

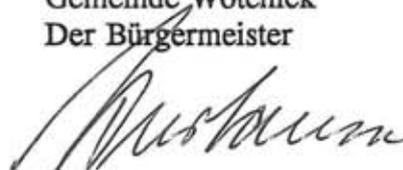
**Amt Demmin - Land**  
**Gemeinde Wotenick**

**Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter  
Abrundung, Gemeinde Wotenick, Landkreis Demmin**

**Erläuterungsbericht**

Wotenick, d. 12. Dezember 1995

Gemeinde Wotenick  
Der Bürgermeister



## **Inhaltsverzeichnis**

1. **Ausgangslage**
2. **Rechtsgrundlagen der Klarstellungssatzung, der Abrundung und der erweiterten Abrundung**
3. **Inhalt des Flächennutzungsplanes**
4. **Begründung der Satzung über die Festlegung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit Abrundung und erweiterter Abrundung**
5. **Flächenbilanz**
6. **Ermitteln des Eingriffes sowie Definition der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

## 1. Ausgangslage

- 1.1. Für die Zulässigkeit von Vorhaben (entsprechend § 29 BauGB) ist die Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich von wesentlicher Bedeutung. Der Innenbereich ("im Zusammenhang bebauter Ortsteil") ist grundsätzlich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 bis 3 bebaubar; im Außenbereich (§ 35 BauGB) soll sich dagegen eine bauliche Entwicklung grundsätzlich nicht vollziehen. Dort sind nur im begrenzten Maße Bauvorhaben zulässig.
- 1.2. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben am Ortsrand ist daher die Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich, gegebenenfalls mit Abrundung, besonders wichtig.
- 1.3. Bei der Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich sind allein die tatsächlichen Verhältnisse maßgeblich. Dazu gehört insbesondere die vorhandene Bebauung. Auch sogenannte "Schwarzbauten", d.h. Bauten, die ohne Baugenehmigung gebaut worden sind, zählen zum vorhandenen Bestand und sind bei der Innenbereichsabgrenzung zu beachten.
- 1.4. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Wesentlich ist, daß eine angemessene Fortentwicklung der Siedlungsstruktur innerhalb des gegebenen Bereiches möglich ist. Nicht zwangsläufig erforderlich ist eine einheitliche Bebauung, die Wahrung eines bestimmten städtebaulichen Ordnungsbildes oder das der Ortsteil Schwerpunkt der gemeindlichen Entwicklung eines Gemeinwesens ist. Ausschlaggebend ist letztlich, welches städtebauliche Gewicht dem Ortsteil zukommt.

## **2. Rechtsgrundlagen der Klarstellungssatzung, der Abrundung und der erweiterten Abrundung**

2.1. Der § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ermöglicht es der Gemeinde, mittels Satzungen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich) gegenüber dem Außenbereich klarzustellen und darüber hinaus durch Abrundung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) einzelne Außenbereichsgrundstücke dem Innenbereich zuzuordnen. Die Abrundung kann sich jedoch nur auf Einzelgrundstücke erstrecken, die größtmäßig nur eine untergeordnete Rolle spielen und tatsächlich zum Abrunden der Ortslage beitragen.

2.2. Der § 4 Abs. 2a des BauGB-MaßnahmenG erweitert die Möglichkeit der Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich, wenn folgende Kriterien erfüllt werden:

- Die einbezogenen Flächen sind durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt.
- Die Einbeziehung erfolgt ausschließlich zugunsten von Wohnbauvorhaben
- Für die einbezogenen Flächen wird festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

## **3. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

3.1. Die Gemeinde Wotenick hat am 10.11.1992 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Gemeinde beschlossen. Das Planverfahren ist noch nicht abgeschlossen, so daß davon auszugehen ist, daß lediglich ein Entwurf des Flächennutzungsplan als Anhaltspunkt dienen kann.

