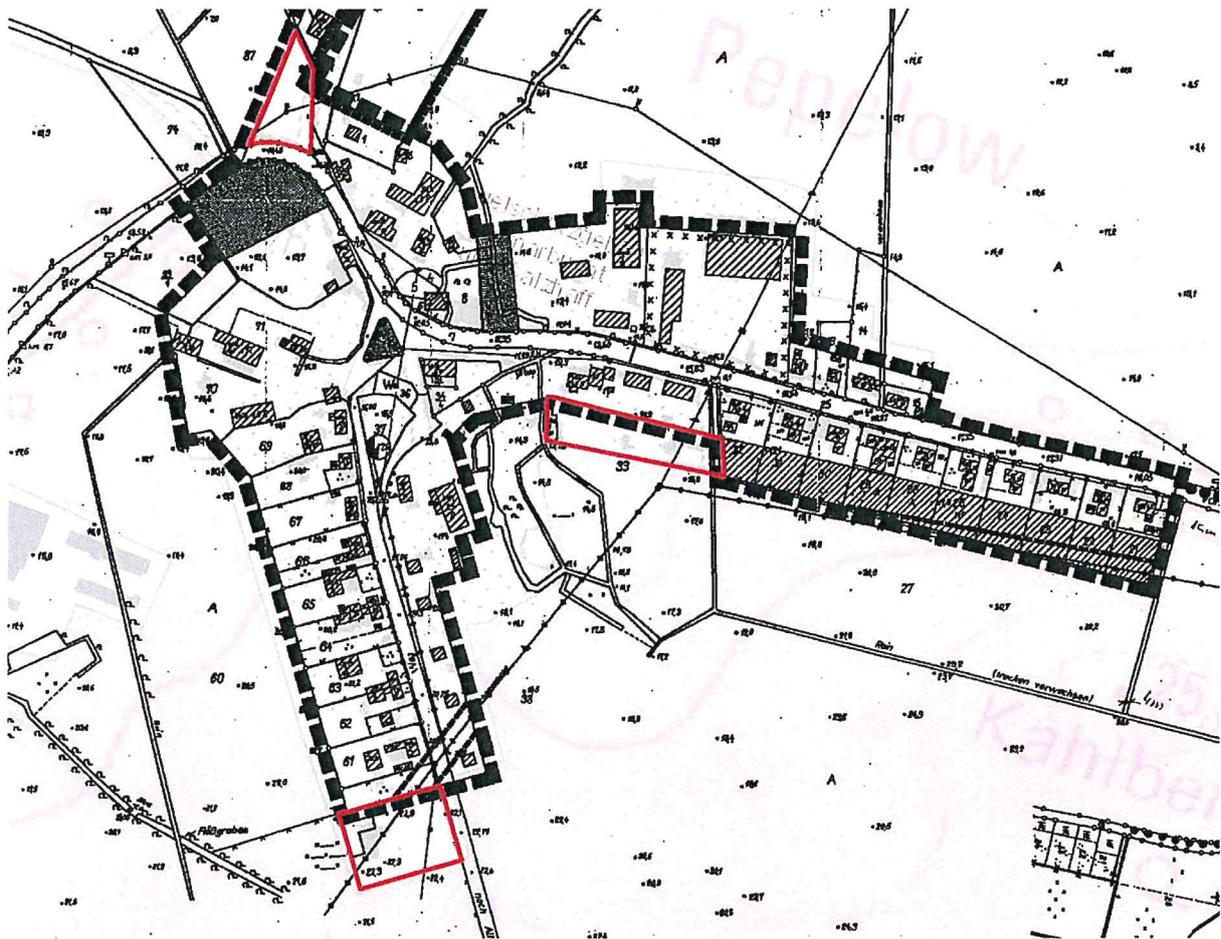


Abb. 3 Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“-DE 1934-401  
 Quelle: Bundesamt für Naturschutz, Kartendienst Schutzgebiete,  
<http://www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete/>

