

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Verfahrensablauf	3
3. Übergeordnete Planvorgaben	4
3.1 Landesplanerische Vorgaben	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Landschaftsplan.....	5
4. Beschreibung des Plangebietes	5
5. Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung	5
6. Inhalte der Satzung	10
6.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	10
6.2 Aufhebung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aus dem Jahr 1994	12
6.3 Neuaufstellung Klarstellungssatzung.....	13
7. Verhältnis der Satzung zum Naturschutzrecht	15
8. Bodendenkmale	15
9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	16
10. Kosten	16

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Satzungsverfahrens sind

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13.07.2011, GVOBl. M-V S. 777, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. MV S. 467),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

2. Verfahrensablauf

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	05.07.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	05.07.2021
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	05.08.2021
Öffentliche Auslegung	09.08.2021 - 10.09.2021
Satzungsbeschluss	

Zum Verfahren:

Die Neuaufstellung der Innenbereichssatzung zur Klarstellung der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich für den Ortsteil Groß Wokern der Gemeinde Groß Wokern erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ist die Klarstellungssatzung von den verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB, wie der Öffentlichkeitsbeteiligung, der Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange, freigestellt. Der Gemeinde steht insofern kein planerisches Ermessen zu, über die Satzung bestimmte Grundstücke dem Innenbereich zuzuordnen. Deshalb findet auch das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) keine Anwendung. Bei der Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) entfällt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die Satzung tritt entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bei der Aufhebung der Vorgängerfassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend anzuwenden. Die Satzungen (auch die Aufhebung) nach § 34 BauGB (Innenbereichssatzungen) bedürfen keiner Umweltprüfung und daher keines Umweltberichts. Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist es, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum Bundes-UVPG oder nach Anlage 1 zum Landes-UVPG nicht begründet

wird (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Diese Voraussetzungen sind in der Gemeinde Groß Wokern im Ortsteil Groß Wokern gegeben.

Grundsätzlich sind bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erforderlich. Da aber im hiesigen Fall die Satzung lediglich aufgehoben werden soll und mit der parallelen Neuaufstellung der Klarstellungssatzung lediglich bebaute Flächen klargestellt werden und Flächen aus dem Innenbereich wieder herausgenommen werden sollen, ist für das hiesige Satzungsverfahren keine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung erforderlich.

3. Übergeordnete Planvorgaben

3.1 Landesplanerische Vorgaben

Laut Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016 gehört die Gemeinde Groß Wokern der Planungsregion 'Region Rostock' an. Die Gemeinde hat keine zentralörtliche Funktion; sie zählt zum Nahbereich des Mittelzentrums Teterow. Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (GVObI. M-V 2011 S. 938) stellt die Gemeinde Groß Wokern als Gemeinde im ländlichen Raum dar. Sie liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Teterow und in einem 'Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft' sowie anteilig in einem 'Tourismusentwicklungsraum'. Der Ortsteil Groß Wokern liegt zudem in einem festgestellten 'Trinkwasserschutzgebiet'.

Beide Raumentwicklungsprogramme verweisen auf die grundsätzlich gegebene Möglichkeit der Gemeinden, in angemessener Weise Wohnbauland zur Verfügung zu stellen. Demgegenüber müssen sich Planungen aber auch an der Bedarfsgerechtigkeit unter den Aspekten der räumlichen Lage, der zentralörtlichen Funktion und des demographischen Rahmens orientieren. Für Gemeinden wie Groß Wokern ohne zentralörtlichen Status und ohne besondere Versorgungs- und Angebotsfunktion bedeutet dies, die Bereitstellung von Wohnbauland für die im Rahmen des Eigenbedarfs erwachsende örtliche Nachfrage. Konkurrierende Entwicklungen gegenüber anderen Gemeinden, insbesondere gegenüber Zentralen Orten, würden Konflikte i. S. d. § 1 Abs.4 BauGB begründen und wären unzulässig.

Bewertung der landesplanerischen Vorgaben für die Aufstellung der Satzung:

Die Neuaufstellung der Innenbereichssatzung und die parallele Aufhebung der Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1994 stehen den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Mit dem Verfahren werden keine Grundlagen für raumrelevante Entwicklungspotenziale oder Entwicklungshemmnisse gelegt, sondern lediglich vorhandenen Baurechte geordnet und zum Teil zurückgenommen. Die Neuaufstellung der Innenbereichssatzung in Kombination mit der Aufhebung dient ausschließlich der Klarstellung bauplanungsrechtlicher Zulässigkeitsvorschriften.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Groß Wokern verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Insofern bestehen keine förmlichen Bindungen an die vorbereitende Bauleitplanung oder im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung beachtliche planerische Leitlinien.

3.3 Landschaftsplan

Die Gemeinde Groß Wokern verfügt über keinen Landschaftsplan. Belange von Natur und Landschaft, insbesondere auch des Artenschutzes, werden im Rahmen der Aufhebung der Innenbereichssatzung und Neuaufstellung der Klarstellungssatzung berücksichtigt, soweit diese Belange auftreten.

4. Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Groß Wokern besteht aus sechs Ortsteilen: Groß Wokern, Klein Wokern, Neu Wokern, Nienhagen, Uhlendorf und Waldschmidt. Insgesamt hat die Gemeinde 1030 Einwohner (März 2018), die sich auf die verschiedenen Ortsteile verteilen.

Die Gemeinde Groß Wokern weist einen dörflichen Charakter auf mit größeren Frei- und Gartenflächen. Durch die im Gemeindegebiet verteilten Ortsteile fehlt der Gemeinde ein gemeinsamer Siedlungskörper. Der größte Ortsteil und Namensgeber der Gemeinde ist der Ortsteil Groß Wokern.

Die Neuaufstellung der Klarstellungssatzung und die parallele Aufhebung der Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1994 erfolgt für den Hauptort Groß Wokern. Der Ortsteil Groß Wokern weist eine locker bebaute Siedlungsstruktur mit großen Gartenflächen auf. Die Siedlungsstruktur wird von lockeren Einfamilienhausstrukturen dominiert. Aber auch Mehrfamilienhäuser sind in dem Ortsteil anzutreffen. Auf den Ortsteil verteilen sich verschiedene Infrastruktureinrichtungen wie eine Grundschule, Kinderbetreuungseinrichtungen, eine Arztpraxis, ein Friseur etc. sowie kleinteilige Gewerbebetriebe.

Die überörtliche verkehrliche Erschließung sowie die Anbindung an die anderen Ortsteile und Nachbargemeinden erfolgt über die L 11 und die 'Dorfstraße', die in Richtung Norden zur B 104 führt. Die B 104 und die L 11 verbinden jeweils die Autobahn A 19 im Westen mit der Stadt Teterow im Osten. Durch den Ortsteil verkehren die Buslinien 233, 244, 240 und 251.

5. Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung

In der Gemeinde Groß Wokern, besonders im Hauptort Groß Wokern, besteht eine große Nachfrage nach Wohngrundstücken. Bevor jedoch ein neues Baugebiet ausgewiesen werden kann, ist zu überprüfen, inwieweit noch vorhandene

Flächenpotenziale ausgeschöpft werden können, da der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist. Daher wurde im Jahr 2020 eine Potenzialflächenanalyse (siehe Abbildung) durchgeführt. Die Potenzialanalyse dient damit dem in § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es wurde geprüft, ob die vorhandenen Potenziale die hohe Nachfrage nach Wohnraum decken könnten oder ob trotz der vorhandenen Potenziale die Aufstellung eines Bebauungsplan nötig wird, um den benötigten Wohnraum für die örtliche Bevölkerung bereitzustellen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass im Ortsteil Groß Wokern 52 Baulücken theoretisch zur Verfügung stehen. Viele sind aus unterschiedlichen Gründen für eine Bebauung nicht geeignet. Keine der Flächen befindet sich im gemeindlichen Eigentum. Daher hat die Gemeinde keinen Einfluss auf einen Verkauf oder eine Bebauung der Baulücken. Lediglich bei bis zu fünf Baulücken bestehen Anhaltspunkte, dass diese zeitnah entwickelt werden könnten.

Das vorhandene Baurecht bzw. die Zugehörigkeit zum Innenbereich besteht bei den Baulücken schon seit vielen Jahren. Dennoch hat keine Entwicklung stattgefunden. Eine künftige Umsetzungswahrscheinlichkeit kann als sehr gering angesehen werden. Wenn man erfahrungsgemäß von einer Umsetzungsquote von 8 bis 10 % für die nächsten Jahre ausgeht und die Baulücken abzieht, bei denen bereits Anhaltspunkte für eine künftige bauliche Entwicklung bestehen, stehen in den nächsten Jahren von den 47 restlichen Baulücken maximal vier Baulücken für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung.

Ein über einen längeren Zeitraum anhaltenden Leerstand an Wohnraum - bedingt durch Tod, Wechsel in eine Alten- oder Pflegeeinrichtung oder durch normalen Wohnungswechsel - war und ist im Ortsteil Groß Wokern nicht zu verzeichnen. Im Gegenteil: Groß Wokern erfreut sich bei der Bevölkerung als Wohnstandort zunehmend großer Beliebtheit. Auch bei der Vorortbegehung am 10. Juni 2020 konnte lediglich ein leerstehendes Gebäude ermittelt werden.

