

37/BV/108/2022

Beschlussvorlage

öffentlich

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die 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

<i>Organisationseinheit:</i> Bau, Ordnung und Soziales <i>Verfasser:</i> Kevin Holz	<i>Datum</i> 29.03.2022 <i>Einreicher:</i>	
<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Wolde (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 13.04.2022	<i>Ö / N</i> Ö

Sachverhalt

Die mit Satzungsbeschluss gleichzeitig beschlossenen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V führen heute zu einer erheblichen Beschränkung der baulichen Entwicklung in der Ortslage Reinberg. Gerade Bauvorhaben mit abweichenden Gebäudekubaturen können nicht realisiert werden. Das führt insbesondere dazu, dass sich Bauherren gegen eine Lückenbebauung in Reinberg entscheiden. Dieser Trend hält seit Jahren an. Um die Attraktivität des ländlichen Bauens in der Ortslage Reinberg zu steigern, ist es Absicht der Gemeinde, Hemmnisse einer baulichen Entwicklung, die sich im Wirkungsbereich der Gemeinde befinden, auszuräumen. In Auseinandersetzung mit der vorliegenden Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reinberg sind dabei sowohl bauplanerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB als auch die gestalterischen Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 LBauO M-V in den Focus gerückt.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.12.2021 wurde das Verfahren zum Erlass der Textsatzung über die 1. Änderung der seit dem 22.02.2000 rechtskräftigen Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reinberg eingeleitet. Der vorgelegte Entwurf wurde durch die Gemeindevertretung am 07.12.2021 gebilligt und hat daraufhin in der Zeit vom 17.01.2022 bis einschließlich 18.02.2022 im Amt öffentlich ausgelegen bzw. standen die Unterlagen auf der Homepage des Amtes zum Download bereit. Darüber hinaus erfolgte eine Beteiligung der Nachbargemeinden und Behörden.

Nunmehr ist das notwendige Verfahren abgeschlossen und die Voraussetzungen zur Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und zum Erlass der Satzung liegen vor.

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

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Wolde beschließt:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Ergebnis der Abwägung ist der Anlage zum Beschluss zu entnehmen.
2. Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird die Textsatzung über die 1. Änderung der seit dem 22.02.2000 rechtskräftigen Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reinberg erlassen.
3. Die Begründung zur Textsatzung über die 1. Änderung der seit dem 22.02.2000 rechtskräftigen Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reinberg wird gebilligt.
4. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, die Textsatzung über die 1. Änderung der seit dem 22.02.2000 rechtskräftigen Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reinberg ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

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 trägt ein privater Bauherr			

Anlage/n

1	Abwägungstabelle öffentlich
2	Endausfertigung der Satzung öffentlich
3	Endausfertigung der Begründung öffentlich
4	Anlage 1 _ kleiner Maßstab öffentlich

**Amt für
Raumordnung und Landesplanung
Mecklenburgische Seenplatte**



Amt für Raumordnung und Landesplanung - Neustrelitzer Straße 121 - 17033 Neubrandenburg

Amt Treptower Tollensewinkel
FG Bauverwaltung
Rathausstraße 1
17087 Altentreptow

per E-Mail: k.holz@allentreptow.de

Bearbeiter: Frau Slowkow
Telefon: (0395) 777 551-106
E-Mail: julia.slowkow@afirms.mv-regierung.de
ROK-Reg.-Nr.: 4_995/16
Datum: 21.01.2022

Landesplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung der Klarstellungs- und erweiterten Abrundungssatzung des Ortsteils Reinberg der Gemeinde Wolde, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Anschreiben des Amtes Treptower Tollensewinkel vom 18.01.2022
- Entwurf der Begründung, Stand: 10/2021
- Entwurf der Textsatzung, Stand: 10/2021
- Übersichtskarte und Planzeichnung Bestandssatzung

Die Gemeinde Wolde beabsichtigt mit der 1. Änderung der Klarstellungs- und erweiterten Abrundungssatzung des Ortsteils Reinberg textliche Festsetzungen zur städtebaulichen Umsetzung von Bauvorhaben anzupassen.

