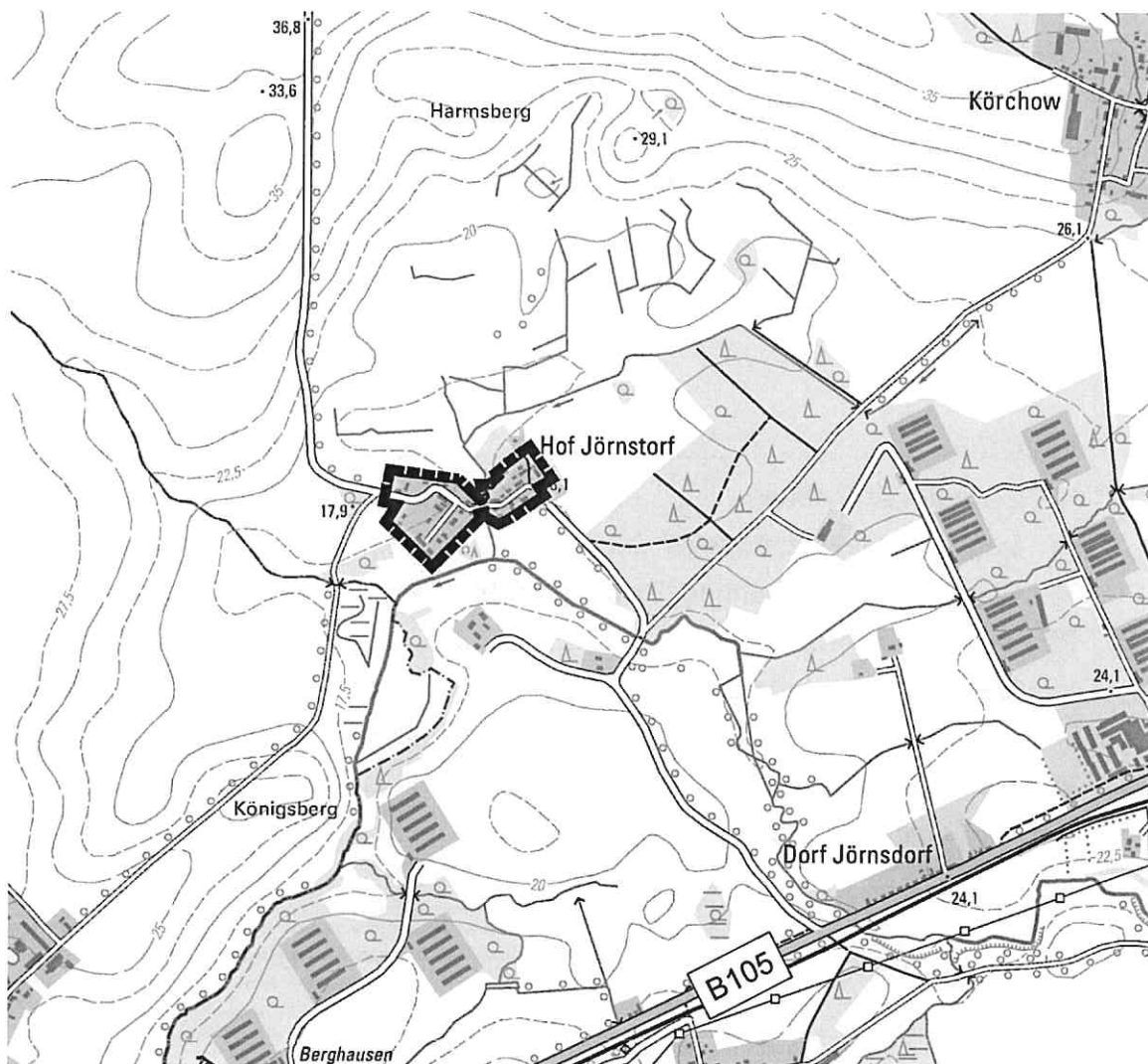




SATZUNG DER GEMEINDE BIENDORF

über die Aufhebung der Satzung für den bebauten Bereich von Hof Jörnstorf (Außenbereichssatzung)

