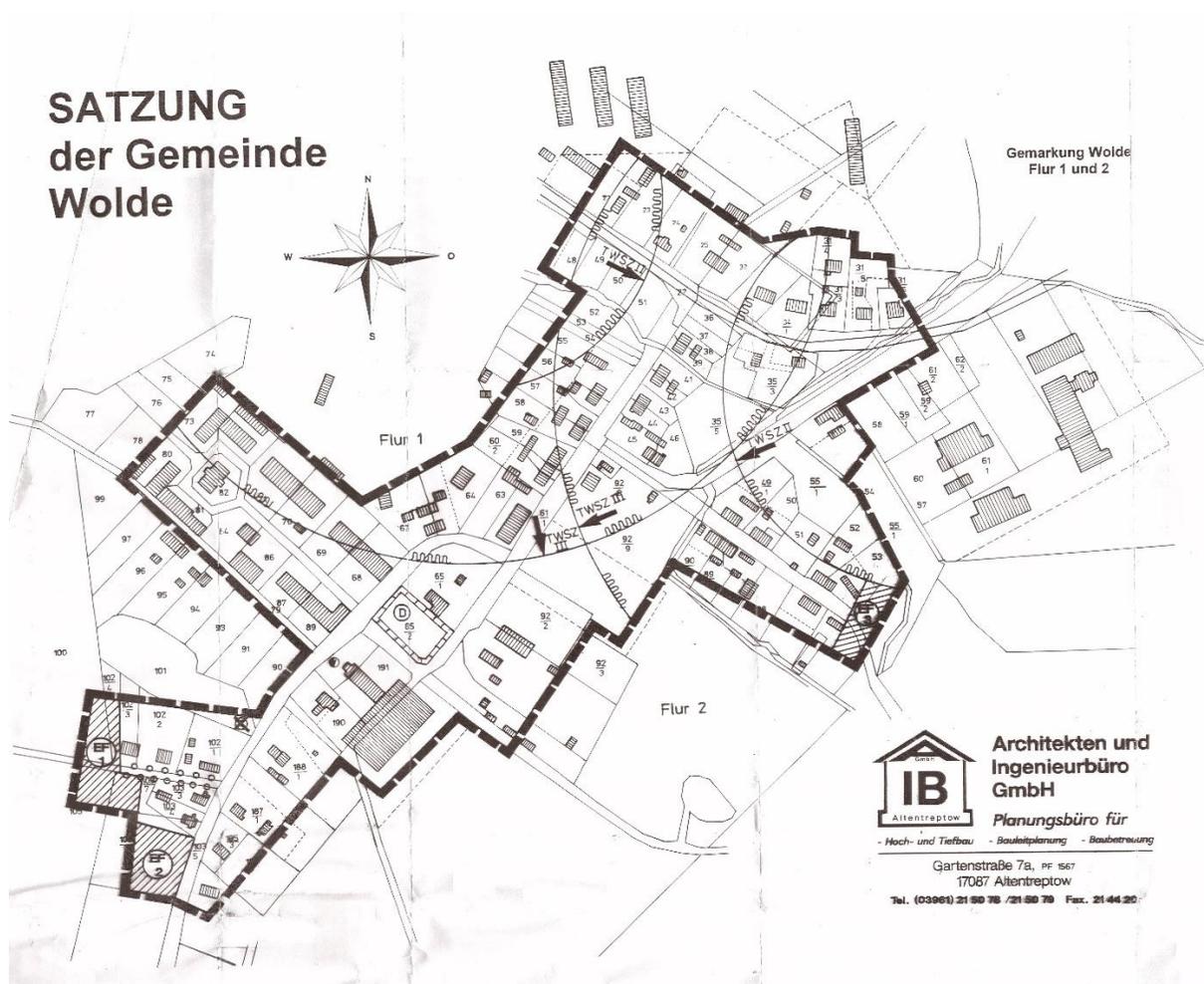


**TEXTSATZUNG  
DER  
GEMEINDE WOLDE  
LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE  
1. ÄNDERUNG DER  
SEIT DEM 18.05.1999 RECHTSKRÄFTIGEN SATZUNG ÜBER DIE  
KLARSTELLUNG UND ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG  
BEBAUTEN ORTSTEILS WOLDE**

**BEGRÜNDUNG**



Wolde, im Januar 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

## **1. Vorbemerkung**

Die Satzung der Gemeinde Wolde über die Klarstellung und die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wolde nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB ist am 18.05.1999 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 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.
- 3.2. Gemäß dieser vorgenannten Möglichkeiten ist die bestehende Satzung der Gemeinde Wolde als Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB mit Ergänzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB 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.
- 3.4. Mit der Satzung wurden insgesamt 3 Teilflächen ergänzend zum Innenbereich erhoben. Dabei handelt es sich um Flächen am östlichen bzw. am südwestlichen 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.

#### **4. Planungsanlass der 1. Änderung der Bestandssatzung**

- 4.1. Die mit Satzungsbeschluss gleichzeitig beschlossenen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V beispielsweise zur Dach- und Fassadenausbildung führen zu einer erheblichen Beschränkung der baulichen Entwicklung in der Ortslage Wolde. Gerade Bauvorhaben mit abweichenden Dachformen / Dachneigungen können nicht realisiert werden. Das führt insbesondere dazu, dass sich Bauherren gegen eine Lückenbebauung in Wolde entscheiden. Dieser Trend hält seit Jahren an.
- 4.2. Um die Attraktivität des ländlichen Bauens in der Ortslage Wolde 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 Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wolde sind dabei 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 bauordnungsrechtliche Festsetzung unter 2.2, dass Dachneigungen mindestens 30° betragen müssen, dahingehend geändert wird, dass die Mindestdachneigung 25° beträgt.
  2. die bauordnungsrechtliche Festsetzung unter 2.4, dass nur Klinker- oder Putzfassaden (kein weiß) zulässig sind, dahingehend verändert wird, dass der Einschub "(kein weiß)" ersatzlos gestrichen wird und Holzfassaden als ebenfalls zulässig festgesetzt werden.
- 5.2. Die landschaftspflegerischen Festsetzungen sowie die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der Bestandssatzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB bleiben unverändert rechtswirksam.

#### **6. Auswirkungen der 1. Änderung der Bestandssatzung**

- 6.1. Die Gemeinde nimmt lediglich geringfügige Anpassungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vor. Diese sind weitgehend dem heutigen Zeitgeist (Errichtung von Bungalows mit geringer Dachneigung, Errichtung von Holzhäusern) geschuldet. Seitens der Gemeindevertretung wird davon ausgegangen, dass mit diesen nur geringfügigen Anpassungen für die Zukunft keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu besorgen sind.

## **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,

Begründung zur Textsatzung der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im  
Zusammenhang bebauten Ortsteils Wolde, Gemeinde Wolde

---

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.

