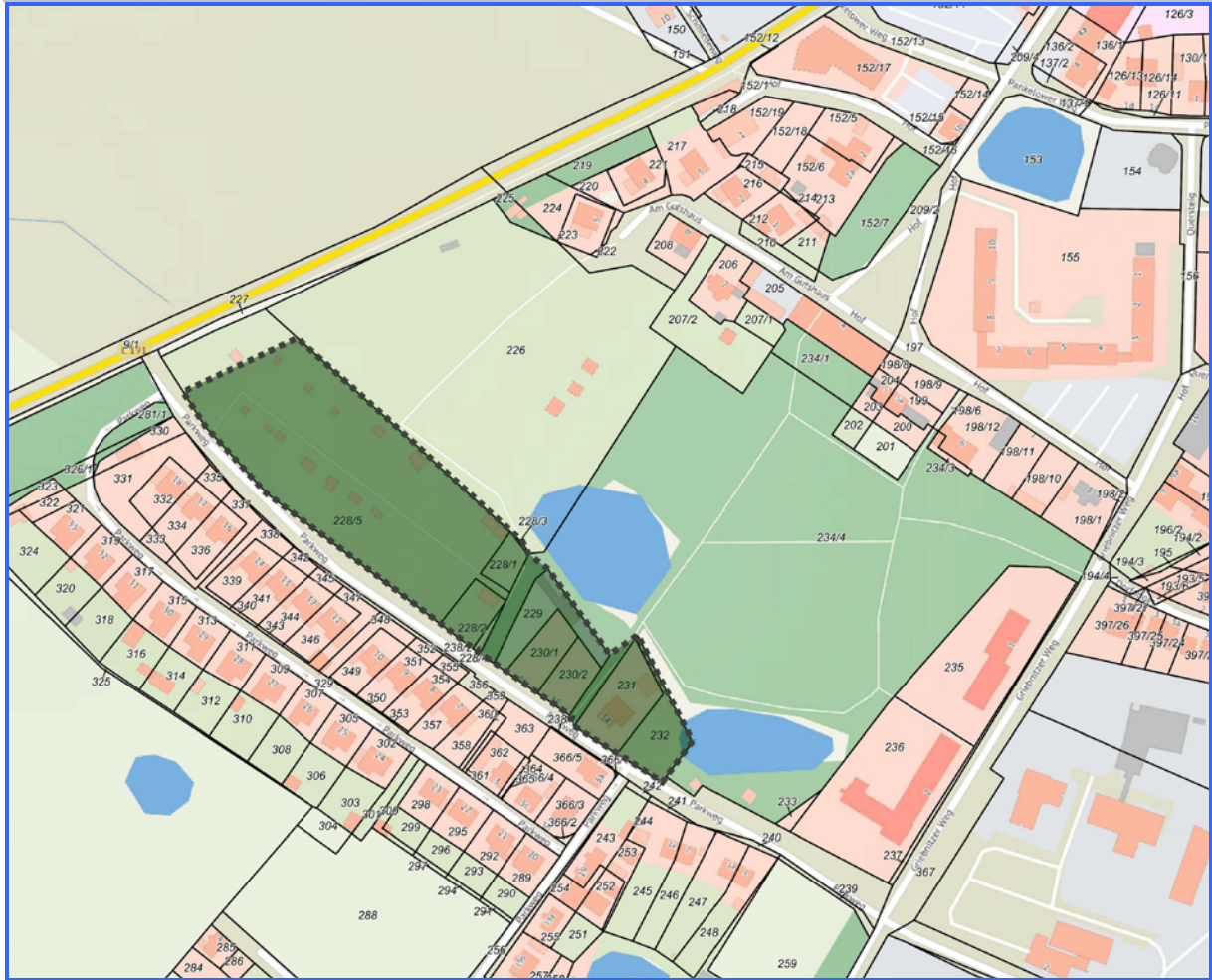




Gemeinde Dummerstorf
Landkreis Rostock

Begründung

zur

1. Änderung der Innenbereichssatzung ‚Parkweg‘

für den Bereich nördlich des Parkweges in Dummerstorf
(Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

ausgefertigt am:

Dummerstorf,

Sprank, Bürgermeister

INHALT

1. Planungsanlass	2
2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf	2
3. Änderungsinhalte	3

1. Planungsanlass

Die Innenbereichssatzung ‚Parkweg‘ ist seit dem 15.06.2021 rechtswirksam. Durch die Satzung wurden die bisher als Pachtgärten genutzten Flächen nördlich des Parkweges in den Innenbereich einbezogen, um hier eine Nachnutzung für Wohnbauzwecke zu ermöglichen.

