

01/BV/337/2021-

01

Beschlussvorlage
öffentlich

Aufstellung der Textsatzung der Stadt Altentreptow, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der 1. Änderung der seit dem 07.01.1999 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Thalberg

<i>Organisationseinheit:</i> Bau, Ordnung und Soziales <i>Verfasser:</i> Kevin Holz	<i>Datum</i> 04.08.2021 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss der Stadtvertretung (Vorberatung)	26.08.2021	Ö
Stadtvertretung Altentreptow (Entscheidung)	07.09.2021	Ö

Sachverhalt

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

Die ursprüngliche Vorlage 01/BV/337/2021 wurde aufgrund einer nicht eindeutigen Formulierung in der Beschlussfassung geändert. Der Beschlussvorschlag wurde angepasst und präzisiert.

Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV M-V unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Altentreptow beschließt:

1. Die Bestandssatzung (siehe Anlage 1) ist dahingehend zu ändern, dass die auf Grundlage des § 9 Abs. 1 und 2 BauGB in der Satzung verankerten Festsetzungen unter 1. Allgemeine Festsetzungen, **Anstrich 2** - "Nach

*BauNVO § 16 Abs. 2 Satz 3 und 4 wird ein Vollgeschoss als zulässig festgelegt, bei ausbaufähigem Dachgeschoß. Die maximale Gebäudehöhe darf dabei 4,00 m und die Erdgeschossfußbodenhöhe 0,50 m zum dazugehörigen Grundstücksgelände nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt dabei die Höhe bis zur Traufe." - und **Anstrich 4** - "Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 des BauGB erforderlichen Grundstückszufahrten sind vom Anlieger in einer maximalen Breite von 3,50 m gepflastert, als Spurbahn oder sandgeschlämmte Schotterdecke eigenverantwortlich herzustellen. Vorhandene Gehwege sind zu erhalten. Je Grundstück wird nur eine Zufahrt gewährt." - entfallen.*

2. Die auf der Grundlage des § 86 LBauO M-V in der Bestandsatzung verankerten gestalterischen Festsetzungen sind aufzuheben.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung unter 2. Übernahme von örtlichen Bauvorschriften laut LBO § 86, **Anstrich 1** - *"Die für diese Region typische Grundrißform, das Rechteck, ist einzuhalten, es wird aus Gründen der Eindeutigkeit ein Mindestverhältnis von Länge zur Breite von 1,2 : 1,0 festgesetzt. Die Dächer sollen als Satteldach ausgebildet werden. Krüppelwalmvarianten sind zulässig. Traufe, Ortgang und First dürfen durch Dachaufbauten nicht aufgelöst werden. Dachaufbauten sind untergeordnete Elemente des Daches, das Hauptdach muß optisch dominieren." - soll ersatzlos gestrichen werden.*

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung unter 2. Übernahme von örtlichen Bauvorschriften laut LBO § 86, **Anstrich 2** - *"Nebengebäude sind analog diesen Festsetzungen zu errichten." - soll ersatzlos gestrichen werden.*

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung unter 2. Übernahme von örtlichen Bauvorschriften laut LBO § 86, **Anstrich 3** - *"Gasbehälter und Antennenanlagen sind so aufzustellen bzw. anzubringen, daß sie von öffentlichen Straßen und Wegen aus nicht sichtbar sind, vorrangig hofseitig. Ausnahmen sind als Einzelentscheidung möglich." - soll ersatzlos gestrichen werden.*

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung unter 2. Übernahme von örtlichen Bauvorschriften laut LBO § 86, **Anstrich 4** *"Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur als Holzstaketenzaun bis 0,80 m Höhe oder als natürliche Hecke bis 1,50 m Höhe zulässig." - soll ersatzlos gestrichen werden.*

Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja		in Folgejahren: <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend	
Finanzielle Mittel stehen:			
<input type="checkbox"/> planmäßig zur Verfügung unter : Produktsachkonto: Bezeichnung:		<input type="checkbox"/> nicht zur Verfügung (Deckungsvorschlag) Produktsachkonto: Bezeichnung: <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
Haushaltsmittel:		Haushaltsmittel:	
bisher angeordnete Mittel:		bisher angeordnete Mittel:	
Maßnahmesumme:		Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:		noch verfügbar:	
Erläuterungen: Die Kosten der Planung übernimmt ein privater Bauherr. Aufgrund der aktuellen Festsetzungen kann das geplante Bauvorhaben des Bauherrn nicht umgesetzt werden.			