Lageplan Innenbereichspotenziale im OT Groß Wokern

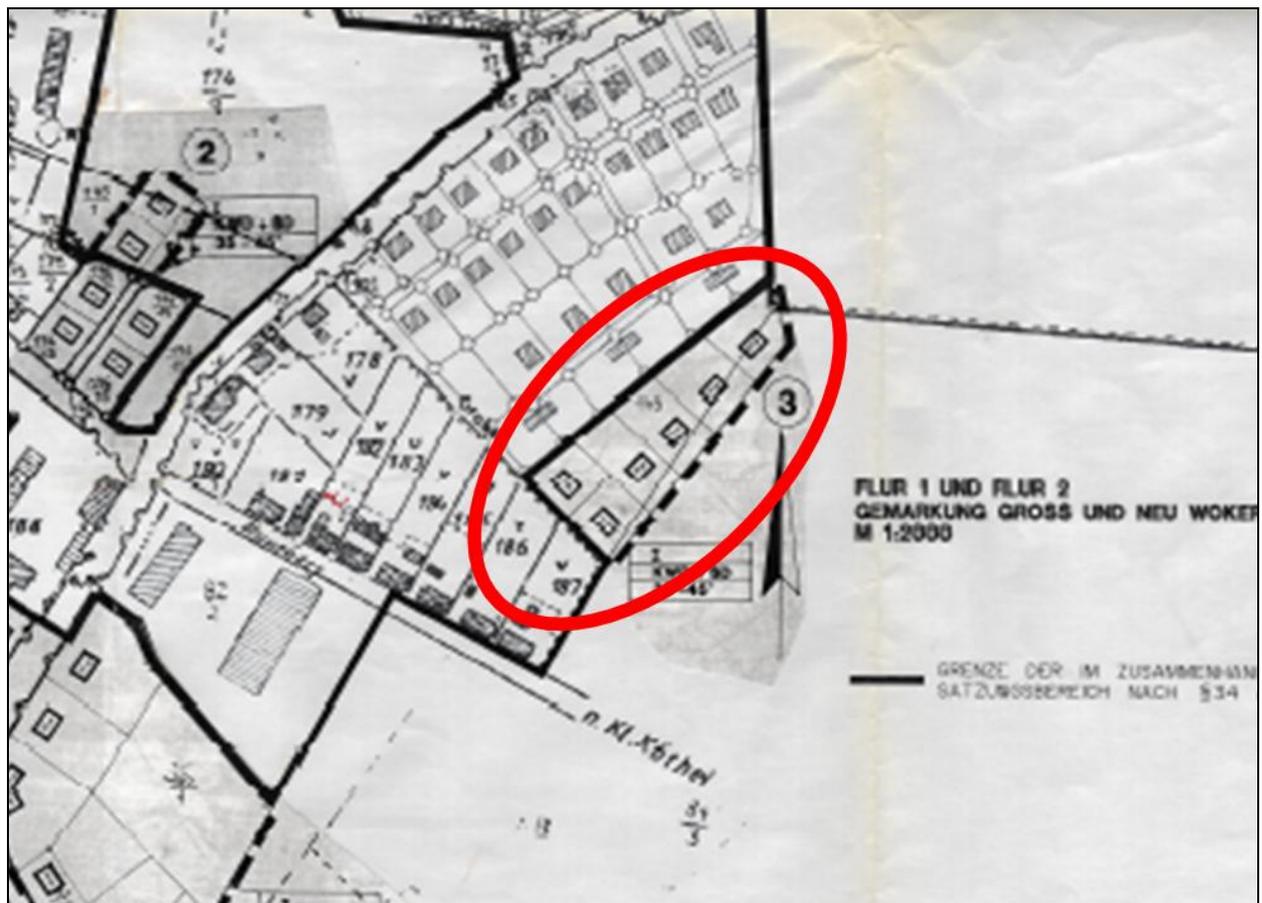


Unter Berücksichtigung der Aussagen aus den übergeordneten Programmen sowie der Ergebnisse der Untersuchung "Innenbereichspotenziale des Ortsteils Groß Wokern" soll dem örtlichen Nachfragedruck nach zusätzlichem Wohnraum durch ein neues Baugebiet begegnet werden. Allein durch die Innenentwicklung kann der örtliche Bedarf nicht ausreichend befriedigt werden, da diese nicht für die örtliche Nachfrage zur Verfügung stehen.

Bevor ein Bebauungsplan aufgestellt wird, soll zunächst aber die rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aus dem Jahr 1994 aufgehoben werden und eine Klarstellungssatzung unter Berücksichtigung der nach knapp 30 Jahren geänderten gemeindlichen Planungszielen neu aufgestellt werden. Es sollen sich an das Siedlungsgebiet anschließende Flächen aus der Innenbereichssatzung herausgenommen und dem Außenbereich zugerechnet werden. Bauliche Maßnahmen in diesen Bereichen wären dann künftig nach § 35 BauGB zu beurteilen. Bestehende bauliche Anlagen und Nebengebäude genießen Bestandsschutz. Die Flächen, die aus der Satzung herausgenommen werden sollen, werden überwiegend als Gartenland genutzt. Der Ortsteil Groß Wokern ist durch eine lockere Bebauungsstruktur mit großen Freiflächen geprägt. Die Teilflächen, die herausgenommen werden, sind seit mindestens 1994 (Aufstellung der Innenbereichssatzung) dem Innenbereich zugehörig. Auf den Flächen hat trotz des vorhandenen Baurechts keine Entwicklung stattgefunden.

