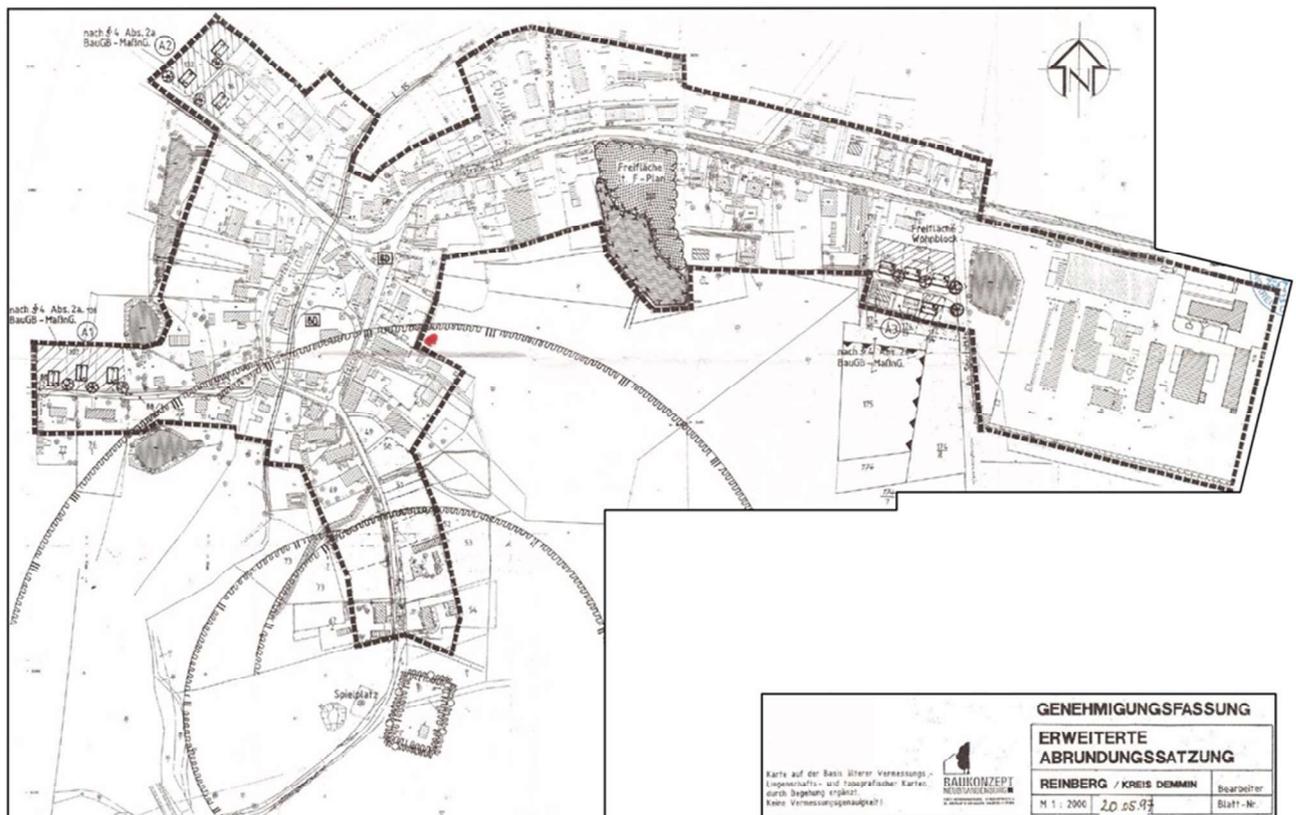


**TEXTSATZUNG
DER
GEMEINDE WOLDE
LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DER
SEIT DEM 22.02.2000 RECHTSKRÄFTIGEN SATZUNG ÜBER DIE
KLARSTELLUNG UND ERWEITERTE ABRUNDUNG DES IM
ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS REINBERG**

BEGRÜNDUNG



GENEHMIGUNGSFASSUNG	
ERWEITERTE ABRUNDUNGSSATZUNG	
REINBERG / KREIS DEMMIN	Bearbeiter
M 1 : 2000 20.05.93	Blatt-Nr.

