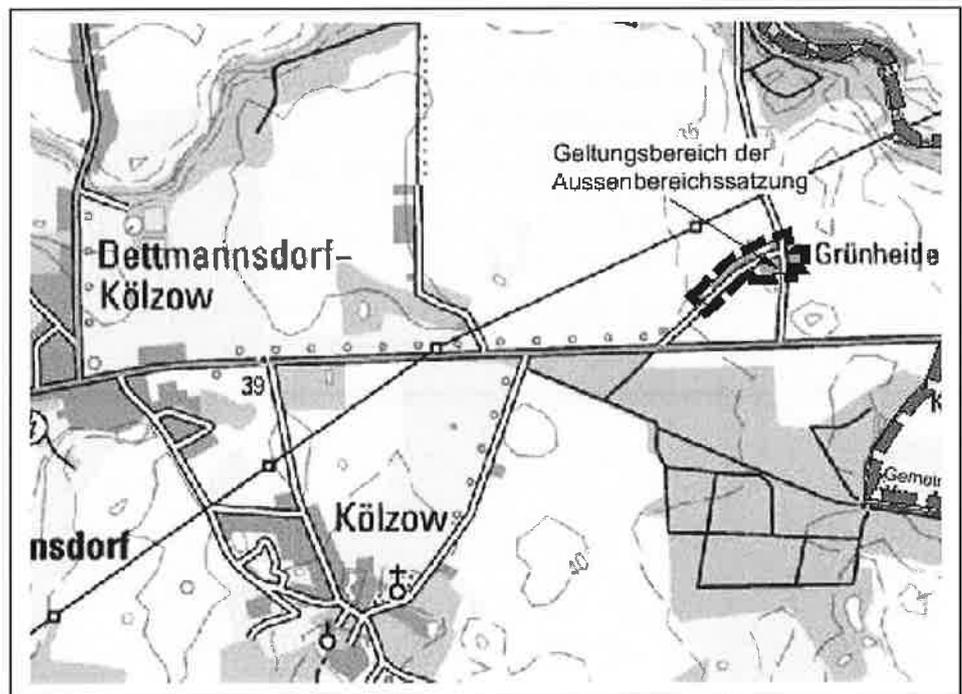


---

## Gemeinde Dettmannsdorf

### Außenbereichssatzung gemäß §35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Grünheide

### Begründung



Auftraggeber: **Gemeinde Dettmannsdorf**  
Landkreis  
Vorpommern-Rügen

Planung: **OLAF**  
Regionalentwicklung  
Bauleitplanung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung

Knieperdamm 74  
18435 Stralsund  
Tel.: 03831-280 522  
Fax: 03831-280523

Bearbeiter: Dipl.-Ing. A. Langen

Stand: Entwurf für die  
öffentliche Beteiligung  
19.08.2013

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>2</b>
1.1	Charakteristik des Plangebietes .....	2
1.2	Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.3	Übergeordnete Planungen.....	3
1.4	Rechtliche Grundlagen.....	3
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>5</b>
4.1	Verkehrerschließung .....	5
4.2	Trinkwasserversorgung, .....	5
4.3	Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	5
4.4	Löschwasserversorgung.....	5
4.5	Energieversorgung .....	6
4.6	Müllentsorgung .....	6
<b>5</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen der Bodenordnung und Kosten der Planrealisierung</b> .....	<b>6</b>

## 1 Allgemeines

### 1.1 Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Dettmansdorf. Grünheide ist ein Straßendorf, mit einer einseitigen Bebauung entlang der Dorfstraße. Die Siedlungsstellen liegen nördlich der Dorfstraße. Am östlichen Ende des Ortes befindet sich südlich eine Hofanlage mit vermutlich ehemals landwirtschaftlicher Nutzung. In diesem Bereich liegt eine provisorische Wendefläche für den öffentlichen Nahverkehr. Markante Einzelbäume begrenzen die Fläche und schaffen einen dorfplatzähnlichen Charakter.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Flächen mit Acker- und Grünlandnutzung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 2,56ha auf den Flurstücken 89 und teilweise 72/1, 80, 81, 82, 83, 84/1, 85/1, 87/1, 88/2, 88/1, 69/1 105/2, 97 und 79 der Flur 1 in der Gemarkung Kölzow. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen drei unbebaute Grundstücke mit einer Größe von ca. 1.500m<sup>2</sup>.