### Bodenschutzklausel

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen" (§ 1 a Abs. 2 BauGB)

Die Grundsätze der Bodenschutzklausel sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Einbeziehungsflächen 1 und 2 sind bereits durch baulichen Bestand geprägt. Die Flächen sind zum Teil noch in Nutzung, zum Teil brach gefallen. Sie sind zwar im baurechtlichen Sinne dem bisherigen Außenbereich zuzuordnen, sind aber bereits in starkem Maße anthropogen geprägt. In Anbetracht der vorhandenen Erschließungssituation und des baulichen Bestandes liegt eine Einbeziehung der genannten Flächen zum Zwecke der Bebauung nahe.

Der Änderungsbereich 2 ist bereits Bestandteil der Innenbereichssatzung Pepelow. Mit der Satzungsänderung wird die Festsetzung einer Grünfläche aufgehoben und eine bauliche Nutzung der Fläche ermöglicht. Die Fläche ist erschlossen und grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage von Pepelow an. Die vorgenannten Tatsachen und die geringe Größe des Änderungsbereiches rechtfertigen die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich des Weges Am Haff.

Durch die Einbeziehung der genannten Außenbereichsflächen wird der vorhandene Siedlungskörper der Ortslage Pepelow angemessen arrondiert.

#### 4. Geltungsbereich der 2. Änderung der Innenbereichssatzung Pepelow

---

Der Geltungsbereich der 2. Änderung der Innenbereichssatzung Pepelow umfasst drei Einbeziehungsflächen.

Die *Einbeziehungsfläche 1* umfasst die hinteren Grundstücksflächen der zweigeschossigen Wohngebäude an der Strandstraße. Er hat eine Größe von 3.348 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird neu in die Innenbereichssatzung einbezogen.