Es ist festzustellen, dass die Änderungen dem Zweck dienen, bestehende Baulandreserven durch gelockerte Bauvorschriften für potentielle Bauwillige attraktiver zu gestalten. Dies ist aus raumordnerischer Sicht im Hinblick auf eine nachhaltige und sparsame Siedlungsflächenentwicklung positiv zu bewerten.

Insofern ist die 1. Änderung der Klarstellungs- und erweiterten Abrundungssatzung des Ortsteils Reinberg der Gemeinde Wolde mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Christoph von Kaufmann
Leiter

Nachrichtlich per E-Mail:
- Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt, Sachgebiet Kreisplanung
- Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus u. Arbeit M-V, Abt. 7, Herrn Dr. Autsch

Hausanschrift:
Neustrelitzer Straße 121
17033 Neubrandenburg

Telefon: 0395 777551-100
E-Mail: poststelle@afirms.mv-regierung.de

Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass die kommunale Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

**Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte**

Seite 2 des Schreibens vom 17. März 2022

Im Hinblick auf mehr Gestaltungsfreiheit geplanter Bebauungen soll diese Ursprungssatzung entsprechend dahingehend geändert werden, dass die Nutzung als Einfamilienhaus wegfällt, eine Zweigeschossigkeit zugelassen werden kann, Vorgaben zur Firstrichtung sowie zur Dachform- und –neigung gestrichen werden.

Mit der vorliegenden 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Wolde für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Reinberg sollen hierfür insoweit planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Bezogen auf die Änderungsabsicht hinsichtlich der Geschossigkeit mache ich an dieser Stelle auf folgende grundsätzliche planungsrechtliche Aspekte aufmerksam.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können u. a. in Satzungen nach Abs. 4 Nr. 3 (Einbeziehungsbzw. Ergänzungssatzung), also ausschließlich für die Ergänzungsflächen, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Die Beschränkung auf einzelne Festsetzungen beinhaltet dabei, dass keine umfassende Regelung der zulässigen Bebauung wie in einem qualifizierten Bebauungsplan getroffen werden sollen.

Die Zulässigkeit eines in der o. g. Innenbereichssatzung festgesetzten Ergänzungsbereiches beabsichtigten Bauvorhabens bestimmt sich im Weiteren nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wie im konkreten Fall bezogen auf die Geschossigkeit übersteigt daher die Reglementierung einer städtebaulichen Satzung auf Grundlage des § 34 BauGB. Eine erstatzlose Streichung der Festsetzung 1.2 aus der Ursprungssatzung sollte hier ausreichend sein.

II. Hinweise

1. Von Seiten der unteren Wasserbehörde wird darauf aufmerksam gemacht, dass entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden ist um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/ Grundwassers führen könnten.

Grund- und Trinkwasserschutz

Das Wasserschutzgebiet der Wasserfassung Groß Teetzleben befindet sich im Festsetzungsverfahren. Nach den vorliegenden Planunterlagen ist festzustellen, dass sich das Plangeltungsbereich in der zukünftige Wasserschutzzone III.B befindet.

Nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz können in einem als Wasserschutzgebiet vorgesehenen Gebiet vorläufige Anordnungen nach Absatz 1 getroffen werden, wenn andernfalls der mit der Festsetzung des Wasserschutzgebietes verfolgte Zweck gefährdet ist.

Häusliches Abwasser

Das in Rede stehende Planungsgebiet ist öffentlich erschlossen.

Neue Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasserentsorgung anzuschließen.

Abwägungsergebnis, Seite - 2 -

zu 1. Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass den Änderungsabsichten der Gemeinde vom Grundsatz gefolgt werden kann.

zu 2. Eine Änderungsabsicht hinsichtlich der Geschossigkeit besteht nicht. Aus diesem Grunde wird an der Festsetzung unter 1.2 festgehalten, wonach im Bereich der Ergänzung lediglich eingeschossige Gebäude zulässig sind.