- 3.2. Ca. 90 % der Ortslage Wotenick werden als Dorfgebiet und weitere 10 % als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Alle Flächen, die durch die Abrundung und die erweiterte Abrundung zum Innenbereich erhoben werden sollen, wurden als Bauflächen ausgewiesen. Eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen wird nicht angestrebt.
4. **Begründung der Satzung über die Festlegung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungssatzung) mit Abrundung und erweiterter Abrundung**
- 4.1. Die vermittels der Satzung über die Klarstellung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils als Innenbereich definierten Flurstücken sind bebaut und stehen in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang untereinander.
- 4.2. Es liegen bereits eine Reihe bestätigter Bauvoranfragen sowie Teilungsgenehmigungen vor, die die Festsetzung der Fläche als Innenbereich (siehe hierzu auch Planzeichnung I - Klarstellung) untermauern. Die gewählten Grenzen orientieren sich weniger an Flurstücksgrenzen als an der vorhandenen Bebauung. Zur genauen Definition der Klarstellung, der Abrundung und der erweiterten Abrundung wurden Maße festgesetzt.
- 4.3. Die Notwendigkeit der Festsetzung des Innenbereiches gründet sich insbesondere im Bedarf der Abrundung und erweiterten Abrundung.
- 4.4. Für die Gebiete, welche über die erweiterten Abrundungen zum Innenbereich erhoben werden sollen, zeichnen sich bereits Ansiedlungswünsche ab. Es ist jeweils lediglich eine reine Wohnbebauung geplant, die sich in das Gesamtensemble der bereits vorhandenen Wohnbebauungen integrieren soll.

- 4.5. Der klargestellte Ortsteil umfaßt die gesamte Ortslage Wotenick. Aufgrund der Ortsstruktur (gekerntes Dorf) ist es nicht notwendig, einzelne kleine Teilbereiche der Ortslage gesondert klarzustellen. Auch die im 1. Entwurf der Satzung als Außenbereich dargestellte Fläche in der Nähe des Pfarrhauses ist Innenbereich und bedarf keiner gesonderten Abrundung (siehe Stellungnahme des Landkreises Demmin).
- 4.6. Im Bereich des klargestellten Innenbereiches sind neben Wohnnutzungen auch anderweitige Nutzungen (Gewerbe, Handel, landwirtschaftlicher Nebenerwerb) vorhanden. Aus diesem Grunde erfolgt auch keine pauschalisierte Definition als Baugebiet. Lediglich die Prägung durch das unmittelbare Umland ist als Maß der Zulässigkeit von Bauvorhaben zu betrachten.
- 4.7. Die vorhandenen Freiflächen und Baulücken innerhalb des klargestellten Ortsteils sind von geringfügiger Bedeutung, da sie den Eindruck der Geschlossenheit des Ortsteils nicht zerstören. Die Baulücken sind durch die vorhandene Bebauung so geprägt, daß aus der Umgebung der Baulücke die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale im Sinne des Einfügens (§ 34 Abs. 1 BauGB) entnommen werden können. Eine gesonderte städtebauliche Entwicklung der vorhandenen Baulücken losgelöst von der Umgebung wird nicht angestrebt.
- 4.8. Zur gesamtgestalterischen Abrundung des Satzungsgebietes und aufgrund der gegebenen Baugrundverhältnisse, werden 4 Einzelflächen mit Größen zwischen 1500 m<sup>2</sup> und 6075 m<sup>2</sup> in einer Gesamtgröße von ca. 10.350 m<sup>2</sup> ( 7 Baugrundstücke) gem. § 34 Abs. 4 BauGB in den Innenbereich einbezogen. Für diese abgerundete Fläche bestehen derzeit noch keine konkreten Bauabsichten, die bei Erhebung der Fläche zum Innenbereich verwirklicht werden könnten.
- 4.9. Über die erweiterte Abrundung gem. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG sollen im Bereich der Orstlage 3 Teilflächen in den Innenbereich integriert werden. Dabei handelt es sich um folgende Einzelflächen:

