37/BV/083/2021
Beschlussvorlage
öffentlich

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Wolde für den Ortsteil Wolde hier: Grundsatzbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum*
Bau, Ordnung und Soziales	30.04.2021
Verfasser:	*Einreicher:*
Kevin Holz	

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Gemeindevertretung Wolde (Entscheidung)	18.05.2021	Ö

Sachverhalt
Die aktuelle Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Wolde für den Ortsteil Wolde ist am 18.05.1999 in Kraft getreten. Der Kataster- und Gebäudebestand haben sich nachhaltig verändert. Des Weiteren sind im Zusammenhang mit der Abgrenzung des klarzustellenden Innenbereichs häufig bauakzessorisch wirkende Flächen nicht mitbetrachtet worden. Dies führt dazu, dass vermeintlich dem Innenbereich zuzuordnende Flächen in der Planzeichnung der Satzung als Außenbereich dargestellt werden. Durch die Änderung der Bestandssatzung wird die Innenbereichsgrenze angepasst. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Bestandssatzung schränken zusätzlich die Freiheiten der zukünftigen Bauherren ein. Auf den Ergänzungsflächen können beispielsweise keine Häuser mit einer Dachneigung mit weniger als 30° errichtet werden. Die Festsetzungen könnten mittels einer Satzungsänderung komplett entfernt werden.

Die Gemeinde Wolde befindet sich in der vorläufigen Haushaltsführung, da die Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2021 noch nicht beschlossen ist. Der Auftrag darf demzufolge noch nicht ausgelöst werden. Die geschätzten Aufwendungen in Höhe von 9.500 EUR sind bei der Erstellung der Haushaltsplanung 2021 zu berücksichtigen.

Gemäß § 22 KV M-V entscheidet die Gemeindevertretung über alle wichtige Angelegen- heiten und überwacht deren Durchführung. Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV M-V unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

Beschlussvorschlag
1. Die Gemeinde Wolde wird das Verfahren zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Wolde für den Ortsteil Wolde einleiten.
2. Es werden Angebote von Planungsbüros für die Erstellung der Verfahrensunterlagen eingeholt.

Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: 2021 ☐ **nein** ☒ **ja**	**in Folgejahren:** ☐ **nein** ☐ **ja** ☐ **einmalig** ☐ **jährlich wiederkehrend**

Finanzielle Mittel stehen:

☒ **planmäßig zur Verfügung unter :** **Produktsachkonto:** 5.1.1.00.56250000 **Bezeichnung:** Sachverst., Gerichts- u.ä.Aufw	☐ **nicht zur Verfügung** (Deckungsvorschlag) **Produktsachkonto:** **Bezeichnung:** ☐ **Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung**

Haushaltsmittel:	0	**Haushaltsmittel:**	
bisher angeordnete Mittel:	0	**bisher angeordnete Mittel:**	
Maßnahmesumme:	Ca. 7.200 € + eventuelle Gutachten (2.300 €)	**Maßnahmesumme:**	
noch verfügbar:	0	**noch verfügbar:**	

Erläuterungen:
Eine beschlossene Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2021 liegt noch nicht vor. Das Verfahren könnte aufgrund des zeitlichen Aufwandes bis in das Haushaltsjahr 2022 andauern. Es liegen noch keine Angebote vor. Die finanziellen Aufwendungen sind bei der Erstellung der Haushaltsplanung 2021 zu berücksichtigen.

Anlage/n

1	Bestandssatzung -Planzeichnung- öffentlich
2	Bestandssatzung -Begründung- öffentlich

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Wolde für den Ortsteil Wolde

1. Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Wolde hat die Aufstellung

- einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB und
- einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wolde beschlossen.

2. Einordnung in die Planung, Planungsanlaß

Für die Gemeinde Wolde gibt es einen wirksamen Flächennutzungsplan. Jetzt zeichnet sich dringender Bedarf an Bauflächen ab.
Da größere Teile des Ortsteiles im Bereich der Trinkwasserschutzzone II liegen, gibt es nicht viele nutzbare Baulücken.
Aus diesen Gründen stellt die Gemeinde Wolde die oben genannten Satzungen auf.