Die gemeindlichen Planungsziele haben sich nach über 25 Jahren geändert. Planungswille der Gemeinde ist es, einzelne Innenbereichsflächen wegen nicht erkennbarem Bedarf und mangelnder Eignung aus dem Innenbereich herauszunehmen. Die vorhandenen Freiflächen und großen Gartenflächen in diesem Bereich sollen weitestgehend erhalten werden. Es werden insgesamt zwei Flächen aus dem Innenbereich herausgenommen. Diese bieten ein Potenzial für fünf Wohngebäude. Zusätzlich hat sich, bedingt durch die vorangegangene Entwicklung auf einer Fläche im Südosten des besiedelten Ortsteils, das Entwicklungspotenzial um drei Wohngebäude reduziert. In der ursprünglichen Satzung waren in diesem Bereich sechs zusätzliche Wohngebäude vorgesehen (siehe nachfolgende Abbildung). Mittlerweile sind auf dieser Fläche zwei Wohngebäude entstanden und es verbleibt nur noch der Platz für ein weiteres Wohngebäude. Die Anordnung der Wohngebäude in einer ortstypischen weniger verdichteten Bauweise und die Grundstücksaufteilung sorgen dafür, dass auf dieser Fläche dann keine weiteren Wohngebäude mehr entstehen können. Folglich hat sich durch die vorangegangene dynamische Entwicklung das Entwicklungspotenzial um weitere drei Wohngebäude reduziert. Demnach ergibt sich mit der Neuaufstellung der Klarstellungssatzung eine Reduzierung des Entwicklungsrahmens von ca. acht Wohngebäuden.

Ausschnitt aus der Innenbereichssatzung



Anstelle dessen soll eine Fläche entwickelt werden, die sich im gemeindlichen Eigentum befindet und für eine bauliche Entwicklung auch tatsächlich zur Verfügung steht, um den benötigten Bedarf an Wohngrundstücken für den örtlichen Bedarf zu befriedigen. Es handelt sich um das Gebiet südlich des 'Klein Wokerner Wegs', westlich des 'Klein Wokerner Wegs 15' sowie nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Gemeinde als Grundstückseigentümerin hätte direkten Einfluss darauf, an wen zukünftige Baugrundstücke verkauft werden würden.

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ermächtigt Gemeinden, durch eine Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen (Klarstellungssatzung). Dies erfolgt durch die Neuaufstellung der Klarstellungssatzung. Mit der Neuaufstellung der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB schafft die Gemeinde eine verbindliche, an den aktuellen Bestand angepasste Vorgabe für die bauliche Entwicklung im Ortsteil Groß Wokern. Die Satzung legt die eindeutige Abgrenzung zwischen dem Innen- und dem Außenbereich fest.

Das Erfordernis der Klarstellung nach Aufhebung der rechtskräftigen Innenbereichssatzung ergibt sich aufgrund der Frage, welche bebauten Bereiche im Ortsteil Groß Wokern künftig dem Innenbereich zuzuordnen sind. Gerade die „weichen Ortsränder“ im Bereich zum Übergang zur freien Landschaft bedürfen dieser Klarstellung. Es befinden sich zudem mehrere Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1994. Die vorhanden

Gebäude sollen vollumfänglich in den Innenbereich mit aufgenommen werden. Die Satzung soll Klarheit schaffen über bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in dem Ortsteil auf der Grundlage des § 34 BauGB. Sie zielt ab auf den Umgang mit Entwicklungsmöglichkeiten aus dem Bestand auf der Grundlage einer einheitlichen Rechtsanwendung.

Es besteht der Anspruch, in Zukunft und mit Hilfe der Satzung auf Bauverlangen kurzfristig mit einer planungsrechtlich sicheren Beurteilung reagieren zu können. Zudem hat die Gemeinde den Wunsch, dass Entscheidungen über Bauanfragen nicht den unterschiedlichen Würdigungen der Einzelfälle, sondern einer vereinbarten Leitlinie folgen, die innerhalb der Gemeinde baurechtlich abgestimmt ist. Die Satzung ist nicht als operatives Instrument der Ortsentwicklung vorgesehen. Sie dient nur der Klärung von Fragen, die sich aus dem Bestand ergeben.