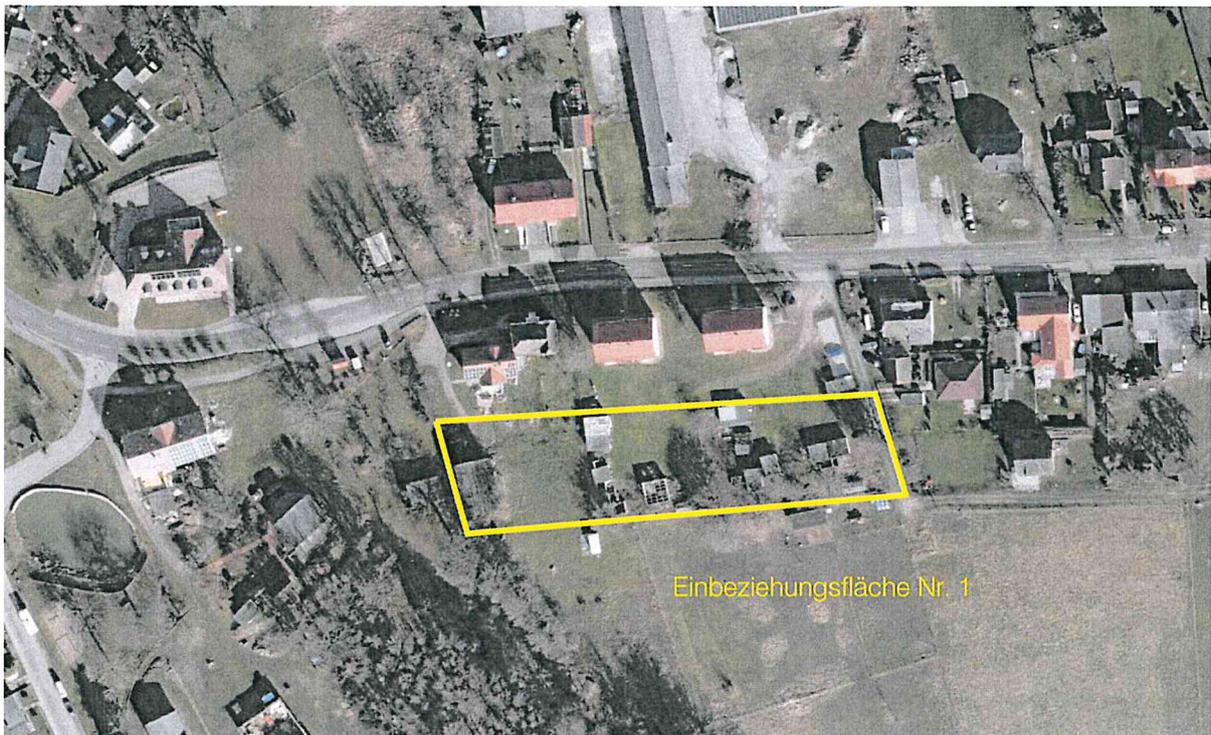


Abb. 4: Einbeziehungsfläche 1

Die *Einbeziehungsfläche 2* umfasst die Fläche des ehemaligen Melkstandes an der Straße Oberdorf und hat eine Größe von 3.813 m<sup>2</sup>. Der Ergänzungsbereich 2 wird ebenfalls neu in die Innenbereichssatzung einbezogen.



Abb. 5: Einbeziehungsfläche 2

Die *Einbeziehungsfläche 3* umfasst die Fläche westlich des Weges Am Haff südlich der vorhandenen Wohngrundstücke bis zur Landesstraße L 12. Es hat eine Größe von 1.829 m<sup>2</sup>. Die *Einbeziehungsfläche 3* ist bereits Bestandteil der rechtskräftigen Innenbereichssatzung Pepelow und dort als Grünfläche festgesetzt. Mit der Festsetzung einer *Einbeziehungsfläche* nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird die Festsetzung der Grünfläche aufgehoben und die Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt.



Abb. 6: Einbeziehungsfläche 3

Die durch die 2. Änderung der Innenbereichssatzung betroffenen Flurstücke unterliegen dem Flurneuordnungsverfahren „Am Salzhaff“.

## 5. Angaben zum Bestand

---

Die Einbeziehungsfläche 1 ist mit diversen Nebengebäuden bebaut.

In der Einbeziehungsfläche 2, an der Straße Oberdorf, befinden sich noch die Reste eines ehemaligen Melkstandes. Die Fläche ist insgesamt brach gefallen.

Die Einbeziehungsfläche 3 umfasst derzeitige Grünlandflächen im Außenbereich.

## 6. Nutzungsbeschränkungen / Altlasten

---

### Schutzgebiete

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb von nationalen und internationalen Schutzgebieten. Das Landschaftsschutzgebiet „Salzhaff“ grenzt im Norden und im Westen an die Ortslage Pepelow an.

### Bergbau

Bergbauliche Belange werden durch die Ergänzungssatzung nicht berührt.

### Trinkwasserschutzgebiete

Die Einbeziehungsflächen liegen außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Dennoch ist zum Schutz des Wassers und der Gewässer der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizöl!) gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit §§ 19g bis 19l des Wasserhaushaltsgesetzes der unteren Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

### Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in den Ergänzungsflächen keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S.975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### Kampfmittel

Das Satzungsgebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Bei dennoch auftretenden Einzelfunden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

### Altlasten

Hinweise auf Altlasten gibt es derzeit nicht. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen angetroffen werden, sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

## **7. Inhalt des Flächennutzungsplans**

---

Für die Ortslage Pepelow existieren keine Darstellungen eines wirksamen Flächennutzungsplans. Im Gegensatz zu Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Entwicklungssatzungen) ist das Fehlen von FNP Darstellungen kein Hinderungsgrund für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

## **8. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

---

Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Hiervon ist in der Satzung Gebrauch gemacht worden. Für die Ergänzungsflächen wurde festgesetzt, dass nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig sind.