Grünheide liegt 2.120km nordöstlich des Maibaches, der ein Zufluss zur Recknitz ist. 3.500km östlich verläuft die Recknitz, die mit ihren Zuflüssen als FFH-Gebiet DE 1941-301 geschützt ist. Das Gebiet entlang der Recknitz ist ebenfalls EU-Vogelschutzgebiet (DE1941-401).

### 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Nördlich der Dorfstraße liegen zwischen den Einzelhäusern unbebaute Grundstücke. Die Gemeinde möchte hier im Sinne §35 Abs. 6 Baurecht schaffen. Der §35 Abs. 6 Satz 1 BauGB besagt:

*„Die Gemeinde kann für bebaute Bereich im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 [Anmerk. des Verfassers: keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange und gesicherte Erschließung] nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Fläche für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.“*

Der Ortsteil Grünheide der Gemeinde Dettmansdorf entspricht diesem Tatbestand aus folgenden Gründen: Grünheide ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Ortschaft begründet sich aus 9 Siedlungsstellen, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Die landwirtschaftliche Hofanlage hat ihren landwirtschaftliche Betriebstätigkeit aufgegeben. Die unbebauten Grundstücke werden durch bebaute Grundstücke östlich und westlich begrenzt. Alle Grundstücke werden über die Dorfstraße erschlossen.

Mit der Schaffung von Baurecht durch Schließung der Baulücken entlang der Dorfstraße in Grünheide wird ein einheitliches städtebauliches Bild im Ort hergestellt. Die Ortschaft wird gemäß §35 Abs. 6 Satz 4 Punkt 1 städtebaulich geordnet. Die unbebauten Grundstücke bieten ausreichend Baulandreserven für die Abdeckung des Wohnbedarfs in dem Ort. Eine Umweltprüfung ist gemäß Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig.

Folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die drei Flächen, die als nicht bebaute Flächen in die als im Zusammenhang bebaute Ortslage mit einbezogen werden.

Nr.	Lage im Ort	Flurstücksnummer	Flächen in m <sup>2</sup>
1	Nördlich der Dorfstraße, westlichen Ende, Dorfstraße Nr.	80	1.530
2	Nördlich der Dorfstraße, östliches Ende	88/2	1.630
3	Südlich der Dorfstraße, östlich der ehemaligen Hofanlage	Teilweise 89 Teilweise 90	1.420
	Gesamt		4.580

### 1.3 Übergeordnete Planungen

Folgende übergeordnete Planungen weisen das Plangebiet wie folgt aus:

- Regionales Raumordnungsprogramm Nordvorpommern (RREP-NV)  
Der Geltungsbereich, wie auch das gesamte Gemeindegebiet liegen innerhalb eines Tourismus- bzw. Tourismusentwicklungsraums. Weitere Aussagen macht der RREP-NV für den Geltungsbereich nicht.
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Nordvorpommern (GLRP-NV)  
Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan macht für den Geltungsbereich keine Aussage.
- Flächennutzungsplan 2008  
Der Flächennutzungsplan von 2008 stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft da.
- Ein Landschaftsplan wurde für die Gemeinde Dettmendorf nicht aufgestellt.

### 1.4 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.7.2011, BGBl. I 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 geändert durch G zur förd. Des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinde v. 22.07.2011, BGBl. I S. 1509)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) i.V.m. dem Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG-MV) vom 23.02.2010 (GVObI. M-V 2010 S. 66

Da mit der Satzung

- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vorliegen,
- Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 BauGB vorliegt,

wird gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Der Ortsteil Grünheide liegt östlich von Dettmansdorf-Kölzow, dem Hauptort der Gemeinde. Die Dorfstraße von Grünheide geht nördlich von der L19 ab. Die L19 führt von Sanitz nach Bad Sülze über Dettmansdorf-Kölzow und weiter nach Grimmen.

Ausgehend von der bestehenden Hofanlage südlich der Dorfstraße wurden die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bewirtschaftet. Die Bebauung mit Einfamilienhäusern durch Arbeiter in der Landwirtschaft hat sich über die Jahre entlang der Dorfstraße entwickelt. Der Ortsteil ist eindeutig durch Wohnbebauung geprägt. Die bezeichneten Flächen liegen in Baulücken und sind von Wohngebäuden jeweils östlich und westlich eingebunden. Die Hofanlage an ihre landwirtschaftliche Betriebstätigkeit mittlerweile eingestellt.