Im Benehmen mit den Kaufinteressenten und potenziellen Bauherren wurde festgestellt, dass die z.T. engen Festsetzungen über das zulässige Maß der Nutzung der Nachfragesituation nicht gerecht werden. Um das geschaffene Baulandpotenzial gleichwohl zeitnah zu aktivieren, beabsichtigt die Gemeinde deshalb eine Anpassung der Festsetzungen über das Maß der Nutzung.

Die Satzung berührt eine geschützte Baumreihe entlang der Nordseite des Parkweges. Für die Erschließung der künftigen Baugrundstücke wurden deshalb Festsetzungen getroffen, die Beeinträchtigungen der Bäume durch eine Bündelung der künftigen Grundstückerschließung minimieren. Ungeachtet dessen bedürfen die verbleibenden Beeinträchtigungen einer Befreiung nach § 19 NatSchAG M-V. Als Eigentümerin der Baumreihe möchte die Gemeinde die künftigen Bauherren von diesem naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren entlasten und hat im Zuge dieser Satzungsänderung die erforderliche Naturschutzgenehmigung beantragt.

2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf

Die Innenbereichssatzung ‚Parkweg‘ wurde auf der Grundlage des § 34 (4) S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB erlassen. Für die dabei in den Innenbereich einbezogenen Flächen (Planzeichnung: Schrägschraffur) können gem. § 34 (5) S. 2 BauGB Festsetzungen nach § 9 BauGB einschließlich örtlicher Bauvorschriften getroffen werden. Davon machte die Gemeinde Gebrauch durch Festsetzungen über die zulässige Grundfläche, über die Bauhöhe, über die zulässige Dachneigung sowie über Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind bzw. die der gemeinschaftlichen Erschließung der Grundstücke dienen sollen.

Die Gemeindevertretung beschloss am 26.11.2024, die Innenbereichssatzung durch eine Lockerung der Vorschriften zum Maß der Nutzung zu ändern. Die mit der 1. Änderung der Innenbereichssatzung getroffenen Regelungen zur zulässigen Grundfläche, zur Traufhöhe und zur Dachneigung sowie über nicht bebaubare Flächen stützen sich auf die gleiche Rechtsgrundlage.

In Anwendung der Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) Nr. 2, 3 BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde wurde der Entwurf der Änderungssatzung mit Begründung vom 24.06.2025 bis zum 07.07.2025 veröffentlicht. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 18.06.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Naturschutzbehörde wurde gleichzeitig wegen der als Planungsauswirkung zu erwartenden Beeinträchtigung einer geschützten Baumreihe gesondert mit einem Befreiungsantrag v. 29.07.2025 nach § 19 NatSchAG in das Änderungsverfahren einbezogen.

Die Inkraftsetzung der Änderungssatzung erfolgt gem. § 34 (6) i.V.m. § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im „Dummerstorf Amtsanzeiger“. Für die Änderungssatzung besteht kein Genehmigungsvorbehalt.

