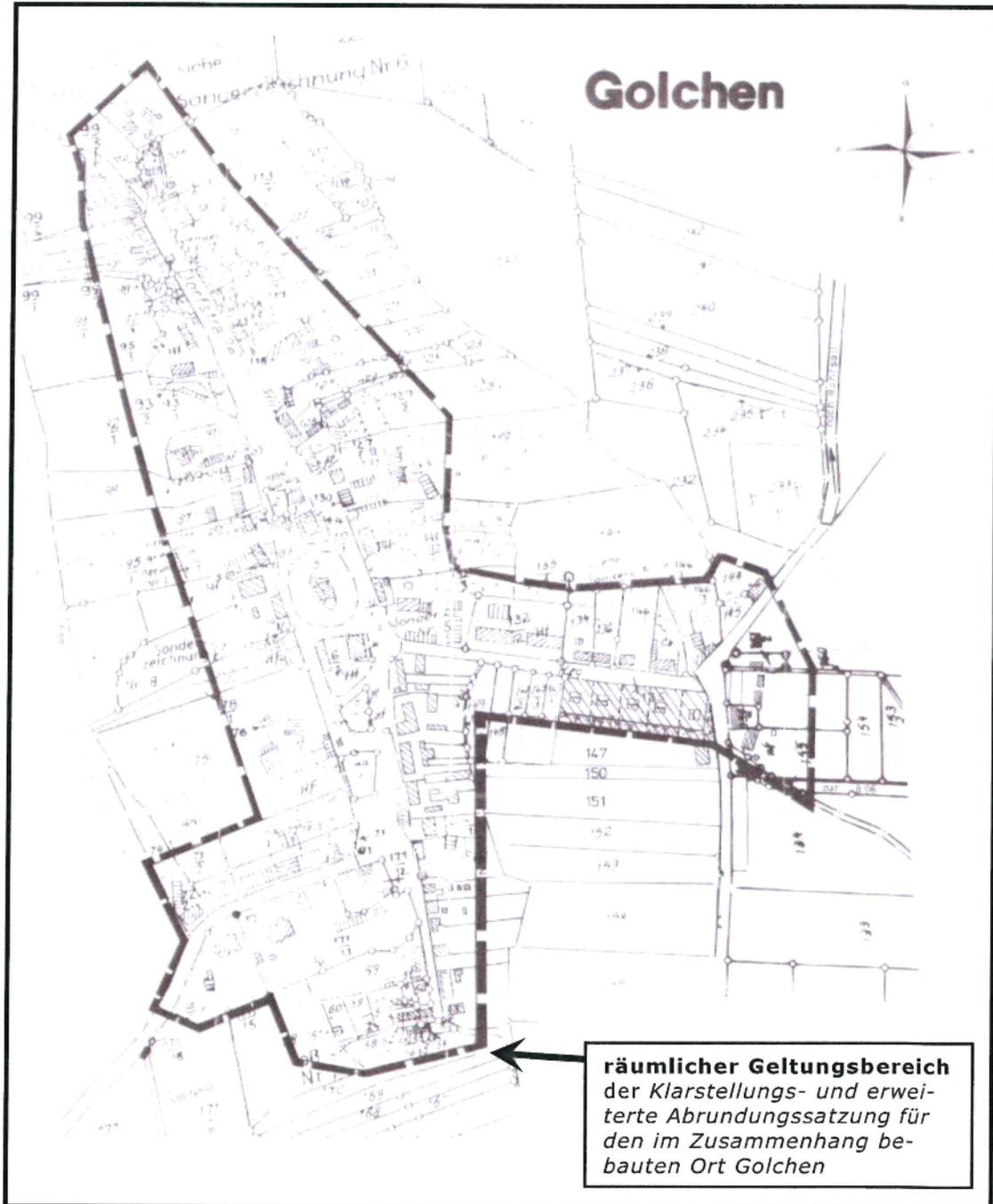


1. ÄNDERUNG DER „KLARSTELLUNGS- UND ERWEITERTE ABRUNDUNGSSATZUNG FÜR DEN IM ZU- SAMMENHANG BEBAUTEN ORT GOLCHEN“



Siegel



Gerhard Fuchs
Bürgermeister
Golchen, Mai 2020

INHALT:

INHALTSVERZEICHNIS	1
1. EINFÜHRUNG	2
2. GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG	3
3. INHALT DER ÄNDERUNG	3
3. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG	4
5. RECHTSGRUNDLAGEN	5

1. Einführung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Golchen beabsichtigt die 1. Änderung der wirksamen *Klarstellungs- und erweiterte Abrundungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ort Golchen*, weil die dort geregelten gestalterischen Festsetzungen im Sinne von § 86 LBauO M-V die heutigen städtebaulichen Zielstellungen der Gemeinde nicht mehr entsprechen.