§35 Abs. 6 Satz 3 ermöglicht die Festlegung zusätzlicher Bestimmungen. Aufgrund der bestehenden Eingeschossigkeit der Einfamilienhäuser sind weiterhin nur eingeschossige Gebäude innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Baugrenze bezieht sich auf die bestehenden Abstände der Gebäude zur Straße. Damit wird eine einheitliche Straßenflucht gewährleistet. Die Art der Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs wird ausschließlich auf Wohnnutzung beschränkt.

Die Prägung in der vorhandenen Ortslage stellt sich als ein Gebiet mit überwiegend Einzelhäusern in offener Bauweise (§ 22 (1) BauNVO) mit Satteldach dar. Somit sind diese Bauweisen, die der gemeindlichen Entwicklungsabsicht entsprechen, zulässig.

## **3 Artenschutz**

Der Geltungsbereich umfasst Einfamilienhäusern umgeben von Zier- und Nutzgärten. Aufgrund der Biotopstruktur und der anthropogenen Nutzungsintensität ist davon auszugehen, dass hier keine geschützten Tiere gemäß Anhang IV der FFH vorkommen.

Gemäß den Kartierungen des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie sind im Geltungsbereich keine Horste der Weißstörche vorhanden.

Die Gartenflächen sind Brut- und Nahrungshabitat für die typischen Singvögel der Gärten im Siedlungsbereich wie: Rotkehlchen, Gartenrotschwanz, Haussperling, Amsel, Star, Kohlmeise, Blaumeise, Grünfink, Buchfink, Zaunkönig.

Südlich der Dorfstraße im Bereich der Wendefläche für den Bus ist alter Baumbestand als Nahrungs- und Lebensraumhabitat für Vogelarten vorhanden. Diese Bäume bleiben erhalten. Der vorhandene Gehölzbestand in den Gärten weist keine Höhlen auf, die von den Singvögeln als Bruthöhlen genutzt werden können.

Durch die Bebauung eines Teils dieser Flächen entsteht keine Gefährdung der Vogelarten und es besteht kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vorliegt. Da Nistplätze jedes Jahr neu bezogen werden, können sich die Singvögel neu auf einen geänderten Lebensraum einstellen. Bei der Durchführung des Bauvorhabens können betroffenen Singvogelarten auf die benachbarten Garten- und Gehölzflächen ausweichen. Bei den für die Bebauung erforderlichen Gehölzrodungen ist darauf zu achten, dass Sie nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März, durchgeführt werden.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Verkehrserschließung**

Alle Flächen sind über die Dorfstraße des Ortsteils Grünheide erschlossen.

### **4.2 Trinkwasserversorgung,**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt das Wasserwerk Grünheide.

### **4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs, Flurstück 105/2 liegt im Wasserschutzgebiet Schulenberg in der Schutzzone IIIB. Entsprechend dem Bescheid (Nr. B40/13057/020/96526/37/11) über die Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht gemäß §40 Abs. 3 LWaG erfolgt die Beseitigung des häuslichen Schmutz- und Niederschlagswassers auf den Grundstücken der Eigentümer. Die Befreiung gilt nicht für die Beseitigung des in den Kleinkläranlagen anfallenden Schlammes.

### **4.4 Löschwasserversorgung**

Der Löschwasserbedarf innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes mit einer maximal 1,5-geschossigen Bebauung liegt bei 48 m<sup>3</sup>/h. Die Löschwassergrundversorgung wird über Unterflurhydranten, die an der Trinkwasserleitung im Straßenraum angeschlossen sind, sichergestellt.

#### **4.5 Energieversorgung**

Ein Anschluss an das Elektronetz der e.on Hanse AG ist gewährleistet.

#### **4.6 Müllentsorgung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen.

#### **5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Gemäß § 18 Abs.2 BNatSchG besteht für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB keine Ausgleichspflicht. Im Rahmen eines Bauantrags ist gemäß §§13-18 BNatSchG i.V.m. §12 NatSchAG-MV eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vorzulegen.

#### **6 Maßnahmen der Bodenordnung und Kosten der Planrealisierung**

Maßnahmen der Bodenordnung werden im Zuge der Planrealisierung voraussichtlich nur im Rahmen der erforderlichen Teilung der Grundstücke notwendig.

Dettmamsdorf, den

Schmidt, Bürgermeister