Anlage/n

1	AT, Abrundungssatzung Thalberg -Planzeichnung öffentlich
2	Entwurf der Satzung öffentlich
3	Entwurf der Begründung öffentlich
4	Anlage 1 zur Textsatzung öffentlich

STADT ALTENTREPTOW
LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE
1. ÄNDERUNG DER
SEIT DEM 07.01.1999 RECHTSKRÄFTIGEN SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG
UND DIE ERWEITERTE ABRUNDUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN
ORTSTEILS THALBERG

TEXTSATZUNG



Anlage 1: Übersichtskarte

Satzung der Stadt Altentreptow über die 1. Änderung der seit dem 07.01.1999 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Thalberg

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 3449), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschluss der Stadtvertretung vom . . . folgende Textsatzung über die 1. Änderung der seit dem 07.01.1999 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Thalberg erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet für die 1. Änderung der seit dem 07.01.1999 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Thalberg umfasst den gesamten Satzungsbereich der bestehenden Satzung Thalberg in der Flur 2 der Gemarkung Thalberg.

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnet. Der Lageplan ist insoweit Bestandteil der Satzung.

§ 2 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Die textliche bauplanungsrechtliche Festsetzung unter 1. Allgemeine Festsetzungen, Anstrich 2 *"Nach BauNVO § 16 Abs. 2 Satz 3 und 4 wird ein Vollgeschoss als zulässig festgelegt, bei ausbaufähigem Dachgeschoß. Die maximale Gebäudehöhe darf dabei 4,00 m und die Erdgeschossfußbodenhöhe 0,50 m zum dazugehörigen Grundstücksgelände nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt dabei die Höhe bis zur Traufe."* wird ersatzlos gestrichen.
2. Die textliche bauplanungsrechtliche Festsetzung unter 1. Allgemeine Festsetzungen, Anstrich 4 *"Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 des BauGB erforderlichen Grundstückszufahrten sind vom Anlieger in einer maximalen Breite von 3,50 m gepflastert, als Spurbahn oder sandgeschlämmte Schotterdecke eigenverantwortlich herzustellen. Vorhandene Gehwege sind zu erhalten. Je Grundstück wird nur eine Zufahrt gewährt."* wird ersatzlos aufgehoben.

§ 3 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V.m § 86 Landesbauordnung MV)

1. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung unter 2. Übernahme von örtlichen Bauvorschriften laut LBO § 86, Anstrich 1 *"Die für diese Region typische Grundrißform, das Rechteck, ist einzuhalten, es wird aus Gründen der*

Eindeutigkeit ein Mindestverhältnis von Länge zur Breite von 1,2 : 1,0 festgesetzt. Die Dächer sollen als Satteldach ausgebildet werden. Krüppelwalmvarianten sind zulässig. Traufe, Ortgang und First dürfen durch Dachaufbauten nicht aufgelöst werden. Dachaufbauten sind untergeordnete Elemente des Daches, das Hauptdach muß optisch dominieren." wird ersatzlos gestrichen.

2. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung unter 2. Übernahme von örtlichen Bauvorschriften laut LBO § 86, Anstrich 2 *"Nebengebäude sind analog diesen Festsetzungen zu errichten."* wird ersatzlos gestrichen.
3. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung unter 2. Übernahme von örtlichen Bauvorschriften laut LBO § 86, Anstrich 3 *"Gasbehälter und Antennenanlagen sind so aufzustellen bzw. anzubringen, daß sie von öffentlichen Straßen und Wegen aus nicht sichtbar sind, vorrangig hofseitig. Ausnahmen sind als Einzelentscheidung möglich."* wird ersatzlos gestrichen.
4. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung unter 2. Übernahme von örtlichen Bauvorschriften laut LBO § 86, Anstrich 4 *"Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur als Holzstaketenzaun bis 0,80 m Höhe oder als natürliche Hecke bis 1,50 m Höhe zulässig."* wird ersatzlos gestrichen.