Die bauliche Prägung der näheren Umgebung würde in Einzelfällen auch die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und Steildach zulassen. Auf den Ergänzungsflächen, die unmittelbar an den Außenbereich angrenzen, würde eine solche Bebauung das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

Im Ergänzungsbereich 3 ist zur Landesstraße L 12 eine Fläche festgesetzt worden, die von Bebauung freizuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Es handelt sich hier um den 20 m Anbauverbotsstreifen zur L 12 (§ 31 Abs. 1 StrWG-MV).

Auf weitere ergänzende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 ist verzichtet worden, weil sich der Beurteilungsmaßstab aus der baulichen Prägung des angrenzenden Bereichs in ausreichender Weise ableiten lässt.

## **9. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB**

---

Auf die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind unter anderem die Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Danach sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Änderung der Innenbereichssatzung ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet worden, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Die Bilanzierung erfolgte für die Flächen-/Biotopverluste auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“, erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft3/1999).

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen wird der Bau von Wohnhäusern auf bisher unbebauten Grundstücken ermöglicht. Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich insbesondere durch die Errichtung neuer baulicher Anlagen und Versiegelung von Flächen.

Im Ergebnis der Bilanzierung ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von 4.415 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent. Der Kompensationsflächenbedarf teilt sich auf die Einbeziehungsflächen wie folgt auf:

- Einbeziehungsfläche 2	: 2.734 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent
- Einbeziehungsfläche 3	: 1.681 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent
gesamt	: 4.415 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent

Bei der Einbeziehungsfläche 1 handelt es sich nicht um einen Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Die Fläche ist bereits durch Nebengebäude und Bewegungsflächen in hohem Maße versiegelt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

Für die Einbeziehungsfläche 2 : Abriss der alten Gebäude und Befestigungen, Anpflanzen von Gehölzgruppen, Wiesennutzung auf einer Fläche von 1.691 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück des Eingriffsverursachers, Flurstück 60/8 der Flur 1 Gemarkung Pepelow im Geltungsbereich der Satzung

für die Einbeziehungsfläche 3 : Anpflanzen einer Feldhecke in einer Breite von 13 m auf einer Fläche von 1.185 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück des Eingriffsverursachers, Flurstück 87 der Flur 1 Gemarkung Pepelow, außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung

Die externe Ausgleichsmaßnahme für die Einbeziehungsfläche 3 ist den Eingriffsgrundstücken im Bereich der einbezogenen Außenbereichsfläche 3 zugeordnet worden (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

## **10. Erschließung der einbezogenen Außenbereichsfläche**

---

### **10.1 Verkehrsanbindung**

---

Die neu hinzukommenden Einbeziehungsflächen können über die vorhandenen Verkehrswege erschlossen werden. Die Einbeziehungsfläche 1 wird über private Grundstückszufahrten an die Strandstraße angebunden. Die Einbeziehungsfläche 2 grenzt unmittelbar an die Straße Oberdorf. Auch hier können die neuen Baugrundstücke über private Grundstückszufahrten erschlossen werden. Die Einbeziehungsfläche 3 grenzt an die Straße Am Haff und kann ebenfalls über private Grundstückszufahrten erschlossen werden.

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind auf den zukünftigen Baugrundstücken herzustellen.

### **10.2 Schmutzwasserableitung**

---

Versorgungsträger für die Schmutzwasserbeseitigung der Gemeinde Am Salzhaff ist der Zweckverband Kühlung Bad Doberan. Alle drei Einbeziehungsflächen können schmutzwasserseitig erschlossen werden. Für die Einbeziehungsfläche 2 muss der in der Straße Oberdorf vorhandene Schmutzwassersammler verlängert werden.