Hinweise

zu 1. Die Gemeindevertretung nimmt die Hinweise zum Grund- und Trinkwasserschutz / zum häuslichen Abwasser zur Kenntnis. Im Hinblick auf die 1. Änderung der Bestandssatzung gehen diese jedoch ins Leere, da mit der 1. Änderung der Satzung lediglich bauordnungsrechtliche Festsetzungen gelockert, jedoch die Zulässigkeit der Bebaubarkeit des Innenbereiches nicht definiert wird. Da ein entsprechender Verweis in der Begründung zur Bestandssatzung jedoch fehlt, wird seitens der Gemeindevertretung bestimmt, dass diese Hinweise als allgemeine Hinweise der Erschließung ergänzend in die Begründung zur Textsatzung aufgenommen werden.

**Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte**

Abwägungsergebnis, Seite - 3 -

Seite 3 des Schreibens vom 17. März 2022

Die erforderlichen Maßnahmen zum Anschluss an das öffentliche Netz sind mit dem zuständigen Entsorger im Einzelfall abzustimmen.

2. Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird auf die Sicherung der Löschwasserversorgung als Pflichtaufgabe der Gemeinde hingewiesen. Ohne Löschwasser kann § 14 LBauO M-V nicht erfüllt werden; eine Bebauung wäre unzulässig. Bei Überschreitung des Löschbereiches von 300m ist die Feuerwehr entsprechend auszurüsten.

3. Verfahrensvermerke dienen der Dokumentation des durchgeführten Verfahrens. Sie tragen Urkundencharakter und sind daher dem tatsächlich durchgeführten Verfahren anzupassen.

Bei einer Textsatzung, wie im konkreten Fall, bedarf es keiner katastermäßigen Bestätigung. Auch ist eine Begründung hierzu nicht erforderlich, so dass der Verfahrensvermerk Nr. 7 entsprechend entbehrlich ist.

4. Aus naturschutz-, immissionsschutz- und bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es keine weiteren Hinweise zu o. g. Satzungsänderung der Gemeinde Wolde.

Im Auftrag

gez.
Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

zu 2. Die Gemeindevertretung nimmt die Hinweise zur Löschwasserversorgung zur Kenntnis. Im Hinblick auf die 1. Änderung der Bestandssatzung gehen diese jedoch ins Leere, da mit der 1. Änderung der Satzung lediglich bauordnungsrechtliche Festsetzungen gelockert, jedoch die Zulässigkeit der Bebaubarkeit des Innenbereiches nicht definiert wird. Da ein entsprechender Verweis in der Begründung zur Bestandssatzung jedoch fehlt, wird seitens der Gemeindevertretung bestimmt, dass diese Hinweise als allgemeine Hinweise der Erschließung ergänzend in die Begründung zur Textsatzung aufgenommen werden.

zu 3. Der Hinweis auf die Entbehrlichkeit des Verfahrensvermerkes Nr. 7 wird durch die Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen. Er ist bei der Ausfertigung der Textsatzung zu entfernen.

zu 4. Die Gemeindevertreter nehmen zur Kenntnis, dass aus naturschutz-, immissionsschutz- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Hinweise zur Satzung der Gemeinde Wolde formuliert werden. Eine Abwägung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

**interkommunale Abstimmung
Stellungnahmen der Nachbargemeinden**

Abwägungsergebnis, Seite - 4 -

keine Stellungnahmen eingegangen sind von den Gemeinden

- Stadt Altentreptow
- Gemeinde Kriesow
- Gemeinde Wildberg
- Gemeinde Pripsleben
- Gemeinde Tützpatz
- Gemeinde Röckwitz

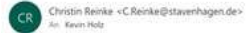
Da durch die benannten Nachbargemeinden auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet wurde, wird durch die Gemeindevertretung davon ausgegangen, dass die kommunale Planung die Belange der benannten Nachbargemeinden nicht berührt oder dass die Belange ausreichende Beachtung gefunden haben.