§ 4 Sonstige Festsetzungen

Alle anderen Festsetzungen der seit dem 07.01.1999 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Thalberg bleiben bestehen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem Amtskurier.

Stadt Altentreptow,2021

C. Ellgoth
Bürgermeisterin - Siegel -

2. Die Stadtvertretung hat am . .2021 den Entwurf der 1. Änderung der seit dem 07.01.1999 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Thalberg mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Bekanntmachung fand am . .2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem Amtskurier statt. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung ab den . . auf der Homepage des Amtes Treptower Tollensewinkel.

Stadt Altentreptow, . .

C. Ellgoth
Bürgermeisterin - Siegel -

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom . . zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Altentreptow, . .

C. Ellgoth
Bürgermeisterin - Siegel -

4. Der Entwurf der 1. Änderung der seit dem 07.01.1999 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Thalberg hat in der Zeit vom . .2021 bis einschließlich . .2021 während folgender Zeiten

Mo., Mi. Do. 9:00 - 16:00 Uhr
Di. 9:00 - 18:00 Uhr
Fr. 9:00 - 12:00 Uhr

im Amt Treptower Tollensewinkel, Bauamt, Rathausstraße 1, 17087 Altentreptow zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie auf die ausgelegten Unterlagen ist ortsüblich durch Bekanntmachung im Amtskurier, dem amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel vom . .2021 und durch Veröffentlichung auf der Homepage des Amtes Treptower Tollensewinkel hingewiesen worden. Zusätzlich standen die Unterlagen in der Zeit vom . .2021 bis einschließlich . .2021 unter <https://www.altentreptow.de/Amt-Gemeinden/Stadt-Altentreptow/Bekanntmachungen> zum Download bereit.

Stadt Altentreptow, . .

C. Ellgoth
Bürgermeisterin - Siegel -

5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Altentreptow,

C. Ellgoth
Bürgermeisterin - Siegel -

6. Die Satzung über die 1. Änderung der seit dem 07.01.1999 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Thalberg wurde am von der Stadtvertretung als Textsatzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung der Satzung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Stadt Altentreptow,

C. Ellgoth
Bürgermeisterin - Siegel -

7. Ein Katastervermerk ist nicht erforderlich, da die Textsatzung ausschließlich der Abänderung textlicher Festsetzungen der seit dem 07.01.1999 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Thalberg dient. Einer geometrisch einwandfreien Darstellung baulicher Anlagen, Straßen, Wege und Plätze bedarf es im Zusammenhang mit dieser Textsatzung nicht.

Stadt Altentreptow,

C. Ellgoth
Bürgermeisterin - Siegel -

8. Die Textsatzung über die 1. Änderung der seit dem 07.01.1999 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Thalberg wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Altentreptow,

C. Ellgoth
Bürgermeisterin - Siegel -

9. Die Satzung, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem Amtskurier bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs, 5 KV M-V hingewiesen worden.