Wolde kann als im Zusammenhang bebauter Ortsteil, betrachtet werden, da die vorhandene Bebauung von beträchtlichem Gewicht ist. Diese Bebauung macht den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit und ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur.
Wolde ist der Gemeindehauptort der gleichnamigen Gemeinde.
Die Aufstellung der Satzungen soll planungsrechtliche Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstrtuktur sowie möglicher Erweiterungen, schaffen.

Die Baumaßnahmen sollen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
Aus diesem Grund sind textliche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen sowie Grund- und Geschoßflächenzahl festgelegt worden.
Die geplanten Bauten werden den Rahmen der vorhandenen Bebauung nicht überschreiten.
Durch die Realisierung der Planung kommt es zu keiner wesentlich stärkeren Belastung der Umwelt.
Die Satzung paßt sich der Raumordnung und Landesplanung an, welche für die Gemeinde Wolde keine zentralörtliche Funktion vorsieht.

3. Planungskonzept

Der Flächennutzungsplan weist an den Ortsrändern mehrere Wohnbauflächen aus, welche in die Ergänzungssatzung einbezogen sind.
Wohngebäude beidseitig der Dorfstraßen prägen den Charakter des Ortes.
Wichtigste Verkehrsachse ist die Landesstraße L 273, welche das Dorf Wolde in einen kleineren nördlichen und einen größeren südlichen Bereich teilt. Von der L 273 zweigen weitere Straßen ab. So auch die Kreisstraße DM 42. Auf beide Straßen münden mehrere Gemeindestraßen.
Dieses umfangreiche Straßennetz stellt eine gute verkehrstechnische Erschließung dar.

Die vorhandene Bebauung ist recht locker, Einzel- und Doppelhäuser sind von großen Hausgärten umgeben. Ställe und Garagen komplettieren die Gebäudeensembles.
In Anlehnung an diese typisch ländliche Bebauung sollen auch die Ergänzungsflächen bebaut werden. Die Bebauung darf nicht zu konzentriert werden, um das Dorftypische zu bewahren. Behutsam soll die geplante Bebauung der vorhandenen angepaßt werden.

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmale bekannt. Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, sind folgende Hinweise zu beachten :

- Das gekennzeichnete Bodendenkmal ist wissenschaftlich und kulturgeschichtlich von Bedeutung, einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 b DSchG M-V) darf nicht erfolgen,
- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Das Landesamt für Bodendenkmalpflege ist als Träger öffentlicher Belange an allen weiteren Planungen und Maßnahmen in Plangebiet zu beteiligen.

Im Satzungs- und Umgebungsbereich sind nachfolgend aufgeführte Objekte als Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vom M - V, in der Kreisdenkmalliste eingetragen.

- Wolde, Dorfstraße - Grenzstein an der Kreuzung zum Friedhof
- Wolde, Dorfstraße - Kastanienallee zur ehem. Burgwallanlage
- Wolde, Dorfstraße - Schmiede
- Wolde Friedhof mit Torturm, Grabstätte Heiden/Spaller, Grabmal Anna Hoffmeister und Mausoleum
- Gutsanlage mit :
  - Gutshaus (Dorfstr. 42)
  - Tor
  - Wirtschaftsgebäude (Dorfstr. 39)
  - Wirtschaftsgebäude
  - zwei rechtwinkligen Wirtschaftgebäuden
  - Park
- Wolde, Kirche einschl. der ehemaligen Burgwallanlage

4. Grünplanung

Der Ortsteil Wolde ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Das Dorf besitzt einen schönen Großgrünbestand, der unbedingt erhalten bleiben muß.
Den zukünftigen Bauherren wird empfohlen :
- Hecken als Einfriedungen zu wählen
- wasserdurchlässige Befestigungen vorzusehen
- Regenwasser zur Wiederverwendung aufzufangen bzw. auf dem Grundstück versickern zu lassen
- Fassaden zu begrünen
- nicht überbaute Flächen als Grünfläche oder Gärten anzulegen