Die Grundlage bildet die am 30.06.1997 in Kraft getretene und damit wirksame Satzung.

Auf der Ebene der Zulassung von Vorhaben ergaben sich Spannungen insbesondere mit den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V. Der Hauptnutzung des Wohnens, im Baugebiet untergeordnete Nebengebäude gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden ohne städtebauliche Erfordernis zu sehr eingeschränkt.

Für zukünftige Ansiedlungen von Wohnnutzungen ist eine nutzungsverträgliche Änderung der Satzung unumgänglich.

Die vorliegende Satzung enthält die Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Jeder der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der betroffenen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist bei der baulichen oder sonstigen Nutzung dieses Grundstücks an die Einzelregelungen der Satzung gebunden. Allerdings bleiben die privatrechtlichen Eigentumsverhältnisse unberührt. Durch die geplanten Änderungen werden keine bodenrechtlichen Spannungen hervorgerufen.

Belange von Natur, Landschaft und Umwelt wurden bereits in der abwägenden Entscheidung der Gemeinde hinreichend berücksichtigt.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. 4 Abs. 1 BauGB verzichtet, weil sich die wesentlichen Ziele, Zwecke und die Auswirkungen der Planung nicht verändern und nur eine geringe Betroffenheit bei den Grundstückseigentümern oder der Öffentlichkeit bzw. Träger öffentlicher Belange im oder außerhalb des Änderungsbereiches vorhersehbar ist.

2. Geltungsbereich der Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der wirksamen *Klarstellungs- und erweiterte Abrundungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ort Golchen* erstreckt sich auf das gesamte wirksame Satzungsgebiet in der Flur 3, Gemarkung Golchen.

3. Inhalt der Änderung

Die Beschränkungen der Dachformen, Dachneigungen und der Einfriedungen sollen aufgehoben werden, weil auch für die verbleibenden Grundstücke des im Zusammenhang bebauten Ortes Golchen keine vergleichbaren Einschränkungen bestehen.

Entsprechend entfallen die textlichen Festsetzungen 3.1, 3.2 und 3.3.

Eine Neuordnung der Nutzungen im Bereich der 1. Änderung der Satzung ist nicht erforderlich. Die für die Abrundungsflächen festgesetzten örtlichen Bauvorschriften sollen entfallen, denn die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich allgemein nach § 34 BauGB.

Der Wegfall dieser Festsetzungen entspringt einem insoweit generell geänderten Planungswillen der Gemeinde und soll zudem auch der Entscheidungssicherheit der Zulassungsbehörden dienen, so dass die Satzung zu ändern ist, § 1 Abs. 3 BauGB.

Mit der 1. Änderung der Satzung werden die Grundzüge der Planung gewahrt, denn weder der planerische Grundgedanke bzw. das Leitbild des Bauleitplans noch die städtebauliche Ordnung werden in beachtlicher Weise tangiert. Eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung ist nicht beabsichtigt. Aufgrund der geringfügigen Änderungen soll das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB sind gegeben, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit eines der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegenden Vorhabens nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, weil die eigentliche Planungskonzeption als solche unangetastet bleibt. Diese Grundkonzeption, die Ermöglichung von Wohnungsneubauten im dörflichen Siedlungsbereich sowie die Vermeidung städtebaulicher Spannungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten bleiben unangetastet. Der Baugebietscharakter bleibt erhalten.

Die geplanten Festsetzungen führen nicht zu einer negativen Veränderung der städtebaulichen Situation der angrenzenden Gebiete bzw. der zu erwartenden Immissionswirkungen.

Auch die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens wird durch die geplante Änderung nicht vorbereitet oder begründet, denn es wird lediglich eine bestehende Angebotsplanung punktuell geändert. Mit den beabsichtigten Festsetzungen werden keine Belange geändert, welche die planungsrechtliche Situation mit Blick auf etwaige UVP-relevante Umstände beeinflussen. Nach der Änderung bleiben grundsätzlich die gleichen Vorhaben zulässig wie vor der Änderung.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete, durch die beabsichtigten Festsetzungen ist nicht zu befürchten.

4. Auswirkungen der Änderung

Mit der wirksamen Satzung besteht bereits Baurecht. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden nicht erforderlich.

Der Gesetzgeber sieht darüber hinaus in Anwendung des § 13 BauGB vor, dass im vorliegenden vereinfachten Verfahren zur 1. Änderung der Satzung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine bodenordnenden Maßnahmen in Form von Grunderwerb oder Umlegungen notwendig.

5. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBI. M-V S. 221, 228)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBI. M-V 1998, S.503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBI. M-V S. 221, 228)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBI. M-V 2011, S.777)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Golchen in der aktuellen Fassung