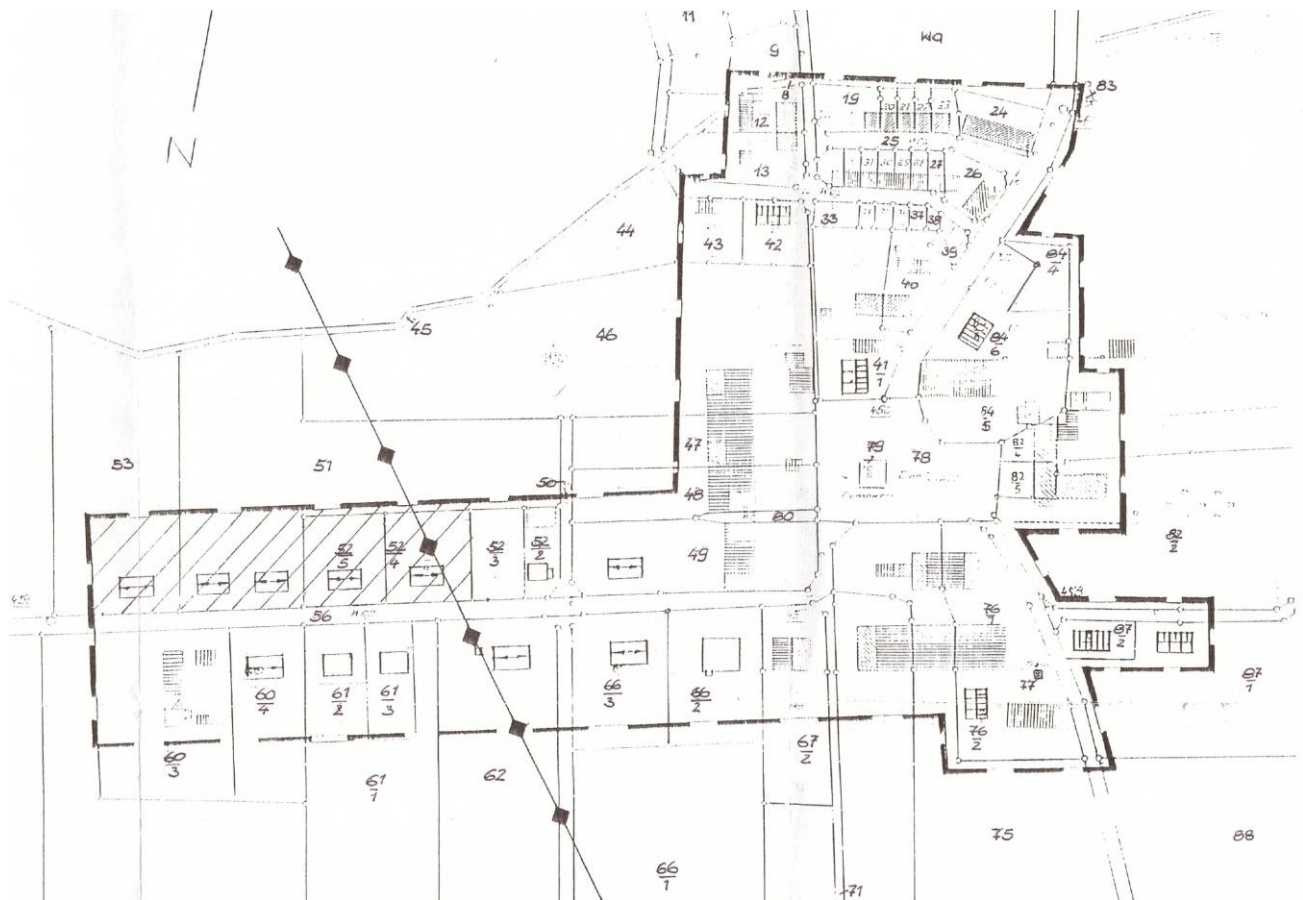
Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Stadt Altentreptow,

C. Ellgoth
Bürgermeisterin - Siegel -

**TEXTSATZUNG
DER
STADT ALTENTREPTOW
LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE
1. ÄNDERUNG DER
SEIT DEM 07.01.1999 RECHTSKRÄFTIGEN SATZUNG ÜBER DIE
FESTLEGUNG UND DIE ERWEITERTE ABRUNDUNG DES IM
ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS THALBERG**

Begründung



Altentreptow, im August 2021

C. Ellgoth
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 Stadt Altentreptow über die Festlegung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Thalberg nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG ist am 07.01.1999 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 Thalberg ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