### **10.3 Regenwasserableitung**

---

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Die Einbeziehungsflächen 1 und 2 sind grundsätzlich durch den ZVK niederschlagswassermäßig erschließbar. Für die Einbeziehungsfläche 2 ist die in der Straße Oberdorf vorhandene Regenwasserleitung zu verlängern. Für die Ableitung des Niederschlagswassers aus der Einbeziehungsfläche 3 sind ggf. individuelle Lösungen erforderlich. Denkbar wäre eine Regenwasserversickerung am Standort oder ebenfalls eine Einleitung in das bestehende Gewässer 2. Ordnung. Versickerungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken sind gemäß Arbeitsblatt DWA (Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfälle e.V.) A 138 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Hierzu sind im Rahmen der Satzungsverwirklichung weitere Abstimmungen mit dem ZVK, dem WBV und der unteren Wasserbehörde erforderlich.

### **10.4 Wasserversorgung**

---

Versorgungsträger für die Wasserversorgung in der Gemeinde Am Salzhaff ist der Zweckverband Kühlung Bad Doberan. Die Ortslage Pepelow wird über das Wasserwerk Teßmannsdorf mit Trinkwasser versorgt. Für alle drei Einbeziehungsflächen besteht die Möglichkeit einer Trinkwasserversorgung.

### **10.5 Stromversorgung**

---

In der Ortslage Pepelow befinden sich Leitungen und Anlagen der E.ON edis AG. Entlang der Strandstraße sowie entlang der Straße Oberdorf sind Nieder- und Mittelspannungskabel verlegt worden.

Eine Versorgung der Einbeziehungsflächen über das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist grundsätzlich möglich. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich.

### **10.6 Gasversorgung**

---

Eine Gasversorgung der Einbeziehungsflächen ist durch Netzerweiterung aus dem bestehenden Gasnetz grundsätzlich möglich.

### **10.7 Hausmüllentsorgung**

---

Die Gemeinde Am Salzhaff ist an die zentrale Abfallwirtschaft des Landkreises Rostock angeschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt nach der jeweils gültigen „Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock“ und der dazu erlassenen Gebührensatzung.

## 10.8 Telekommunikation

---

Eine telekommunikationsseitige Erschließung der Einbeziehungsflächen ist durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen möglich.

## 11. Flächenangaben

---

Die einzelnen Ergänzungsbereiche haben folgende Flächengröße:

Einbeziehungsfläche 1	: 3.348 m <sup>2</sup>
Einbeziehungsfläche 2	: 3.813 m <sup>2</sup>
<u>Einbeziehungsfläche 3</u>	<u>: 1.928 m<sup>2</sup></u>
gesamt	: 7.941 m <sup>2</sup>

## 12. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

---

### berichtspflichtiges Gewässer „Salzhaff“

Das Salzhaff ist ein berichtspflichtiges Gewässer mit einer sehr hohen Nährstoffbelastung (Stickstoff und Phosphor). Es sollte geprüft werden, ob das Verschlechterungsverbot nach WRRL eingehalten wird.

Hierzu ist folgendes festzustellen: Auf den festgesetzten Einbeziehungsflächen ist bei Anwendung der Vorschriften des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB eine Wohnbebauung zulässig, da die jeweils nähere Umgebung der Einbeziehungsflächen ebenfalls durch Wohnbebauung geprägt ist. Da die einbezogenen Flächen bereits erschlossen sind, ist die Herstellung von Erschließungsanlagen (Straßen, Wege) nicht erforderlich. Abwasser wird somit als häusliches Schmutzwasser und als Niederschlagswasser von Dachflächen, von Grundstückszufahrten und von unbefestigten Flächen und Grünflächen anfallen. Alle Einbeziehungsflächen können schmutzwasserseitig erschlossen werden. Damit kann eine ordnungsgemäße Behandlung des anfallenden Schmutzwassers in den Anlagen des ZVK gewährleistet werden. Das anfallende Niederschlagswasser von den o.a. Herkunftsbereichen kann im Regelfall als „gering verschmutzt“ eingestuft werden. Das von den Einbeziehungsflächen 1 und 2 anfallende Niederschlagswasser kann in die Anlagen des ZVK eingeleitet werden. Für die Einbeziehungsfläche 3 ist vorzugsweise eine örtliche Versickerung im Rahmen des Satzungsvollzugs zu prüfen.