Wolde, im Dezember 2021

M. Dorn
Bürgermeisterin - Siegel -

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung
2. Rechtsgrundlagen der vorliegenden Planung
3. Grundsätze der bestehenden Satzung
4. Planungsanlass der 1. Änderung der Bestandssatzung
5. Inhalt der 1. Änderung der Bestandssatzung
6. Auswirkungen der 1. Änderung der Bestandssatzung
7. Umweltrelevanz der Planänderung

1. Vorbemerkung

Die Satzung der Gemeinde Wolde über die Festlegung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reinberg nach § 34 Abs 4 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG ist am 22.02.2000 in Kraft getreten. Die Satzung beinhaltet gleichzeitig gestalterische Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V.

2. Rechtsgrundlagen der vorliegenden Planung

Rechtsgrundlage für die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung/Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wolde ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

3 Grundsätze der bestehenden Satzung

- 3.1. Gemeinden können durch Satzung nach § 34 Abs. 1 Nr. 1 die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, Nr. 2 bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, Nr.3 einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Diese Möglichkeiten des BauGB wurden in der Zeit von 1990 bis zum 31.12.1997 durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz) erweitert, welches das BauGB ergänzte. Nach § 4 Abs. 2a BauGB konnte die Gemeinde durch Satzung über § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs hinaus Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs einbeziehen, wenn

1. die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind,
2. die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und
3. für die einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuchs festgesetzt wird, dass ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

- 3.2. Gemäß dieser vorgenannten Möglichkeiten ist die bestehende Satzung der Gemeinde Wolde als Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB mit erweiterter Abrundung nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG entwickelt worden.

- 3.3. Die Abgrenzung der Satzung erfolgte in der Form, dass die durch die straßenbegleitende Bebauung geprägten Bereiche, einschließlich der vorhandenen Baulücken und einbezogenen Außenbereichsflächen, gefasst, klargestellt und gegenüber dem Landschaftsraum abgegrenzt wurden.

Die in der Satzung dargestellten Parzellierungen und Baukörper sollten lediglich eine städtebaulich effektive Nutzung verdeutlichen. Durch textliche Festsetzung zur Anordnung von Gebäuden und zur Gebäudegestaltung sowie durch die zeichnerische Festsetzung einer Firstlinie wurden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB, die BauNVO und die LBauO M-V für die Abrundungsflächen Bindungen festgelegt, die dem Erhalt des dörflichen Charakters dienen sollten.

- 3.4. Mit der Satzung wurden insgesamt 3 Teilflächen ergänzend zum Innenbereich erhoben. Dabei handelt es sich um 2 Flächen am westlichen bzw. eine am nordöstlichen Ortsrand.
- 3.5. Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) seit der Bekanntmachung dieser Satzung nach § 34 BauGB. Geplante Bauvorhaben sind dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im Bereich der durch erweiterte Abrundung auf der Grundlage des § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG zum Innenbereich erhobenen Flächen gilt der Vorbehalt, dass diese ausschließlich der Errichtung von Wohngebäuden vorbehalten sind.

4. Planungsanlass der 1. Änderung der Bestandssatzung

- 4.1. Die mit Satzungsbeschluss gleichzeitig beschlossenen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V bzw. Anordnung der Gebäude führen zu einer erheblichen Beschränkung der baulichen Entwicklung in der Ortslage Reinberg. Gerade Bauvorhaben mit abweichenden Dachformen / Dachneigungen können nicht realisiert werden. Das führt insbesondere dazu, dass sich Bauherren gegen eine Lückenbebauung in Reinberg entscheiden. Dieser Trend hält seit Jahren an.
- 4.2. Um die Attraktivität des ländlichen Bauens in der Ortslage Reinberg zu steigern, ist es Absicht der Gemeinde Wolde, Hemmnisse einer baulichen Entwicklung, die sich im Wirkungsbereich der Gemeinde befinden, auszuräumen. In Auseinandersetzung mit der vorliegenden Satzung über die Klarstellung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reinberg sind dabei insbesondere die Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie die gestalterischen Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 LBauO M-V in den Focus gerückt. Ihre Daseinsberechtigung ist in diesem Zusammenhang hinterfragt worden.