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 Stadt Altentreptow 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 Festsetzung der Innenbereichsgrenze erfolgte bei Satzungslegung derart, dass eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke vermieden wurde. (Die Grenze liegt durchgängig ca. 10 m hinter der Rückfront der Wohngebäude bzw. großer Nebengebäude, wie Ställe und Scheunen). Die Tiefenausdehnung des Grundstückes sollte damit nicht eingeengt werden, nur der mit Hauptfunktionsgebäuden bebaubare Grundstücksteil. Die in der Satzung im Bereich der erweiterten Abrundung dargestellten Baukörper sollten lediglich eine städtebaulich effektive Nutzung verdeutlichen. Durch textliche Festsetzung zur Geschossigkeit und Kubatur von Gebäuden und zur Gebäudegestaltung 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 Bindungen festgelegt, die dem Erhalt des dörflichen Charakters dienen sollten.
- 3.4. 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. zur Kubatur der Gebäude führen zu einer erheblichen Beschränkung der baulichen Entwicklung in der Ortslage Thalberg. Gerade Bauvorhaben mit abweichenden Dachformen / Dachneigungen können nicht realisiert werden. Das führt insbesondere dazu, dass sich Bauherren gegen eine Lückenbebauung in Thalberg entscheiden. Dieser Trend hält seit Jahren an.
- 4.2. Um die Attraktivität des ländlichen Bauens in der Ortslage Thalberg zu steigern, ist es Absicht der Stadt Altentreptow, Hemmnisse einer baulichen Entwicklung, die sich im Wirkungsbereich der Stadt befinden, auszuräumen. In Auseinandersetzung mit der vorliegenden Satzung über die Festlegung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Thalberg 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

1. Die textliche bauplanungsrechtliche Festsetzung unter 1. Allgemeine Festsetzungen, Anstrich 2 "Nach BauNVO § 16 Abs. 2 Satz 3 und 4 wird ein Vollgeschoss als zulässig festgelegt, bei ausbaufähigem Dachgeschoß. Die maximale Gebäudehöhe darf dabei 4,00 m und die Erdgeschossfußbodenhöhe 0,50 m zum dazugehörigen Grundstücksgelände nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt dabei die Höhe bis zur Traufe." wird ersatzlos gestrichen.
2. Die textliche bauplanungsrechtliche Festsetzung unter 1. Allgemeine Festsetzungen, Anstrich 4 "Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 des BauGB erforderlichen Grundstückszufahrten sind vom Anlieger in einer maximalen Breite von 3,50 m gepflastert, als Spurbahn oder sandgeschlämmte Schotterdecke eigenverantwortlich herzustellen. Vorhandene Gehwege sind zu erhalten. Je Grundstück wird nur eine Zufahrt gewährt." wird ersatzlos aufgehoben.
3. Darüber hinaus sollen alle Festsetzungen zur Gestaltung der Häuser auf Grundlage des § 86 der LBauO MV gestrichen werden.