Aufgrund der bestehenden Möglichkeiten einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung aller einbezogenen Flächen und des nur gering verschmutzten anfallenden Abwassers kann eine Verschlechterung der Wasserqualität im berichtspflichtigen Gewässer „Salzhaff“ mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

### Siedlungsentwicklung

Im Rahmen der 2. Änderung der Innenbereichssatzung Pepelow erfolgt eine maßvolle Ergänzung des Gebäudebestandes auf bereits erschlossenen Teilflächen. Die Einbeziehungsfläche 1 befindet sich vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs auf bereits durch Nebenanlagen baulich geprägten Grundstücksflächen. Die Einbeziehungsfläche 3 bietet sich für eine Bebauung in Siedlungsnähe und in baulicher Fortsetzung des straßenbegleitenden Gebäudebestandes entlang der Straße „Am Haff“ städtebaulich an.

Die Einbeziehungsfläche 2 grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Es handelt sich um eine Fläche, die in bestimmtem Maße bereits durch den ehemaligen Melkstand baulich geprägt ist. Eine Bebauung ist nach den Festsetzungen der Innenbereichssatzung nur auf den der Straße zugewandten Grundstücksflächen zulässig, so dass die jetzige straßenbegleitende Bebauung in gleicher Weise fortgesetzt wird. Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Es kommt nicht auf eine „Abrundung“ an. Der Gesetzgeber hat darüber hinaus mit dem „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04. Mai 2017 die Möglichkeit eröffnet, Außenbereichsflächen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen in das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen einzubeziehen, wenn dadurch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird (§ 13b BauGB). Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird ist also erklärtes Ziel des Gesetzgebers und wird durch die Möglichkeit eines beschleunigten Verfahrens sogar noch begünstigt. Da mit der 2. Änderung der Innenbereichssatzung Pepelow und der Einbeziehung der Fläche 2 ein gleichartiges Planungsziel verfolgt wird, kann es sich vom Grundsatz her nicht um eine unerwünschte Zersiedlung handeln.

### Artenschutz

Zur 2. Änderung der Innenbereichssatzung Pepelow ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet worden. Eine Relevanzprüfung durch Abschichtung hat ergeben, dass das Vorkommen geschützter Amphibien, Reptilien, Weichtieren, Libellen, Käfer, Falter und Säugetiere in den Änderungsbereichen weitgehend ausgeschlossen werden kann. Viele Arten kommen nachgewiesenermaßen nicht vor, da das Untersuchungsgebiet und die weitere Umgebung nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete dieser Art liegen. Bei einigen Arten liegt das Untersuchungsgebiet zwar innerhalb des Verbreitungsgebietes der Art, aber die vorhandenen Lebensraumstrukturen entsprechen nicht den Ansprüchen der jeweiligen Art. Die in der Stellungnahme genannte Scheune können Fledermäuse als Sommerquartier nutzen. Vor Beginn der Abbrucharbeiten muss die Scheune daher auf aktive Quartiernutzung hin untersucht werden. Als Winterquartier ist die Scheune ungeeignet.

Für Rastvögel und Nahrungsgäste hat das Untersuchungsgebiet aufgrund der vorhandenen Bebauung und Erschließung sowie der geringen Flächengröße keine Bedeutung. Durch Abbruchmaßnahmen im Erweiterungsbereich 1 kann es zu einem Verlust von Brutstätten gebäudebrütender Vögel kommen. Vor Beginn der Abbruchmaßnahmen sind diese Gebäude auf Nester hin zu untersuchen. In den Gehölzen in der Umgebung der Ergänzungsbereiche 1 und 3 können sich Brutstätten von Gehölzbrütern befinden. Diese Strukturen bleiben aber erhalten. Die Ergänzungsbereiche 2 und 3 sind für Bodenbrüter geeignet. In Randbereichen zur Dorflage ist eine Nutzung aber eher selten. Eine Gefährdung von Brutstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit beginnt. Insgesamt wird mit der Änderung der Innenbereichssatzung die Erheblichkeitsschwelle für die Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht erreicht.