6. Inhalte der Satzung

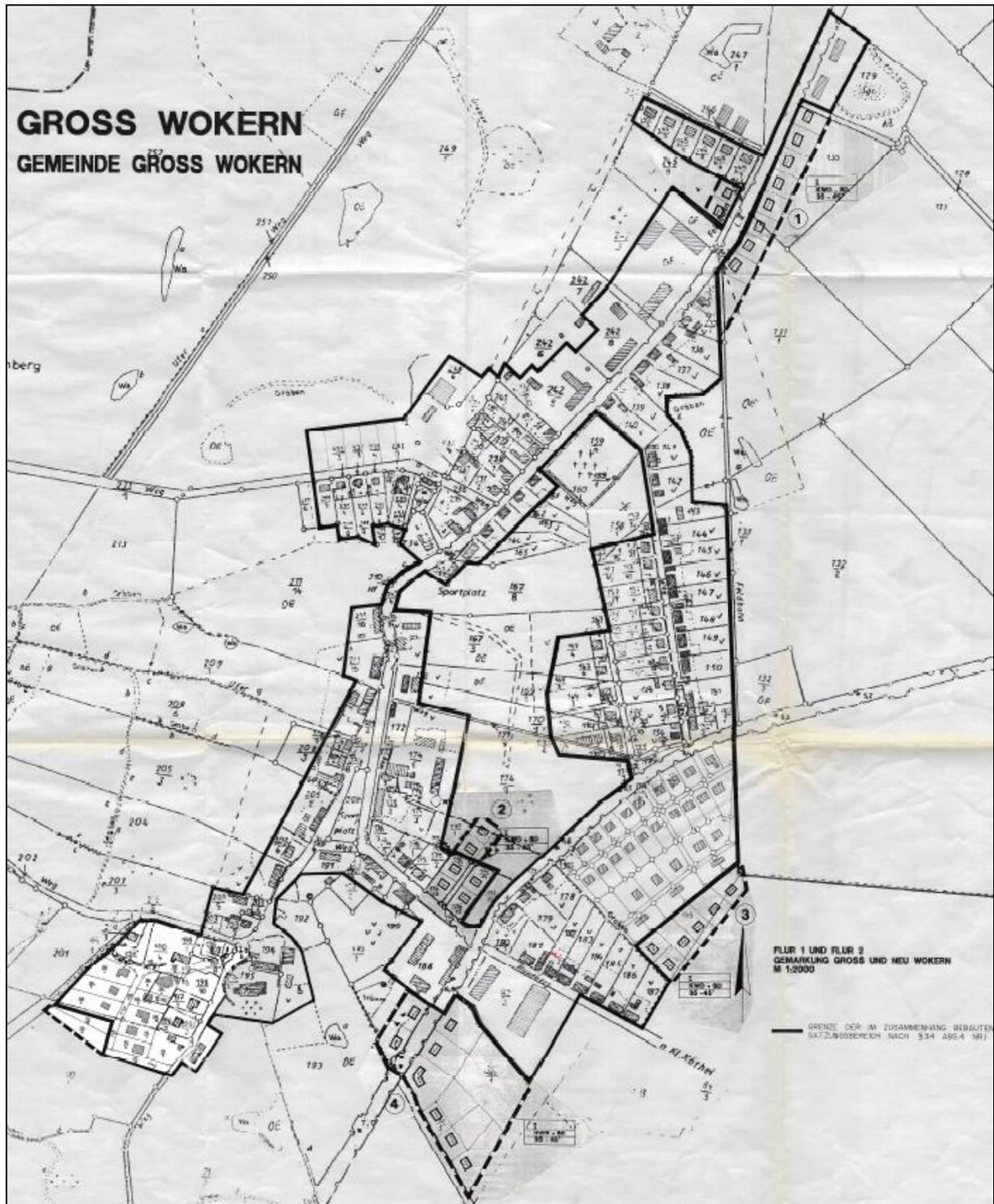
6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung der Klarstellungssatzung und der Aufhebung der bisherigen Satzung umfasst den Ortsteil Groß Wokern der Gemeinde Groß Wokern. Die Satzung gilt für die bebauten Bereiche des Ortsteils.