6. Auswirkungen der 1. Änderung der Bestandssatzung

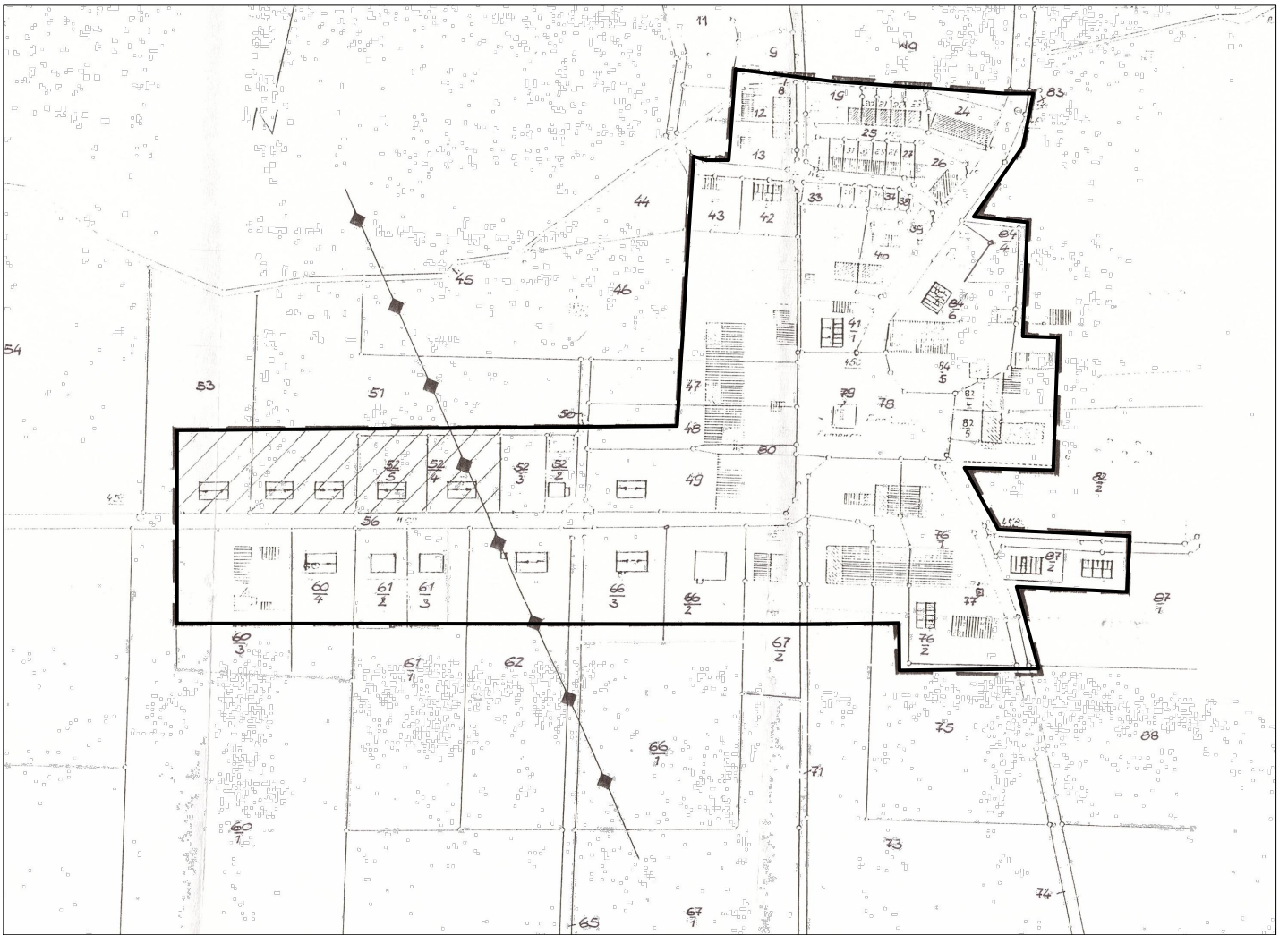
- 6.1. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zum Vollgeschoss und zur Erdgeschoßfußbodenhöhe sind ebenso entbehrlich wie die Festsetzung bezüglich der Gesamthöhe des Hauses, da sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einpassen muss.
- 6.3. Auch die Festsetzung zur Art der Erschließung der Baugrundstücke ist entbehrlich. Hierfür setzt die LBauO M-V den Rahmen. Weiterer Festlegungen diesbezüglich bedarf es nicht.
- 6.4. Mit der ersatzlosen Streichung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Bestandssatzung wird durch die Stadt Altentreptow den Bauherren erstmalig die Möglichkeit eingeräumt, auch quadratische Häuser im Bungalowstil zu errichten. Zudem sollen damit auch Forderungen zur Gestaltung von Nebengebäuden, zur Aufstellung von Gasbehältern / Antennenanlagen sowie gar zur Einzäunung der Grundstücke entfallen
- 6.5. Die Stadtvertretung 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. Umweltsrelevanz der Planänderung