Eine Abwägung durch die Gemeindevertretung ist nicht erforderlich.

**interkommunale Abstimmung
Stellungnahmen der Nachbargemeinden Knorrendorf und Ivenack**

Abwägungsergebnis

AW: Beteiligung - 1. Änderung der Satzung zur Klarstellung und erweiterten Abrundung Reinberg der Gemeinde Wolde (abgelegt im CC ECM)



Sehr geehrter Herr Holz,

vielen Dank für die Beteiligung zur 1. Änderung der Satzung zur Klarstellung und erweiterten Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reinberg der Gemeinde Wolde.

Die amtsangehörigen Gemeinden Ivenack und Knorrendorf erheben keine Einwendungen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

C. Reinke

Sachbearbeiterin Bauamt
Neue Straße 35
17153 Stavenhagen
Telefon: 039954 283-609
E-Mail: c.reinke@stavenhagen.de

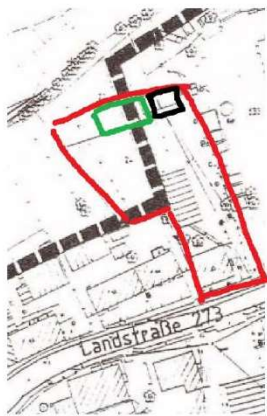
Hinweise, Anregungen oder Bedenken werden seitens der Gemeinden Ivenack und Knorrendorf nicht erhoben.

Eine Abwägung durch die Gemeindevertretung ist nicht erforderlich.

Öffentlichkeitsbeteiligung Einwender 1 (aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert)	Abwägungsergebnis, Seite - 1 -
<p>Sehr geehrter Holz,</p> <p>im Entwurf zum bebauten Ortsteil Reinberg haben wir festgestellt das in der Gemarkung Reinberg Flur 2, Flurstück 24 nur teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen wurde. (siehe Anlage) Auf der nicht ausgewiesenen Fläche befand sich nach unserem Wissen das Wohnhaus von Schmiedemeister Wilhelm Ganschow (1862-1949) daneben die Dorfschmiede. (heute Ruine) Das alte Wohnhaus ist um 1920 abgebrannt und das neue Wohnhaus wurde in der Inflationszeit an der Straße errichtet. Wir bitten Sie die gesamte Fläche der Gemarkung Reinberg von Flur 2, Flurstück 24 als Wohnbaufläche auszuweisen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Einwendung bezüglich der Satzung geht gegen die räumliche Abgrenzung des klargestellten Innenbereiches. Diese ist jedoch nicht Gegenstand der Textsetzung der 1. Änderung der seit dem 22.02.2000 rechtskräftigen Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reinberg.</p> <p>Die Gemeindevertretung nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Sollte in einem zukünftigen Verfahren auch die Abgrenzung des Innenbereiches und damit die Änderung der Planzeichnung zur Thematik werden, werden die Hinweise in die Prüfung einbezogen.</p> <p>Anmerkung: Die Klarstellung des Innenbereiches hat lediglich deklaratorische Wirkung. Dies bedeutet, dass faktisch verkannte Bereiche auch bei Nichtdarstellung innerhalb der klargestellten Grenzen als Innenbereichsflächen zu behandeln sind.</p>

Öffentlichkeitsbeteiligung
Einwender 1 (aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert)

Abwägungsergebnis, Seite - 2 -



Grün = Altes Wohnhaus von Schmiedemeister Wilhelm Ganschow
In den zwanziger Jahren abgebrannt – Neubau an der Straße

