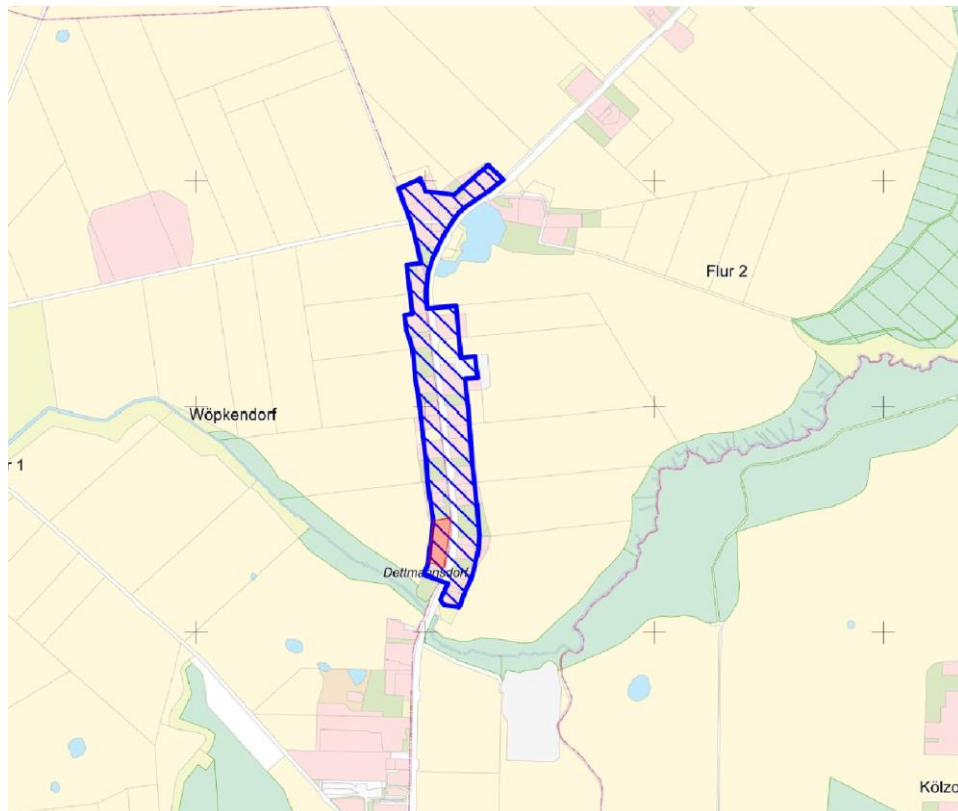


Übersichtsplan



Amt Recknitz-Trebeltal

Landkreis Vorpommern – Rügen
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur Innenbereichssatzung für die Ortslage Wöpkendorf der Gemeinde Dettmannsdorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Stand: 26.03.2025

gebilligt mit Beschluss der Bürgerschaft/Gemeindevertretung Dettmannsdorf vom

ausgefertigt am

Dettmannsdorf,

(Siegel)

Bürgermeister

Begründung zur
Innenbereichssatzung für die Ortslage Wöpkendorf
der Gemeinde Dettmannsdorf

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Inhalt:

	Seite
I. Ziel und Zweck der Satzung	3
II. Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
III. Lage und Umfang des Satzungsgebiets	5
IV. Inhalte der Satzung	6
V. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 Bau GB	7
VI. Auswirkungen der Satzung (Rechtsfolgen)	8
VII. Weitere Hinweise für eine Bebauung und sonstige Nutzungen im Geltungsbereich der Satzung	9

I. Ziel und Zweck der Satzung

Der Ortsteil Wöpkendorf der Gemeinde Dettmannsdorf umfasst bebaute Fläche östlich und westlich der Marlower Straße von der Marlower Straße 6 bis 33 sowie der Pflasterstraße 1 bis 5 und eine nicht bebaute Fläche westlich der Marlower Straße zwischen der Marlower Straße 7 und 15.

Für die nicht bebaute Fläche besteht seit geraumer Zeit die Bestrebung einer Wohnbebauung auf bislang unbebauten Flächen unmittelbar entlang der Marlower Straße.