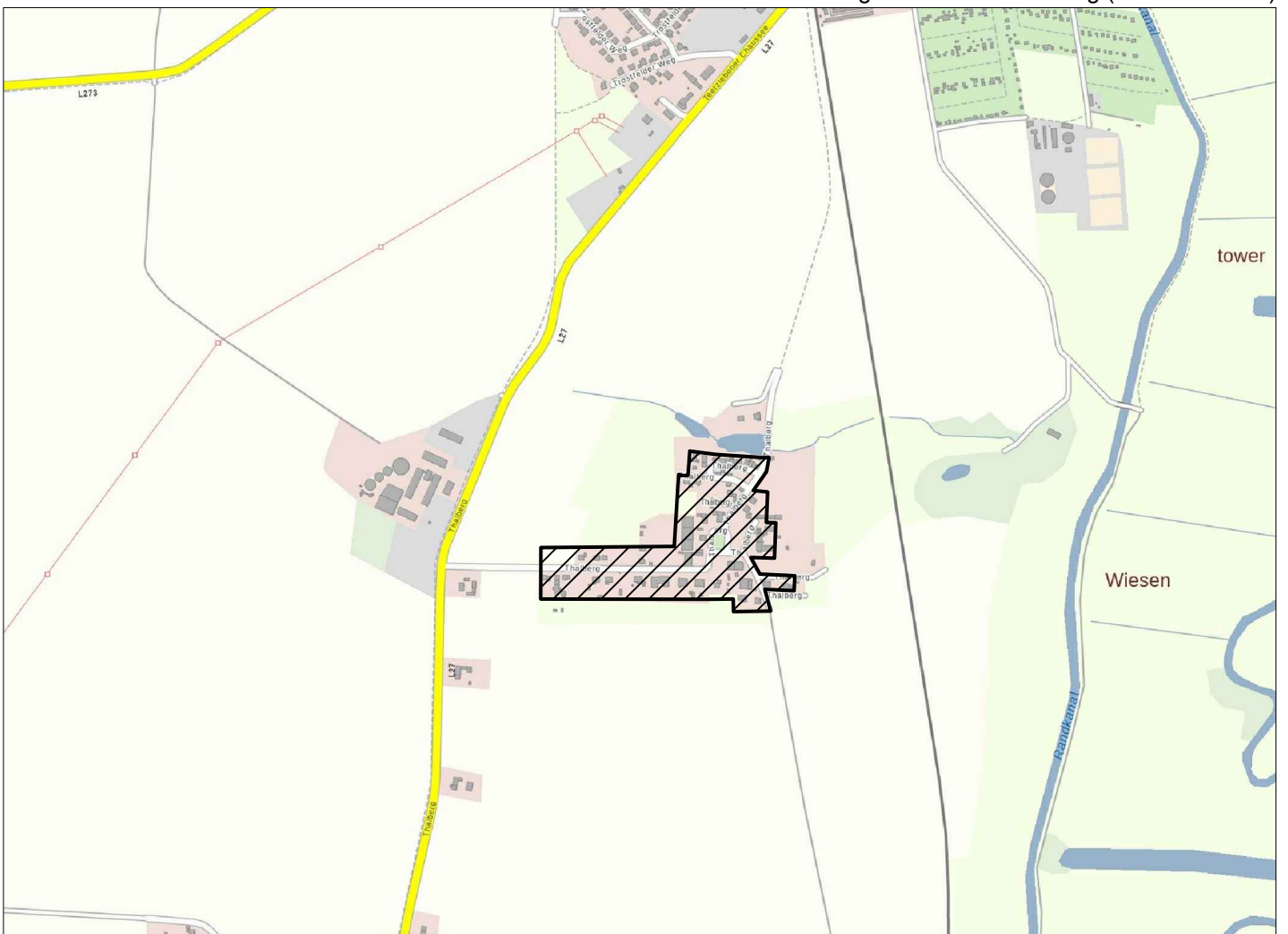
- 7.1. Mit der Textsatzung über die 1. Änderung der seit dem 07.01.1999 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Thalberg sind keine Änderungen hinsichtlich der grundsätzlichen Bebaubarkeit der Flächen in der Ortslage Thalberg verbunden. Weder wurde die Grenze des klargestellten Innenbereiches noch die Größe der durch Abrundung (heute eher als Ergänzung bezeichnet) und der durch erweiterte Abrundung 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 Thalberg 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,

Begründung zur Textsatzung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Thalberg, Stadt Altentreptow

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.



Planzeichnung der Bestandssatzung (unmaßstäblich)



Anlage 1: Übersichtskarte (unmaßstäblich)