SPA-Gebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“

Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung der Innenbereichssatzung Pepelow ist eine vereinfachte Vorprüfung durchgeführt worden um festzustellen, ob die Erhaltungsziele und der Schutzzweck des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 1934-401 betroffen sind.

Im Ergebnis der Prüfung konnte festgestellt werden, dass aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der vorhandenen Bebauung und der nur geringen Wirkungen des Vorhabens in Verbindung mit der geringen Flächengröße keine negativen Auswirkungen auf das SPA-Gebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ zu erwarten sind. Die untere Naturschutzbehörde hat bestätigt, dass keine NATURA 2000- Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

für geschützte Vogelarten wertvoller Grünlandbereich der Einbeziehungsfläche 3

Die Einbeziehungsfläche 3 ist bereits erschlossen und bietet sich für eine Bebauung in Siedlungsnähe und in baulicher Fortsetzung des straßenbegleitenden Gebäudebestandes entlang der Straße „Am Haff“ an. Sie ist bereits jetzt Bestandteil der Innenbereichssatzung und dort als Grünfläche festgesetzt. Für Eingriffe auf der Einbeziehungsfläche 3 sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen durch Pflanzung einer Feldhecke in einer Breite von 13 m auf einer Fläche von insgesamt 1.185 m<sup>2</sup> festgesetzt worden. Diese Feldhecke ist zukünftig auch Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten.

**13. Hinweis für die Satzungsverwirklichung**

Im Bereich der Einbeziehungsfläche 1 verläuft das verrohrte Gewässer II. Ordnung Graben 26. Die genaue Lage der Verrohrung in diesem Bereich ist nicht bekannt. Um eine unbeabsichtigte Überbauung des Gewässers auszuschließen, muss vor jeglicher Erweiterung der Bebauung die Lage der Verrohrung festgestellt werden. Bei einer künftigen Bebauung nach einer Ortung des verrohrten Gewässers ist beidseitig der Verrohrung ein Streifen von mindestens 5 m von jeglicher Bebauung frei zu halten.

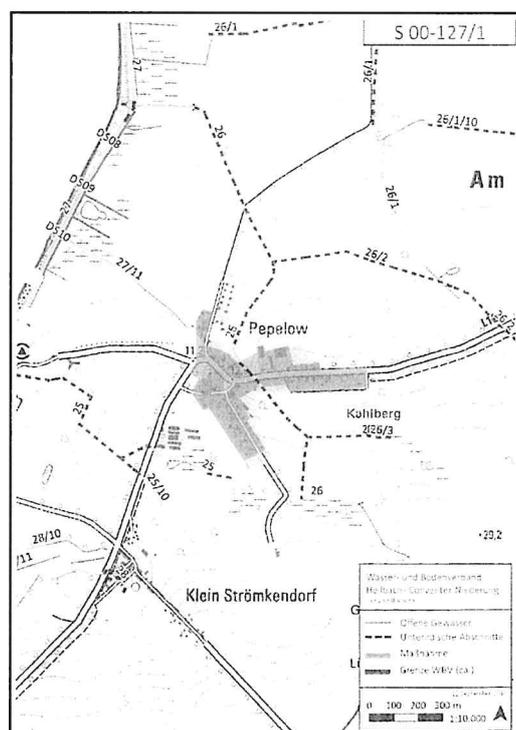


Abb. 7: verrohrtes Gewässer II. Ordnung Graben 26