1. Flurstück 129 der Flur 1, teilweise bebaut, Größe der Fläche insgesamt 3.360 m<sup>2</sup>, wobei der bereits bebaute Teil der erweitert abgerundeten Fläche eine Größe von ca. 1.300 m<sup>2</sup> hat
  2. Teilbereiche des Flurstückes 57/1 der Flur 2, die erweitert abzurundende Fläche ist derzeit un bebaut und hat eine Größe von 4.700 m<sup>2</sup>, davon sind jedoch aufgrund ungünstiger Baugrundverhältnisse lediglich 2.200 m<sup>2</sup> bebaubar.
  3. Teilbereiche der Flurstücken 58 und 62/4, die erweitert abzurundende Fläche ist derzeit un bebaut und hat eine Größe von 6.000 m<sup>2</sup>
- 4.10. Die Gemeinde hat sich nach der Abwägung der Stellungnahmen des Landkreises Demmin und des STAUN Neubrandenburg entschieden, die Fläche, die im Bereich des Flurstückes 57/1 der Flur 2 erweitert abgerundet werden soll, sowohl in der Größe als auch in der Ausdehnung in den freien Landschaftsraum, zu reduzieren. Aufgrund der bereits bestehenden Bauinteressen für dieses Grundstück und die damit verbundenen Interessen der Bürger und der Gemeinde, wurde jedoch nicht ganz auf eine erweiterte Abrundung in diesem Bereich verzichtet.
- 4.11. Die Frage der Erschlossenheit der einzelnen Grundstücke ist ebenfalls eine Schlüsselfrage in den Stellungnahmen des Landkreises Demmin gewesen. Insbesondere für die Teilbereiche der Flurstücken 120 und 128 der Flur 1 sowie des Teilbereiches der Flurstückes 18 der Flur 2 geht der Landkreis davon aus, daß keine ausreichende Erschließung (insbesondere Verkehrserschließung) gegeben ist. Während für den Teilbereich des Flurstückes 18 dieser Hinweis nicht akzeptiert worden ist (siehe Abwägungsbeschluß der Gemeinde vom 12.12.1995), hat sich die Gemeinde verpflichtet, die Erschließung der Flurstücksbereiche 120 und 128 der Flur 1 zu sichern. Aus diesem Grunde hat sich die bereits im Entwurf der Satzung getätigte Ausweisung der abgerundeten Flächen nicht verändert.

- 4.12. Auf die Aufnahme einzelner Festsetzungen für die Abrundungssatzung wie beim Bebauungsplan nach § 9 BauGB wurde weitestgehend verzichtet. Lediglich der Schutz des vorhandenen Großgrüns sowie die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Flächen der erweiterten Abrundung wurden in die Planzeichnung bzw. den Satzungstext aufgenommen.

## 5. Flächenbilanz

- 5.1 Folgende Flächenbilanz kann für das Satzungsgebiet erstellt werden:

Gesamtgröße der zum Innenbereich		
erhobenen Fläche	20,350 ha	100,00 %
davon		
klargestellter Innenbereich	17.875 ha	87,84 %
abgerundeter Innenbereich	1,025 ha	5,04 %
erweitert abgerun. Innenbereich	1,450 ha	7,12 %

## 6. Ermitteln des Eingriffes sowie Definition der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- 6.1. Mit Wirksamwerden des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) wurde der § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) noviliert. Danach erfüllt die Realisierung eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), nicht mehr den Tatbestand eines Eingriffes und ist weder als solcher zu bewerten noch auszugleichen.
- 6.2. Für die erweiterte Abrundung gem. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG sind jedoch, analog wie bei einem Bebauungsplan, Festsetzungen zur Bewertung des vorbereiteten Eingriffes sowie für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu treffen. Folgender Bewertungsansatz wurden entsprechend eines Eingriffsmodells für Rheinhessen-Pfalz getroffen:

6.2.1. Ausgleichsbilanzierung, Ist (zur Ausgleichsbilanzierung herangezogen wurden lediglich die bislang unbebauten, erweitert abzurundenden Flächen)

Gesamtfläche, die erweitert abgerundet wurde	14.500 m <sup>2</sup>
davon vorhandene Hofstelle	1.300 m <sup>2</sup>