Flächenbilanzierung nach dem Hessischen Modell

Typ - Nr.	Fläche	Bezeichnung		Biotopwert
vor der Baumaßnahme				
11.223	ca. 1 500 m²	Gartenland (EF 3)	20	30 000
11.191	ca. 4 300 m²	Ackerfläche (EF1 und 2)	13	55 900
	ca. 6 100 m²	Gesamt		85 900
nach der Baumaßnahme				
10.710	ca. 1 740 m²	bebaute Fläche (GRZ max =0,3)	3	5 220
11.223	ca. 4 060 m²	Gartenland	20	81 200
	ca. 6 100 m²	Gesamt		86 420

Der Eingriff kann an Ort und Stelle ausgeglichen werden.

Die Gemeinde möchte trotzdem 13 Bäume entlang der Zufahrtsstraße zur Ergänzungsfläche EF 1 pflanzen.
Die Pflanzungen an dieser Stelle sind ortsbildfördernd. Da entlang der Ortsdurchfahrt große Laubbäume als Allee stehen, wirkt dieser Bereich etwas kahl, da hier staßenbegleitendes Grün fehlt.
Um diese Pflanzungen durchzusetzen sollen sie eine landschaftspflegerische Festsetzung bleiben.

Nach Aussage des Landkreises befindet sich eine ehemalige Gemeindedeponie auf dem Flurstück 101, der Flur 1. Sie ist zeichnerisch dargestellt. Dieser Bereich soll nicht bebaut werden.
Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, daß der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so daß kein Boden zu Abfall wird.
Alle Baumaßnahmen sind so durchzuführen und vorzubereiten, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

5. Ver- und Entsorgungsanlagen, Erschließung

Die Stromversorgung kann über die Erweiterung des vorhandenen Netzes erfolgen. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen ist eine entsprechende Abstimmung mit der EMO erforderlich.
Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Wolde. Auch hier ist eine Erweiterung des vorhandenen Netzes möglich.
Für die Leitungserweiterung ist mindestens ein Jahr vor Erschließungsbeginn ein Antrag auf Erweiterung des vorhandenen Trinkwassernetze beim Zweckverband Demmin / Altentreptow über die GKU zu stellen. Nur so kann die Maßnahme in den Investionsplan aufgenommen werden.
Die Versorgung der einzelnen Grundstücke mit Trinkwasser wird über Anträge auf Wasserversorgung, welche durch die

Grundstückseigentümer an die GKU, Betriebsstelle Altentreptow zu stellen sind, realisiert.
Die Ergänzungsflächen grenzen direkt an die vorhandenen Straßen. Somit sind verkehrstechnisch günstige Verhältnisse gegeben.
Bei Baumaßnahmen im Straßenbereich ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, daß für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.
Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen , die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen, den Vorrang. Alle Baumaßnahmen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit den zuständigen Baulastträgern abzustimmen. Für eventuell notwendige Verkehrsraumeinschränkungen sind Sperranträge zu stellen.
Die Entwässerung erfolgt dezentral über entsprechende vollbiologische Kläranlagen. Anfallendes Regenwasser kann über die örtlichen Vorfluter abgeleitet werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Ein Versickern des Regenwassers auf dem Grundstück bzw. ein Auffangen wird empfohlen.
Löschwasserentnahmestellen sind vorhanden.
Somit gestaltet sich die Erschließung der Ergänzungsflächen unproblematisch und ist mit relativ geringem Aufwand zu realisieren.

6.Art und Maß der baulichen Nutzung

In den Ergänzungsgebieten sollen vorrangig Wohnhäuser und dazugehörige Nebenanlagen entstehen.
Geplant sind Einzelhäuser in offener Bauweise. Als zulässige Höchstwerte werde festgesetzt :

max Geschoßflächenzahl 0.3
max. Grundflächenzahl 0,3

Das geodätische Festpunktfeld sowie Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen.

Wolde, den 18.05.1999

Siegel

Dorn
Bürgermeisterin