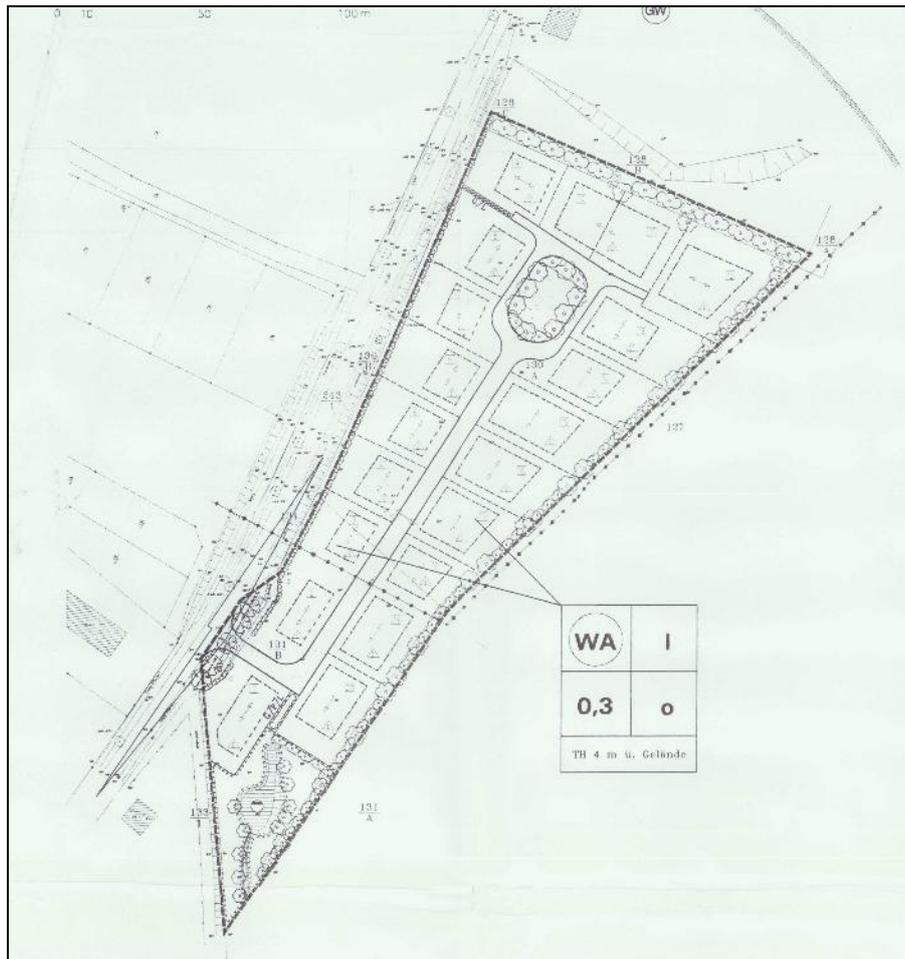
Der Geltungsbereich der Neuaufstellung wird durch die Abgrenzungslinien in der Karte im Maßstab 1 : 2.500 festgelegt. Die Karte ist Teil der Satzung. Die Größe des Satzungsgebietes der neu aufgestellten Klarstellungssatzung beträgt insgesamt ca. 350.940 m². Die Größe der Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1994, die im gleichen Zuge aufgehoben wird, weist eine Größe von ca. 345.067 m² aus. Insgesamt wurden im Zuge der Neuaufstellung ca. 3.527 m² aus dem Innenbereich herausgenommen und ca. 9.400 m², die bereits überwiegend bebaut sind, zusätzlich klargestellt. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der künftigen Klarstellungssatzung orientiert sich an der Innenbereichssatzung, die am 19. April 1994 rechtskräftig wurde und an in der Örtlichkeit abzulesenden ortsbaulichen Zäsuren, die eine sinnhafte Grenzziehung ergeben und klar dem Innenbereich zuzuordnen sind. Zudem wurde sich bewusst dazu entschieden, einzelne Innenbereichsflächen mit der Neuaufstellung wieder aus dem Innenbereich herauszunehmen.

Für das Gebiet 'An der Ziegelei' im Nordosten der bebauten Bereiche des Ortsteils gilt der Bebauungsplan Nr. 2, der am 30. Juni 1997 Rechtskraft erlangte. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nachrichtlich im Lageplan dargestellt, aber nicht Gegenstand der hiesigen Planung.

Ausschnitt aus der aufzuhebenden Innenbereichssatzung



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 2



6.2 Aufhebung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aus dem Jahr 1994

Mit der Rechtskraft der neu aufgestellten Klarstellungssatzung wird die am 19. April 1994 rechtskräftig gewordene Innenbereichssatzung für den Ortsteil Groß Wokern aufgehoben. Mit der Aufhebung werden künftig ca. 3.527 m² nicht mehr dem Innenbereich, sondern dem Außenbereich zugehörig gemacht. Die Fläche teilt sich auf zwei Teilflächen auf. Diese werden in der nachfolgenden Abbildung in Kap. 6.3 in Rot dargestellt. Bauliche Maßnahmen in diesem Bereich sind künftig nach § 35 BauGB und den Außenbereichsvorschriften zu beurteilen. Bestehende bauliche Anlagen und Nebengebäude, die zulässigerweise errichtet wurden, genießen Bestandsschutz. Die Flächen, die aus der Satzung herausgenommen werden, werden überwiegend als Gartenland genutzt. Insgesamt handelt es sich bei den herausgenommenen Flächen um ca. fünf potenzielle Baugrundstücke. Zusätzlich hat sich durch die vorangegangene Siedlungsentwicklung die Anzahl potenzieller Baugrundstücke um weitere drei reduziert (vgl. Kap. 5), so dass sich insgesamt das Entwicklungspotenzial um ca. acht Wohngrundstücke reduziert.