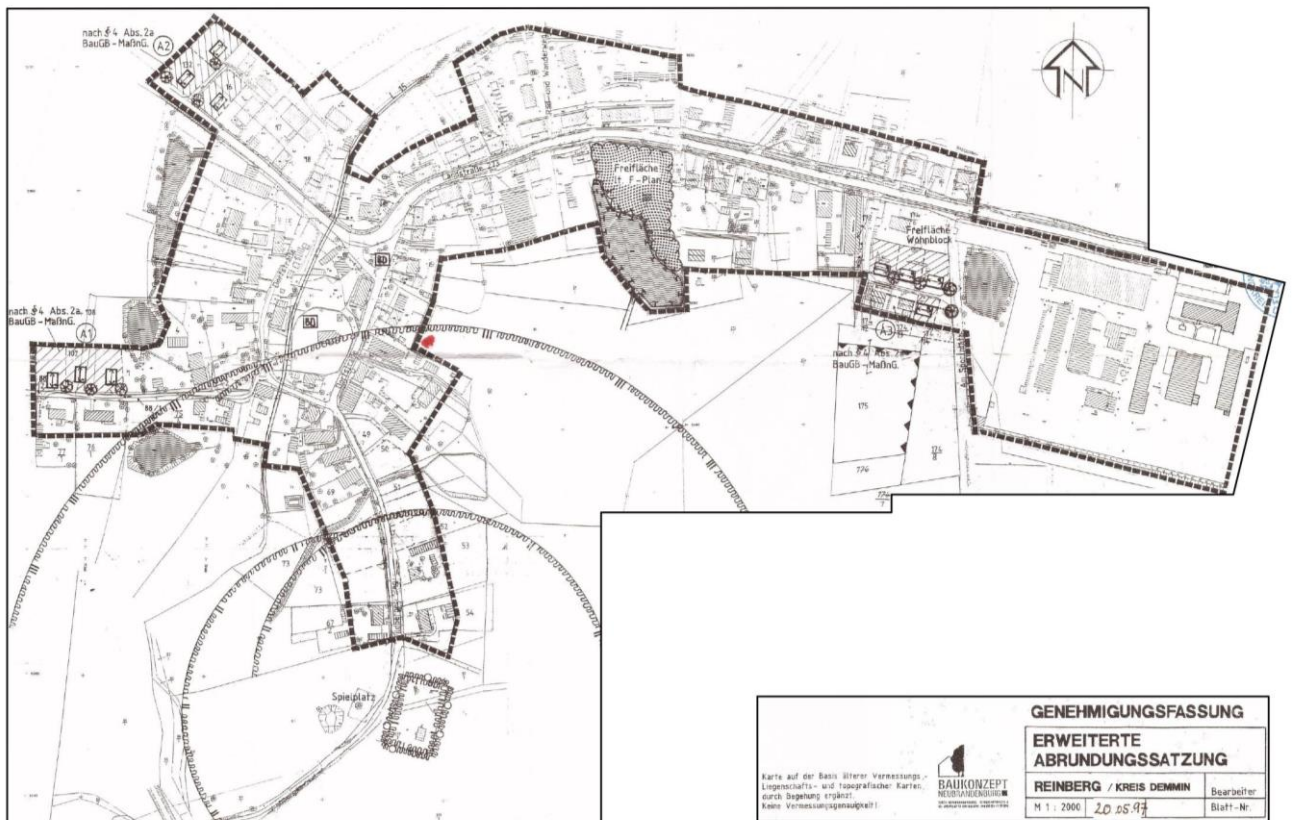
Schwarz = Alte Schmiede (jetzt Ruine) außer Anbau aus DDR Zeit

Rot = Gemarkung Reinberg Flur 2, Flurstück 24 - Wohnbaufläche

siehe vorherige Seite

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

TEXTSATZUNG



Anlage 1: Übersichtskarte

Satzung der Gemeinde Wolde über die 1. Änderung der seit dem 22.02.2000 rechtskräftigen Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reinberg

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (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 nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschluss der Gemeindevertretung vom . . . folgende Textsatzung über die 1. Änderung der seit dem 22.02.2000 rechtskräftigen Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reinberg erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet für die 1. Änderung der seit dem 22.02.2000 rechtskräftigen Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reinberg umfasst den gesamten Satzungsgebiet der bestehenden Satzung Reinberg in der Flur 2 der Gemarkung Reinberg.