Diese Bebauung bildet den Lückenschluss zwischen den vorhandenen bebauten Grundstücken.

Zur Sicherstellung einer geordneten Nachverdichtung innerhalb des bereits bebauten Gebietes soll die Außenbereichsfläche zwischen der Marlower Straße 7 und 15 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden (entspr. §34 Abs. 4 Satz 3 BauGB). In diesem Zusammenhang sollen zur Sicherstellung des Planungsrechts entspr. § 34 BauGB die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt werden (entspr. § 34 Abs. 4 Satz 1).

Die Entwicklung einer weiteren Verkehrsanbindung für die einbezogene Fläche ist nicht erforderlich, da diese unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzt. Es ist nur die Schaffung von Grundstückszufahrten notwendig.

Im vorliegenden Bereich bestehen ausgeprägte Bedingungen für die Feststellung der Innenbereichsqualität da sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Für weitergehende städtebauliche Entwicklungen in diesem Raum, die einer Bauleitplanung bedürften, bestehen derzeit keine Voraussetzungen und Veranlassungen.

Die grundsätzliche Übereinstimmung der vorliegenden Satzung mit den Entwicklungszielen der Gemeinde ergibt sich aus den grundsätzlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser sieht auch auf der einbezogenen Fläche eine Wohnbaufläche vor.

Die nun vorgesehene Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und Einbeziehung einer Außenbereichsfläche entsprechen im vorliegenden Fall einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und räumlichen Abrundung der bestehenden Bebauung und Ortsentwicklung.

Die Entstehung einer Splittersiedlung im Außenbereich wird vermieden und die Geschlossenheit des Siedlungskörpers bleibt gewahrt und wird verbessert.

II. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sind die Vorschriften des BauGB in seiner neuen Fassung für die vorliegende Satzung anzuwenden.

Grundsätzlich können die Satzungsformen nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden werden. Im vorliegenden Fall wird die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile) mit der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile) verbunden und die Wirkung des § 34 BauGB auf bebauten und bisher unbebauten Flächen des Bereichs festgesetzt.

Voraussetzung zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehung) ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. 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 und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Bei ihrer Aufstellung sind aufgrund § 34 Abs. 6 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden (vereinfachtes Verfahren).

Es wurde

- die Öffentlichkeit im Rahmen einer Auslegung des Entwurfs der Satzung in der Zeit vom 28.10.2024 bis zum 29.11.2024 nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Bei der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Mitteilungsblatt/ Amtskurier – am 18.10.2024 wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können sowie das von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden zeitgleich mit Schreiben zur Stellungnahme nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 (Umweltbericht nach § 2a BauGB) sowie die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB (Monitoring) sind vom Gesetzgeber nicht vorgesehen.

Soweit die Satzung keine Festsetzungen trifft, richtet sich die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Die Bestimmungen des § 62 LBauO M-V (Genehmigungsfreie Wohngebäude, Anzeigeverfahren) finden im Geltungsbereich der Satzungen keine Anwendung.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird die Satzung über die Festlegung und Einbeziehung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wöpkendorf der Gemeinde Dettmannsdorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung erlassen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird die Satzung rechtskräftig.

III. Lage und Umfang des Satzungsgebiets

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ein Areal von ca. 88.470 m².
Davon nimmt die Ergänzungsfläche eine Fläche von etwa 3.789 m² ein.

Neben den baulich genutzten Flächen werden auch Rand-, Rest- und verkehrlich genutzte Flächen von der Satzung erfasst, um den Anschluss an die eindeutig zum Innenbereich zuzuordnenden Flächen sicherzustellen.

Das Satzungsgebiet umfasst Teile der Gemarkung Wöpkendorf, Flur 1 u. 2. Die Kartengrundlage basiert auf den Angaben des ALKIS MV des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern – GeoPortal.MV mit Stand vom 30.01.2025.

Flächen mit verbindlichen Bauleitplänen werden nicht berührt.

Der Geltungsbereich der Satzung im Ortsteil Wöpkendorf der Gemeinde Dettmannsdorf umfasst den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 3 und Satz 2 BauGB), die Gebiete, die innerhalb der in der Karte festgelegten Geltungsbereich liegen.