Begründung

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 30.01.2026

Begründung zum Entwurf

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Ziele der Aufhebung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht, Raumordnung	3
2. Planungskonzept.....	4
2.1 Derzeitiger Bestand	4
2.2 Städtebauliches Konzept, Auswirkungen der Planung	6
3. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	7
4. Umweltbelange	7

Deckblatt: Auszug der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2025

Verfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@sirp-wismar.de www.sirp-wismar.de

1. Einleitung

1.1 Ziele der Aufhebung

In der Gemeinde Biendorf besteht für den Ortsteil Hof Jörnstorf seit dem 13.07.2017 die rechtskräftige Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich von Hof Jörnstorf - Neuaufstellung. Die ursprüngliche Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich von Hof Jörnstorf erlangte am 21.06.2000 Rechtskraft. Die Satzung diente dazu, im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) Bauvorhaben zu ermöglichen.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde in den letzten 25 Jahren eine ganze Reihe von baulichen Nutzungen genehmigt. Diese umfassten sowohl Wohngebäude am Ortsrand als auch innere Verdichtungen. Die Bebauung in Hof Jörnstorf weist dadurch heute eine aufeinanderfolgende, zusammenhängende Siedlungsstruktur auf. Es hat sich ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB entwickelt. Die Außenbereichssatzung ist daher funktionslos geworden und muss durch die Gemeinde Biendorf aufgehoben werden. Sie soll durch eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ersetzt werden. Bauvorhaben können demnach nach § 34 BauGB im baurechtlichen „Innenbereich“ einfacher genehmigt werden.

Die Aufhebung der Außenbereichssatzung erfolgt, wie auch das damalige Aufstellungsverfahren, nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Dieses Verfahren ist ohne eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchführbar, wenn mit der Planung keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (europäische Schutzgebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz).

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Ortsteil Hof Jörnstorf liegt im Südosten des Gemeindegebietes der Gemeinde Biendorf, nordöstlich von Neubukow, südlich von Biendorf, südwestlich des Ortsteils Körchow und nördlich der Bundesstraße B 105. Das Plangebiet bezieht sich auf die bebauten Grundstücke von Hof Jörnstorf mit einer Größe von rund 5 ha.

Der Geltungsbereich folgt der Abgrenzung der bisherigen Außenbereichssatzung aus dem Jahr 2017.



Abbildung 1: Geltungsbereich auf Luftbild (© GeoBasis DE/M-V 2025)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht, Raumordnung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biendorf ist die Ortslage von Hof Jörnstorf als Außenbereichsfläche und dementsprechend nicht als Baufläche, sondern entsprechend den Vorgaben des BauGB als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt worden. Diese Darstellung ist sowohl für eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB als auch für eine Klarstellungssatzung § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ausreichend. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach nicht erforderlich.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Rechtsvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Verordnungen können im Bauamt des Amtes Neubukow-Salzhaff, Panzower Landweg 1 in 18233 Neubukow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Aufhebung der Außenbereichssatzung nicht betroffen, da keine Raumbedeutsamkeit gegeben ist.

Außerdem sind einige kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie vereinzelte Ferienwohnungen vorhanden.

Die Ortslage von Hof Jörnstorf hat sich dadurch soweit verdichtet, dass sich nunmehr nach Einschätzung der Gemeinde und des Planungsamtes des Landkreises Rostock eine zusammenhängende Siedlungsstruktur und damit ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB entwickelt hat.

Die Bebauung erfolgte auf den einbezogenen Flächen der Außenbereichssatzung aus dem Jahr 2000 sowie auf einer ergänzten Fläche der Außenbereichssatzung von 2017. Darüber hinaus vollzog sich eine innere Verdichtung der Bebauungsstruktur. Der heutige, aktualisierte Gebäudebestand ist dem Lageplan der Aufhebungssatzung zu entnehmen.

Im Rahmen der bisherigen Außenbereichssatzung erfolgte also eine erhebliche Ausdehnung des Siedlungsbereichs, die über das allgemein übliche Maß einer Außenbereichsbebauung hinausgeht. Insofern ist die Gemeinde gehalten, hier Rechtsklarheit zu schaffen und den faktischen Innenbereich nach § 34 BauGB zu attestieren.