6.3 Neuaufstellung Klarstellungssatzung

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 350.940 m² klargestellt. Im Vergleich zur Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1994 werden ergänzend ca. 9.400 m² klargestellt. Diese sind in der nachfolgenden Abbildung grün dargestellt. Dabei handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Bereiche. Es erfolgt eine Anpassung der Satzung an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

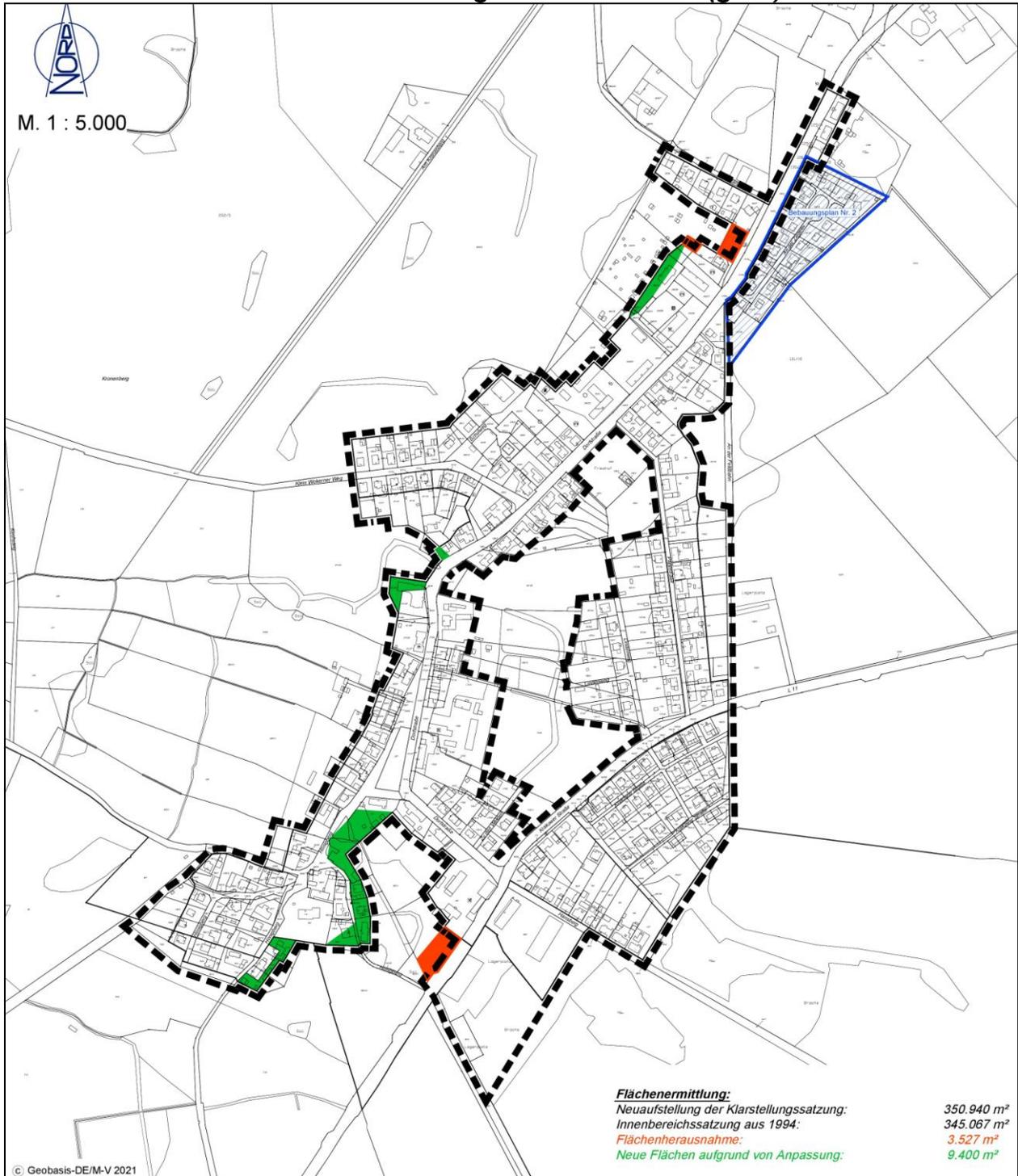
Maßgeblich für das Vorliegen des Bebauungszusammenhanges und der Zugehörigkeit zum Innenbereich ist, dass die aufeinander folgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken und Freiflächen den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweist. Dies ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben zu entscheiden, sondern bedarf einer Wertung und Bewertung der konkreten Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls.

Zweck der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist es im Wesentlichen, für künftige Baugenehmigungsverfahren Streitigkeiten über die Zugehörigkeit eines Baugrundstücks zum Innen- oder zum Außenbereich auszuschließen. Diese Grenzziehung ist, wie die Rechtsprechung zeigt, in der Praxis mit zahlreichen Zweifelsfragen belastet. Gerade aber die "weichen" Ortsränder bedürfen einer eindeutigen Klarstellung, denn diese werfen in jedem Einzelfall die grundsätzliche Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift auf. Dies soll nun eindeutig geklärt werden. Zudem möchte die Gemeinde, dass auf diesen Flächen das Gebot des Einfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich bleibt. Die Voraussetzung dafür ist die rechtssichere Zuordnung der Flächen zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im Falle der Zuordnung eines Vorhabens gemäß § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich wäre das Gebot des Einfügens unbeachtlich und auf die reine Rücksichtnahme begrenzt. Diese Entwicklung soll nicht eintreten, so dass die Neuaufstellung erforderlich ist.