Flächengröße	Biotop-/Nutzungstyp	Wertkoeffizient	Wert
11.140 m <sup>2</sup>	landwirtschaftliche Nutzfläche	0,3	3342
2.060 m <sup>2</sup>	Brachland	0,7	1442
<hr/>			
13.200 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	Wert insgesamt	4784

6.2.2. Ausgleichsbilanzierung, Soll (zur Ausgleichsbilanzierung herangezogen wurden lediglich die bislang unbebauten Flächen)

Gesamtfläche, die erweitert abgerundet wurde	14.500 m <sup>2</sup>
davon vorhandene Hofstellen	1.300 m <sup>2</sup>
verbleibende Fläche	13.200 m <sup>2</sup>
davon werden unter Anwendung der ortsüblichen Grundflächenzahl von 0,20 bebaut	2.640 m <sup>2</sup>

Flächengröße	Biotop-/Nutzungstyp	Wertkoeffizient	Wert
2.640 m <sup>2</sup>	Bauland	-	-
10.560 m <sup>2</sup>	Hausgärten, private Grünfläche	0,4	4.224
<hr/>			
13.200 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	Wert insgesamt	4.224

6.2.3. Ein Vergleich der beiden ermittelten Werte zeigt, daß durch die Ausweisung der erweiterten Abrundung ein Wertverlust (Defizit 560 Punkte) der Fläche zu erwarten ist. Dieser Wertverlust muß über geeignete Maßnahmen der Landschaftspflege und des Naturschutzes ausgeglichen werden.

6.2.4. Aus diesem Grunde werden in der Satzung Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Höhe der Ausgleichsmaßnahmen wurde mit folgendem Ansatz ermittelt:

$$\begin{array}{rccccccc} \text{Wertdefizit} & / & & \text{Wertkoeffizientdifferenz} & = & & \text{Ersatzfläche} \\ & & & & & & \\ 560 & / & & 0,35 & = & & 1.600 \text{ m}^2 \end{array}$$

Dabei ist die Wertkoeffizientdifferenz der ermittelte Wert, der sich ergibt aus den Wertkoeffizienten der Fläche hinter und vor der Realisierung der Ersatzmaßnahme, wobei im Satzungsgebiet 0,35 die durchschnittliche Werterhöhung durch eine Baumpflanzung widerspiegelt.

Ersatzfläche	/	Fläche je Baumpflanzung	=	Anzahl notwendiger Bäume (insgesamt)
--------------	---	-------------------------	---	--------------------------------------

1600 m <sup>2</sup>	/	20 m <sup>2</sup> je Baum	=	80,00 Bäume
---------------------	---	---------------------------	---	-------------

Gesamtbaufläche	/	Anzahl insgesamt notwendiger Bäume	=	Baufläche, für deren Ausgleich 1 Baum zu pflanzen ist
-----------------	---	------------------------------------	---	---

2.640 m <sup>2</sup>	/	80,00 Stück	=	48,5 m <sup>2</sup> /Stück
----------------------	---	-------------	---	----------------------------

Dies bedeutet, daß durch die Pflanzung eines Baumes die Versiegelung einer 33,0 m<sup>2</sup> großen Flächen ausgleichen wird. Da bei der Berechnung nicht zwischen Teil- und Vollversiegelung unterschieden wurde, wird die Fläche, für deren Ausgleich ein Baum zu pflanzen ist, auf 40 m<sup>2</sup> aufgerundet. Als Alternative für eine Baumpflanzung ist es ebenfalls zulässig, 10 m einer dreireihigen, pyramidal gestuften Hecke aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen, da die Wertigkeit beider Maßnahmen nahezu gleich ist.

- 6.3. Der ermittelte Ersatz in der angegebenen Größenordnung gleicht lediglich die Flächeninanspruchnahme aus. Sollte das Fällen einzelner Bäume bzw. das Roden von Sträuchern zur Realisierung von Bauvorhaben notwendig werden, ist hierfür gesondert beim Umweltamt eine Genehmigung zu beantragen. Der Ausgleich für diese Maßnahmen ist entsprechend Baumschutzverordnung des Landkreises Demmin in der zur Antragstellung jeweils rechtsgültigen Fassung zu erbringen.