Bei der erstmaligen Aufstellung der Außenbereichssatzung sowie der Neuaufstellung vom 13.07.2017 ging die Gemeinde Biendorf noch davon aus, dass die Siedlung Hof Jörnstorf sich als bebauter Bereich darstelle und ein Ortsteil der Gemeinde Biendorf ist. Jedoch wurde die Qualität eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB noch nicht gesehen. Allerdings wurde bereits mit der Neuaufstellung zur Einbeziehung eines einzelnen Grundstücks in den Geltungsbereich der Ursprungssatzung erkannt, dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und daher der ansässigen Bevölkerung eine maßvolle und angemessene bauliche Entwicklung ermöglicht werden sollte.

Zwischenzeitlich wurden in den letzten 25 Jahren eine Reihe von baulichen Nutzungen sowohl am Ortsrand als auch zur inneren Verdichtung genehmigt. So sind allein seit dem Jahr 2018 Baugenehmigungen für insgesamt 12 Wohneinheiten für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser erteilt und fertig gestellt worden. Zusätzlich wurden positive Vorbescheide für mögliche Bauungen erlassen. 11 Wohngebäude sind in den letzten 8 Jahren errichtet worden, eine beachtliche Zahl bei insgesamt 35 Wohngebäuden heute. Infolgedessen hat sich die tatsächliche Bebauung in der Siedlung soweit erhöht, ausgedehnt und verdichtet, dass ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil entstanden ist.

Die ursprüngliche Annahme einer fehlenden Ortsteilqualität nach § 34 BauGB steht insofern in einem dauerhaften Widerspruch zu den tatsächlichen Entwicklungen bzw. der faktischen Ist-Situation sowie der zukünftig zu erwartenden Entwicklung. Der Grad der Abweichung muss zugleich aufgrund der erheblichen Anzahl hinzugekommener Bauungen und der damit einhergehenden Weiterentwicklung zu einem Ortsteil als so erheblich und ohne weiteres offensichtlich angesehen werden, dass ein Vertrauen in die Fortgeltung der Außenbereichssatzung nicht mehr gerechtfertigt ist. Vielmehr gebietet es der Schutz des Eigentums, den Eigentümern eine Fortentwicklung der Grundstücksnutzungen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB zu ermöglichen.

Insofern war und ist die Außenbereichssatzung dauerhaft nicht mehr geeignet, die städtebauliche Ordnung, Situation und Entwicklung richtig zu erfassen, zu regeln und zu entwickeln. Mit der faktischen (Fort-)Entwicklung der Ortslage Hof Jörnstorf hin zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und dem damit einhergehenden Entfallen

der Steuerungswirkung der Außenbereichssatzung führt der sich kontinuierlich weiterentwickelnde Ist-Zustand auch unter Beachtung der grundsätzlich engen Anforderungen an eine Funktionslosigkeit städtebaulicher Satzungen zu eben dieser. Wird aber durch den jeweiligen Plangeber festgestellt, dass erlassene Satzungen zwischenzeitlich funktionslos geworden sind, so verpflichten schon die Gründe der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit den Satzungsgeber zugleich, die funktionslos gewordene Satzung unverzüglich aufzuheben.

Das eben dieser Zustand erreicht und damit die Funktionslosigkeit gegeben ist, wurde der Gemeinde Biendorf anlässlich einer Planungsfahrt mit dem Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock im Mai 2025 bewusst. Während dieser Planungsfahrt erfolgte u.a. auch eine Ortbegehung der Siedlung Hof Jörnstorf. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurde das Vorliegen eines Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB als gegeben erachtet. Diese fachliche Expertise stellte den Ausgangspunkt und Planungsanlass der Gemeinde Biendorf dar.

2.2 Städtebauliches Konzept, Auswirkungen der Planung

Anlass für die Aufhebung der Außenbereichssatzung ist die zwischenzeitlich erfolgte, verdichtete Bebauung innerhalb von Hof Jörnstorf. Die Aufhebung der Außenbereichssatzung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf vorhandene Gebäude oder Bauvorhaben. Die wesentliche Auswirkung der Aufhebung ist, dass Vorhaben zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt werden. Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist demnach ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Für Vorhaben sind Bauanträge entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung M-V zu stellen.