Es werden zwar gegenüber der Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1994 weitere Innenbereichsflächen klargestellt, bei diesen handelt es sich aber überwiegend um bereits bebaute Grundstücksflächen, die kein Entwicklungspotenzial mit sich bringen. Insgesamt werden durch die Herausnahme von ca. 3.527 m² die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil Groß Wokern deutlich reduziert.

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. So ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ein Vorhaben dann 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.

**Darstellung der künftig entfallenden Innenbereichsflächen (rot)
sowie der neu klargestellten Flächen (grün)**



7. Verhältnis der Satzung zum Naturschutzrecht

Bei der Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB), anders als bei einer Entwicklungs- oder Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB, entfällt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Daher ist für die Neuaufstellung der Klarstellungssatzung eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung nicht erforderlich.

Mit der Rechtskraft dieser neu aufgestellten Klarstellungssatzung wird die Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1994 aufgehoben. Mit der Aufhebung werden künftig ca. 3.527 m² nicht mehr dem Innenbereich, sondern dem Außenbereich zugehörig gemacht. Es werden zwar bebaute Bereiche klargestellt, aber keine weiteren Flächen ergänzt, so dass keine weiteren Eingriffe mit der hiesigen Planung vorbereitet werden. Daher ist für die Aufhebung der Satzung ebenfalls keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erforderlich. Durch die Neuaufstellung der Satzung werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil insgesamt reduziert.

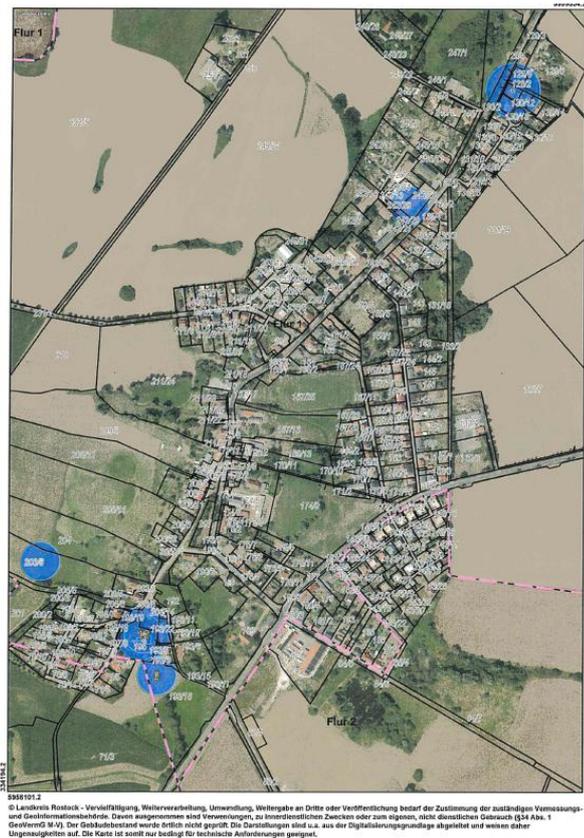
Es handelt sich bei den Flächen, die herausgenommen werden, überwiegend um Gartenflächen, die dadurch erhalten werden und einer baulichen Entwicklung damit nicht mehr zur Verfügung stehen. Dies kommt auch dem Artenschutz zu Gute, da Lebensräume und Nahrungshabitate erhalten bleiben.

8. Bodendenkmale

Innerhalb des Satzungsgebietes sind Bodendenkmale betroffen (blaue Markierungen im Kartenausschnitt).

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Daher sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Bei den gekennzeichneten Bereichen handelt es sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein.



9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Satzung bewirkt eine deklaratorische Klärung von Zulässigkeitsvorschriften, ohne konstitutiv in die städtebauliche Steuerung einzutreten. Maßnahmen zur Bodenreueordnung sind daher nicht erforderlich. Soweit Veränderungen der örtlichen Situation erfolgen, kann die Satzung entsprechend angepasst werden.

Die Satzung trifft keine Aussagen über das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung. Die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich daher immer auch an § 34 Abs. 1 Satz 1, letzter Teil, BauGB. Seitens der Gemeinde ist es, vorbehaltlich anderer Beschlüsse, nicht beabsichtigt, weitere öffentliche Erschließungsanlagen zu errichten.

10. Kosten

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 21. Januar 2021 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 09. Februar 2021 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Wokern hat diese Begründung zur Neuaufstellung der Klarstellungssatzung und Aufhebung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aus dem Jahr 1994 für den Ortsteil Groß Wokern in ihrer Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt.

Groß Wokern, den

.....
Christian Lubina
(Bürgermeister)