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 zeichnerische bauplanungsrechtliche Festsetzung zur Trauflinie wird ersatzlos aufgehoben.
2. Die textliche bauplanungsrechtliche Festsetzung unter 1.1 *"Es ist eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhaus gestattet."* wird durch folgende Festsetzung ersetzt: *"Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern gestattet."*
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."* wird ersatzlos aufgehoben.

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

1. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung unter 2.1, dass die Hauptgebäude ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit roten bis rotbraunen Dachsteinen sowie einer Neigung von 38 - 52° haben müssen, wird ersatzlos gestrichen.

§ 4 Sonstige Festsetzungen

Alle anderen Festsetzungen der seit dem 22.02.2000 rechtskräftigen Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reinberg bleiben bestehen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.10.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am . .2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem Amtskurier.

Gemeinde Wolde, . . .

M. Dorn
Bürgermeisterin - Siegel -

2. Die Gemeindevertretung hat am 07.10.2021 den Entwurf der 1. Änderung der seit dem 22.02.2000 rechtskräftigen Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reinberg mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Bekanntmachung fand am . .2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem Amtskurier statt. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung ab dem . . auf der Homepage des Amtes Treptower Tollensewinkel.

Gemeinde Wolde, . . .

M. Dorn
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.

Gemeinde Wolde, . . .

M. Dorn
Bürgermeisterin - Siegel -

4. Der Entwurf der 1. Änderung der seit dem 22.02.2000 rechtskräftigen Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reinberg 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 Wolde 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/Gemeinden-von-H-Z/Wolde/Bekanntmachungen-br-Ortsrecht/> zum Download bereit.

Gemeinde Wolde, . .

M. Dorn
Bürgermeisterin - Siegel -

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

Gemeinde Wolde, . .

M. Dorn
Bürgermeisterin - Siegel -

6. Die Satzung über die 1. Änderung der seit dem 22.02.2000 rechtskräftigen Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reinberg wurde am . . von der Gemeindevertretung als Textsatzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung der Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom . . gebilligt.

Gemeinde Wolde, . .

M. Dorn
Bürgermeisterin - Siegel -

7. Die Textsatzung über die 1. Änderung der seit dem 22.02.2000 rechtskräftigen Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reinberg wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Wolde, . . .

M. Dorn
Bürgermeisterin - Siegel -

8. 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.