Durch die nun gültige Beurteilung nach § 34 BauGB können die ursprünglich getroffenen Festlegungen der bisherigen Außenbereichssatzung entfallen. Dazu zählen:

- max. 2 Vollgeschosse;
- Grundflächenzahl max. 0,2;
- Als Bedachung der Hauptgebäude sind nur feste Baustoffe einschließlich Dachpappe Zulässig.

Diese, das Maß der Nutzung und die Bauweise betreffenden Vorgaben richten sich, wie oben erläutert, künftig danach, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

- Zur Vermeidung von direkten Verlusten aktiv genutzter Nester ist die Rodung von Gehölzen innerhalb des Satzungsbereichs nur zwischen 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

Der letzte Punkt betrifft Artenschutzmaßnahmen, die nach dem Naturschutzgesetz ohnehin zu beachten sind. Evtl. notwendige naturschutz- oder artenschutzrechtliche Maßnahmen werden im Rahmen von Bauanträgen beauftragt.

Hinsichtlich möglicher Immissionen wie Staub, Schall oder Luftschadstoffen wie Ammoniak von der 530 m von der Ortslage entfernten Elterntierhaltung/Junghennenaufzucht Jörnstorf und der 900m entfernten Hähnchenmastanlage Jörnstorf wird ausgeführt:

Mit der Aufhebung der Außenbereichssatzung und der Aufstellung der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Hof Jörnstorf verdeutlicht die Gemeinde Biendorf die bereits bestehenden Grenzen zwischen dem Innenbereich im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Es wird hier also auf den tatsächlich bereits vorhandenen Bestand Bezug genommen, auf den das Satzungsrecht reagiert, denn die bisherige Außenbereichssatzung ist funktionslos geworden. Eine Erweiterung von Wohnbauflächen über die Ortsgrenzen hinaus ist nicht vorgesehen, es werden mit der Klarstellungssatzung vielmehr engere Grenzen um die vorhandene Bebauung zur Abgrenzung des nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichs festgelegt. Dabei bestehen nur noch in Baulücken innerhalb der bestehenden Ortsbereichsgrenzen Möglichkeiten für eine ergänzende Bebauung, die auch bisher schon bestanden haben.

Insofern wird durch die Aufhebung keine neue Situation geschaffen, sondern es wird auf die tatsächlich vorhandene Bebauung abgestellt, die heute als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Dies wurde vom Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock bereits im Vorfeld der Planung bestätigt. Die Gemeinde stellt nur den planungsrechtlichen Status fest, ohne neue Planungen vorzubereiten.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung wurden in den letzten 25 Jahren viele Neubauvorhaben realisiert. Diese umfassten sowohl Wohngebäude am Ortsrand als auch innere Verdichtungen. Die entsprechenden Baugenehmigungen wurden jeweils erteilt, ohne dass auf immissionsschutzrechtliche Konflikte hingewiesen wurde.

Durch die vorliegende Planung ändert sich also der Schutzstatus der vorhandenen Nutzungen nicht, da bei der Betrachtung der zulässigen Emissionen der tatsächliche Bestand zu beachten ist. Die betrifft auch mögliche Weiterentwicklungen der Tierhaltungsanlagen. Eine heranrückende Wohnbebauung erfolgt durch die Aufhebung der Satzung nicht.

Die Gemeinde geht daher davon aus, dass keine neuen oder zusätzlichen Immissionskonflikte entstehen.

3. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die bebauten Grundstücke im Geltungsbereich der Aufhebung der Außenbereichssatzung sind vollständig erschlossen. Weitere Erschließungserfordernisse ergeben sich nicht.

4. Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB entfällt die Notwendigkeit der Erstellung eines formalen Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von der Aufhebung der Außenbereichssatzung Jörnstorf Hof sind überwiegend bebaute Flächen betroffen. Im Rahmen von künftigen Bauvorhaben, für die Genehmigungen nach § 34 BauGB zu beantragen sind, sind die naturschutzrechtlichen Belange, wie z.B. Baum- und Artenschutz, zu berücksichtigen.

Mit Aufhebung der Außenbereichssatzung sind keine anderen oder weitergehenden Beeinträchtigungen der in § 1a BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten.

Gemeinde Biendorf, den 11.02.2026



Die Bürgermeisterin