5. Inhalt der 1. Änderung der Bestandssatzung

5.1. Durch Satzung wird bestimmt, dass

1. Die zeichnerische bauplanungsrechtliche Festsetzung zur Trauflinie ersatzlos aufgehoben wird.
2. Die Beschränkung der Errichtung von Einfamilienhäusern aufgehoben wird.
3. Die textliche bauplanungsrechtliche Festsetzung unter 1.3 "Freistehende Nebengebäude müssen hinter der vorderen Fluchtlinie der Wohngebäude stehen. Am günstigsten sind Standorte hinter dem Hauptgebäude." ersatzlos aufgehoben wird.
4. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung unter 2.1 "Die Hauptgebäude müssen ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit roten bis rotbraunen Dachsteinen sowie eine Dachneigung zwischen 38° und 52° haben." ersatzlos gestrichen wird.

5.2. Die landschaftspflegerischen Festsetzungen unter 1.4 bleiben unverändert rechtswirksam.

6. Auswirkungen der 1. Änderung der Bestandssatzung

- 6.1. Mit dem Verzicht auf die Darstellung der Firstrichtung soll ermöglicht werden, dass auch quadratische Häuser im Bungalowstil mit Zeltdach, also ohne ausgeprägten First, errichtet werden können. Zudem soll es ebenfalls möglich sein, in den mit A1 und A2 bezeichneten Teilgebieten traufständige Gebäude bzw. im Teilgebiet A3 giebelständige Häuser zu errichten.
- 6.2. Der Verzicht auf die Festsetzung unter 1.3, wonach freistehende Nebengebäude hinter der vorderen Fluchtlinie der Wohngebäude stehen sollen, vorzugsweise sogar hinter den Hauptgebäuden, steht im gleichen Kontext. Hiermit soll allerdings ermöglicht werden, dass freistehende Nebengebäude (z.B. Carports) auch vor dem (dann eventuell zurück gesprungenen) Hauptgebäude angeordnet werden können.
- 6.3. Mit der ersatzlosen Streichung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Bestandssatzung wird durch die Gemeinde Wolde den Bauherren erstmalig die Möglichkeit eingeräumt, auch Häuser im Bungalowstil mit flachen Dächern deutlich unter 38° Dachneigung zu errichten. Auch Vorgaben zur farblichen Gestaltung der Dächer fehlen dann ganz.

- 6.4. Die Gemeindevertretung ist sich bewusst, dass mit dem o.g. kompletten Verzicht auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V auch regionsuntypische Bauweisen zulässig werden. Dies wird jedoch als Belebung der ländlichen Architektur durchaus wohlwollend betrachtet und im Hinblick auf die notwendige Toleranz in einer modernen Gesellschaft mit großem Bedürfnis nach Individualität explizit unterstützt.

7. Umweltrelevanz der Planänderung

- 7.1. Mit der Textsatzung über die 1. Änderung der seit dem 18.05.1999 rechtskräftigen Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wolde sind keine Änderungen hinsichtlich der grundsätzlichen Bebaubarkeit der Flächen in der Ortslage Wolde verbunden. Weder wurde die Grenze des klargestellten Innenbereiches noch die Größe der durch Ergänzung zum Innenbereich erhobenen Flächen einer neuerlichen Prüfung unterzogen.
- 7.2. Vor diesem Hintergrund, dass mit der Änderung der Satzung lediglich auf gestalterische Regularien verzichtet wird und sich damit lediglich Fragen der Ästhetik und der Einbindung der neu zu errichtenden Häuser in die Bebauung der Ortslage Wolde ergeben, bleibt festzustellen, dass insbesondere im Hinblick auf die in § 1 Abs. 6 BauGB formulierten Umweltbelange
- a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
 - b) Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes;
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter;
 - e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern;
 - f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie;
 - g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes;
 - h) Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in den Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden;
 - i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d;

- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

durch die Satzungsänderung keine Auswirkungen zu erwarten sind. Aus diesem Grunde wird auf weiterführende Aussagen zur Thematik im Zusammenhang mit der 1. Änderung der Bestandssatzung verzichtet.