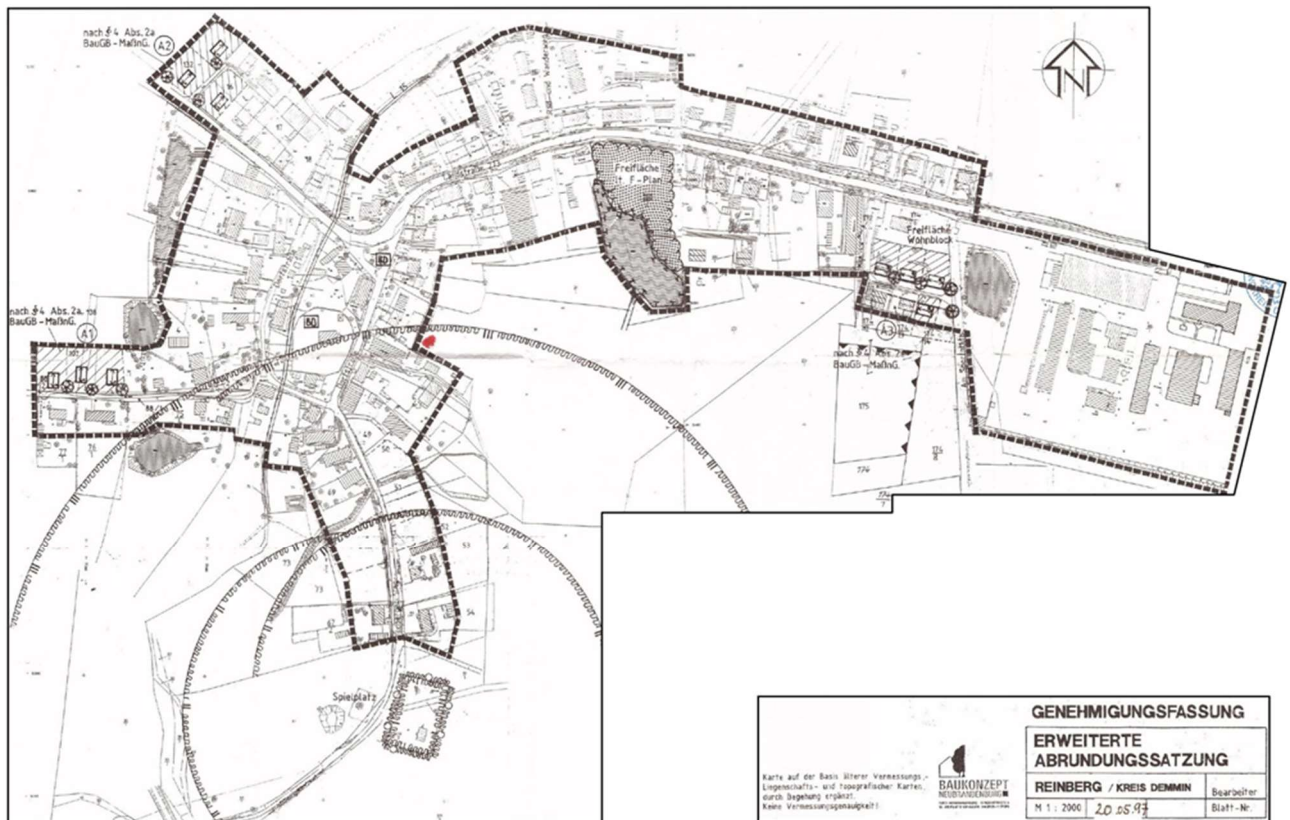
Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Gemeinde Wolde, . . .

M. Dorn
Bürgermeisterin - Siegel -

**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 25 9 1/2	Blatt-Nr.

Wolde, im April 2022

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
8. Grundsätzliche Ausführungen zur Erschließung

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.

8. Grundsätzliche Ausführungen zur Erschließung

- 8.1. Von Seiten der unteren Wasserbehörde wird darauf aufmerksam gemacht, dass entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden ist, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/ Grundwassers führen könnten.

Grund- und Trinkwasserschutz

Das Wasserschutzgebiet der Wasserfassung Groß Teetzleben befindet sich im Festsetzungsverfahren. Nach den vorliegenden Planunterlagen ist festzustellen, dass sich das Plangeltungsbereich in der zukünftigen Wasserschutzzone III.B befindet.

Nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz können in einem als Wasserschutzgebiet vorgesehenen Gebiet vorläufige Anordnungen nach Absatz 1 getroffen werden, wenn andernfalls der mit der Festsetzung des Wasserschutzgebietes verfolgte Zweck gefährdet ist.

Häusliches Abwasser

Das in Rede stehende Planungsgebiet ist öffentlich erschlossen. Neue Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasserentsorgung anzuschließen. Die erforderlichen Maßnahmen zum Anschluss an das öffentliche Netz sind mit dem zuständigen Entsorger im Einzelfall abzustimmen.

- 8.2. Löschwasserversorgung

Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird auf die Sicherung der Löschwasser-versorgung als Pflichtaufgabe der Gemeinde hingewiesen. Ohne Löschwasser kann § 14 LBauO M-V nicht erfüllt werden; eine Bebauung wäre unzulässig. Bei Überschreitung des Löschbereiches von 300m ist die Feuerwehr entsprechend auszurüsten.