3. Änderungsinhalte

Zulässige Grundfläche:

Die in der Ursprungssatzung bisher festgesetzte Beschränkung auf eine zulässige Grundfläche von 150 m² je Baugrundstück wird mit der 1. Änderung der Innenbereichssatzung aufgegeben (TF § 2.1). Damit sollen die unterschiedlichen Grundstücksgrößen aufgrund der inzwischen vorgenommenen Parzellierung besser berücksichtigt werden und i.Ü. eine Gleichbehandlung der Grundstücke, deren Innenbereichseigenschaft durch die Satzung mittels Einbeziehung in den Innenbereich konstitutiv festgelegt wurde, mit denjenigen Grundstücken bewirkt werden, deren Innenbereichseigenschaft durch die Satzung deklaratorisch klargestellt wurde. Die zulässige Grundfläche ist danach für den gesamten Geltungsbereich der Satzung nach dem Einfügungsgebot gem. § 34 (1) BauGB zu bestimmen. Unter Heranziehung der Bau-dichte in der näheren Umgebung, die maßgeblich durch die Baugrundstücke südwestlich des Parkweges gebildet wird, ist danach von einer Grundflächenzahl um 0,25 auszugehen. In Abhängigkeit von den parzellierten Grundstücksgrößen können danach Grundflächen von 135 m² bis 190 m² zugelassen werden; die Festlegung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Aufgabe der ursprünglichen Grundflächenfestsetzung bewirkt damit eine Erhöhung der insgesamt zulässigen Grundfläche um bis zu ca. 200 m². Die Änderung zur zulässigen Grundfläche ist auch i.S.v. § 1a (3) BauGB als geringfügig zu bewerten ($\approx 10\%$). Unter Würdigung der Vornutzung durch Pachtgartenparzellen entstehen keine Auswirkungen, die für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich wären. Die mit Erlass der Ursprungssatzung gem. § 1a (3) BauGB festgestellte Ausgleichsverpflichtung (10.464 m² EFÄ / Ökokonto Nr. DBR 004 Fresendorf) besteht insoweit unverändert fort.

Bauhöhe, Dachneigung:

Die Bauhöhenbeschränkungen der Ursprungssatzung, die sich in der Festsetzung einer manifestieren (TF § 2.1/alt: max. Traufhöhe 3,5 m ü.G.; max. Dachneigung 25°), wurden im Ergebnis der Vermarktungsbemühungen der Gemeinde als nicht auskömmlich bewertet. Sie werden deshalb unter Ausschöpfung des Rahmens, der durch das Einfügungsgebot des § 34 (1) BauGB gebildet wird, gelockert. Zur Bestimmung der Grenzen werden die Wohngebäude Parkweg 16 – 18 und Parkweg 34, 35 herangezogen. Als neue Obergrenzen wurden danach max. 2 Vollgeschosse bei einer Gebäudeoberkante bis zu 9,0 m und einer Dachneigung bis 38° neu festgesetzt. Die Festsetzung lässt 2 Vollgeschosse mit flach geneigtem Dach (ca. 25 .. 30°) oder einen als 2. Vollgeschoss für Wohnzwecke ausgebauten Dachraum zu und berücksichtigt insoweit Bauherreninteressen und das öffentliche Interesse an einer Nutzungsintensivierung bestehender Baulandreserven. Der Zweck der Festsetzung liegt neben der Zulassung auskömmlicher Geschossflächen jedoch auch in der verbindlichen Unterbindung einer weitergehenden Bauhöhenentwicklung oberhalb des 2. Geschosses. Letzteres erfolgt unter Berücksichtigung der Interessen der Anwohner des Parkweges zur Vermeidung einer erdrückenden Wirkung der mit der Satzung neu zugelassenen, heranrückenden Bebauung.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen:

Ebenfalls unter Berücksichtigung der Interessen der Anwohner des Parkweges wird für die in den Innenbereich einbezogene Fläche eine zusätzliche Baufreihaltefläche entlang des Parkweges festgesetzt (§ 1.1 / Planzeichnung). Die Festsetzung gewährleistet einen Bebauungsabstand von ca. 35 m zu den Wohngebäuden Parkweg 9 – 18. Mit der Festsetzung wird auch ein Schutz der Baumreihe entlang des Parkweges durch Vermeidung von Bebauungen im Wurzelschutzbereich bewirkt. Beeinträchtigungen der Baumreihe aufgrund der neu zugelassenen Bebauung werden dadurch minimiert und auf unvermeidbare Zufahrten beschränkt (s.u.).