Über die angrenzende Verkehrsanlagen (Marlower Straße) ist die Einbeziehungsfläche an das übergeordnete Verkehrsnetz erschlossen.

Die bestehende Wohnnutzung entspricht einem Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO und prägt die Ergänzungsflächen auch in diesem Sinne eindeutig vor. Damit wird auch eine Grundvoraussetzung für die Einbeziehungsfläche der Innenbereichssatzung erfüllt.

Im Flächennutzungsplan wird der Innenbereich, sowie auch die Einbeziehungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit wird sichergestellt, dass eine Übereinstimmung der vorliegenden Satzung mit dem Flächennutzungsplan gegeben ist.

Sie wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV. Inhalte der Satzung

Voraussetzung zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB (Einbeziehungsfläche) ist, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer nach Anlage 1 UVPG bzw. LUVPG M-V unterliegen nicht begründet ist. Dies ist hier der Fall, da nur Wohnbebauung in der Einbeziehungsfläche zulässig ist.

Eine weitere Voraussetzung ist nach § 34 Abs. 5 Nr. 3, dass u. a. keine Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten erfolgen. Dies ist hier nicht der Fall. Keines der Gebiete grenzt unmittelbar an oder ist betroffen.

Unter Berücksichtigung des Ansiedlungsdrucks von Wohnbauflächen und dem damit verbundenen städtebaulichen Ordnungsbedarf (§ 1 Abs. 3 BauGB) sowie der eindeutigen Innenbereichsqualität über weite Teile des Satzungsgebiets werden also alle Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB zur Aufstellung der vorliegenden Satzung erfüllt.

Neben der klarstellenden Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird mit der vorliegenden Satzung auch eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist.

Für die Einbeziehungsfläche besteht nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB die Möglichkeit, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 (Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen) und 3 Satz 1 (Höhenlage vorgenannter Festsetzungen) sowie Abs. 4 BauGB (Festsetzungen nach Landesregelungen z.B. örtliche Bauvorschriften) zu treffen. § 9 Abs. 6 BauGB (nachrichtliche Übernahmen) ist entsprechend anzuwenden.

Ebenso sind die §§ 1a Abs. 2 und 3 (sparsamer Umgang mit Grund und Boden [Bodenschutzklausel] sowie die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz unter entsprechender Abwägung) und § 9 Abs. 1a BauGB (Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen) entsprechend anzuwenden.

Zu Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden hier aufgrund der prägenden Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs Regelungen getroffen.

Zulässig sind nur Gebäude, die dem Wohnzweck dienen.

Das Maß der zulässigen Bebauungshöhe orientiert sich ebenfalls an das Ortsbild prägenden Bebauung. Es werden max. II Vollgeschosse, das II Vollgeschoss im Dachgeschoss, eine Traufhöhe von max. 4,50 m über Straße, eine Firsthöhe von max. 9,50 m über Straße festgesetzt. Die zulässigen Dachformen sind Satteldach, Krüppelwalmdach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 25° - 55°.

Die zulässige überbaubare Fläche wird an ihrer östlichen Grenze mit einem Abstand von 8 m zur straßenseitigen Flurstücksgrenze festgesetzt. In dieser Abstandsfläche ist keinerlei Bebauung zulässig.

Von der Marlower Straße werden 2 Zufahrtsmöglichkeiten zu den möglichen Grundstücken, entspr. Planzeichnung, festgesetzt. Sie liegen jeweils mittig zu zwei aneinandergrenzenden Grundstücken. Die Zufahrten ermöglichen die direkte Erschließung der Einzelgrundstücke. Somit ist die Verkehrserschließung der Grundstücke über die direkten Zufahrten von der Marlower Straße aus zu realisieren.

Im Bereich der Zufahrten sind die Sichtfelder für die Anfahrsicht auf den übergeordneten Verkehr gemäß RAST 06 freizuhalten.

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke ist, entsprechend der vorhandenen Erschließungsmedien (Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Telefon/ Internet [Telekom]) in der Marlower Straße, gesichert.