Klarzustellen ist, dass die zur Berücksichtigung des gesetzlichen Waldabstandes nachrichtlich und zur Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens des verrohrten Vorfluters 18/3/3 nachrichtlich festgesetzten Baufreihalteflächen auf den Flst. 228/19, 228/20 und 228/21 bzw. 228/6 und 228/22 unverändert fortgelten. § 20 LWaldG M-V bzw. § 38 WHG sind entsprechend zu beachten; über Ausnahmen entscheidet jeweils die untere Forstbehörde bzw. die untere Wasserbehörde in eigener Zuständigkeit.

Gesetzlich geschützte Baumreihe (§ 19 NatSchAG):

Durch die Innenbereichssatzung wird die geschützte Baumreihe an der Nordseite des Parkweges berührt. Die Festsetzungen der Ursprungssatzung über Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die auf eine Bündelung der Grundstückszufahrten gerichtet sind, und eine mit dieser Änderungssatzung zusätzlich festgesetzte Baufreihaltefläche entlang der Baumreihe mindern potenzielle Beeinträchtigungen der Bäume in größtmöglichen Umfang. Nach vermessungstechnischer Feststellung der genauen Baumstandorte konnten die Festsetzungen zu Grundstückszufahrten (Festsetzung GFL-Rechte) weitestgehend bestätigt werden. Im nordöstlichen Bereich des Satzungsgebietes erfolgte mit der 1. Änderung der Sat-

zung eine Korrektur der Lage einer Grundstückszufahrt (sh. Planzeichnung). Ein hier betroffener Baum kann dadurch erhalten und von Beeinträchtigungen in seinem Wurzelschutzbereich freigehalten werden.

Die Betroffenheit von 4 weiteren Bäumen kann nicht durch satzungsrechtliche Festsetzungen gemindert werden. Zur Gewährleistung notwendiger Grundstückszufahrten entstehen hier unvermeidbare Beeinträchtigungen insbesondere des Wurzelraums der betroffenen Bäume. Für diese Bäume wurde die nachrichtliche Kennzeichnung als zu erhaltende Bäume in der Planzeichnung gestrichen. Es handelt sich dabei um eine rechtlich unverbindliche Vormerkung, da der Baumschutz sich allein nach § 19 NatSchAG M-V bestimmt. Zur Gewährleistung des Vollzuges der Innenbereichssatzung und zur Entlastung der potenziellen Bauherren wurde im Zuge des Änderungsverfahrens eine Befreiung vom gesetzlichen Baumschutz beantragt.

Die Befreiung ist erforderlich (s.o.). Ein alternatives, baumschonenderes Erschließungskonzept in Form der Neuanlage einer Erschließungsstraße von der Nordostseite des Satzungsgebietes wurde auf Anregung der Naturschutzbehörde bereits im ursprünglichen Aufstellungsverfahren geprüft. Es wurde sowohl aus Gründen der Verhältnismäßigkeit als auch mangels entsprechender Rechtssetzungskompetenz einer Innenbereichssatzung verworfen. Hier wäre eine Eiche direkt betroffen (StU 310 cm, Kronen-Ø 16 m, Rodung). Die Neuanlage der Erschließungsstraße wäre zudem jedoch mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von ca. 1.480 m² (davon Mehrversiegelung ca. 1.035 m²) und einem zusätzlichen Kostenaufwand von ca. 250 T€ verbunden. Dies wäre gegenüber der Beeinträchtigung (ggf. Rodung) von 4 Bäumen der Baumreihe unverhältnismäßig sowohl nach der Schwere des Eingriffs in den Naturhaushalt als auch nach den Kosten zur Bereitstellung von Wohnbauland im integrierten Siedlungsbereich der Gemeinde.

Artenschutzrechtlicher Hinweis:

Die Flächen der Innenbereichssatzung sind weitestgehend ohne Nutzung. Es ist davon auszugehen, dass sie Lebensraum für verschiedene Artengruppen, insbesondere Vögel und Reptilien sind. Bei der Umsetzung von Bauvorhaben sind die Verbotstatbestände nach § 44 (1, 5) BNatSchG deshalb zu beachten und erforderlichenfalls Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen von Tieren geschützter Arten zu ergreifen.