Neben den Festsetzungen der Satzung sind in der Karte auch Kennzeichnungen und sonstige Darstellungen vorgenommen worden, die geeignet sind, die Lesbarkeit der Satzung zu erleichtern (Flurgrenzen, Flurstücksgrenzen, Flurstücksbezeichnungen, bauliche Anlagen) und sonstige Wirkungen (Überfahrtsverbote) aufzuzeigen.

Zur Sicherung des Ausgleichs der mit der Satzung ermöglichten Eingriffe in das Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die im folgenden Kapitel beschrieben und begründet werden.

V. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB anzuwenden.

In Verbindung mit § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können auch die entsprechenden Festsetzungen zur Vermeidung und den Ausgleich getroffen werden.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist über die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) nach entsprechender Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu befinden.

Der Ausgleich erfolgt entsprechend durch geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft) und gegebenenfalls in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB (Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle).

Zur Beurteilung und Bewertung der ermöglichten Eingriffe wurde eine entsprechende Erhebung des gegebenen Zustandes vorgenommen. In ihrem Ergebnis wurden angemessene und sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen durch Festsetzungen getroffen.

Die Einbeziehungsfläche hat eine Gesamtgröße von 3.789 m².

Entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) ergibt sich für den Eingriff in Natur und Landschaft, hier eine Ackerfläche, ein Kompensationsbedarf von 2.842 m². Als kompensationsmindernde Maßnahme für die Versiegelung und Überbauung wird die Anpflanzung von einem Baum je angefangener 50 m² überbauter/ versiegelter Fläche festgelegt. Die Bäume sind entspr. Anlage 6 – Maßnahme 6.22 (Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen) der HZE zu pflanzen und zu pflegen.

Der Kompensationsbedarf von 2.842 m² soll durch den Erwerb von Kompensationsäquivalenten (Ökokonto) ausgeglichen werden.

VI. Auswirkungen der Satzung (Rechtsfolgen)

In den grundsätzlich bebaubaren Bereich (Innenbereich) wird eine bisherige Außenbereichsfläche (Einbeziehungsfläche) einbezogen.

Diese Einbeziehungsfläche erlaubt eine bauliche Nutzung auf bisherigen Außenbereichsflächen ohne Planungserfordernis.

Die Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und erfüllt somit die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Zur Erschließung der Einbeziehungsfläche wird keine neue Erschließungsanlage oder Verkehrsfläche notwendig.

- Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit den Festsetzungen der Satzung ausgeglichen.
- Die Erweiterung des Innenbereichs erfolgt nur auf einer geringen Fläche.
- Bei dieser Erweiterung wird aufgrund der Festsetzungen einerseits sparsam mit Grund und Boden umgegangen und andererseits eine den Gegebenheiten entsprechende adäquate Nutzungsdichte erreicht.

Die vorhandenen Systeme der technischen Infrastruktur und der Erschließungsanlagen werden konsequent ausgenutzt und ausgelastet.

Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden negative Auswirkungen und für die angrenzenden Nutzungen restriktive Bedingungen vermieden.

Für die Anwendung der Satzung (Rechtsfolgen) ist festzustellen, dass alle Bauanträge im Geltungsbereich unter Berücksichtigung der Festsetzungen der Satzung nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Die Bestimmungen des § 35 BauGB sind im Geltungsbereich der Satzung nicht anzuwenden.

VII. Weitere Hinweise für eine Bebauung und sonstige Nutzungen im Geltungsbereich der Satzung

Neben dem Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB:

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Daneben sind die Bedingungen die von den Leitungen und Anlagen der technischen Versorgung ausgehen (Telekom, E.DIS, ZVK, etc.) zu beachten.

Das Gebiet der Satzung ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten **kampfmittelverdächtige** Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt des Amtes Recknitz-Trebeltal hinzuzuziehen.

Für die Belange des **Bodendenkmalschutzes** ist festzustellen, dass für das vorliegende Gebiet keine Fundstellen bekannt sind.

Trotzdem können während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden. Dann ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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. Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Erkenntnisse über **Altlasten** sind für das Satzungsgebiet nicht bekannt.

Sollten jedoch bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen über diesen Tatbestand zu informieren. Der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 15 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr.56), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 49 KrWG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Auf den Grundstücken sind im Rahmen der Ausführungsplanung die entsprechenden Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer im Sinne des § 45 LBauO M-V vorzusehen.