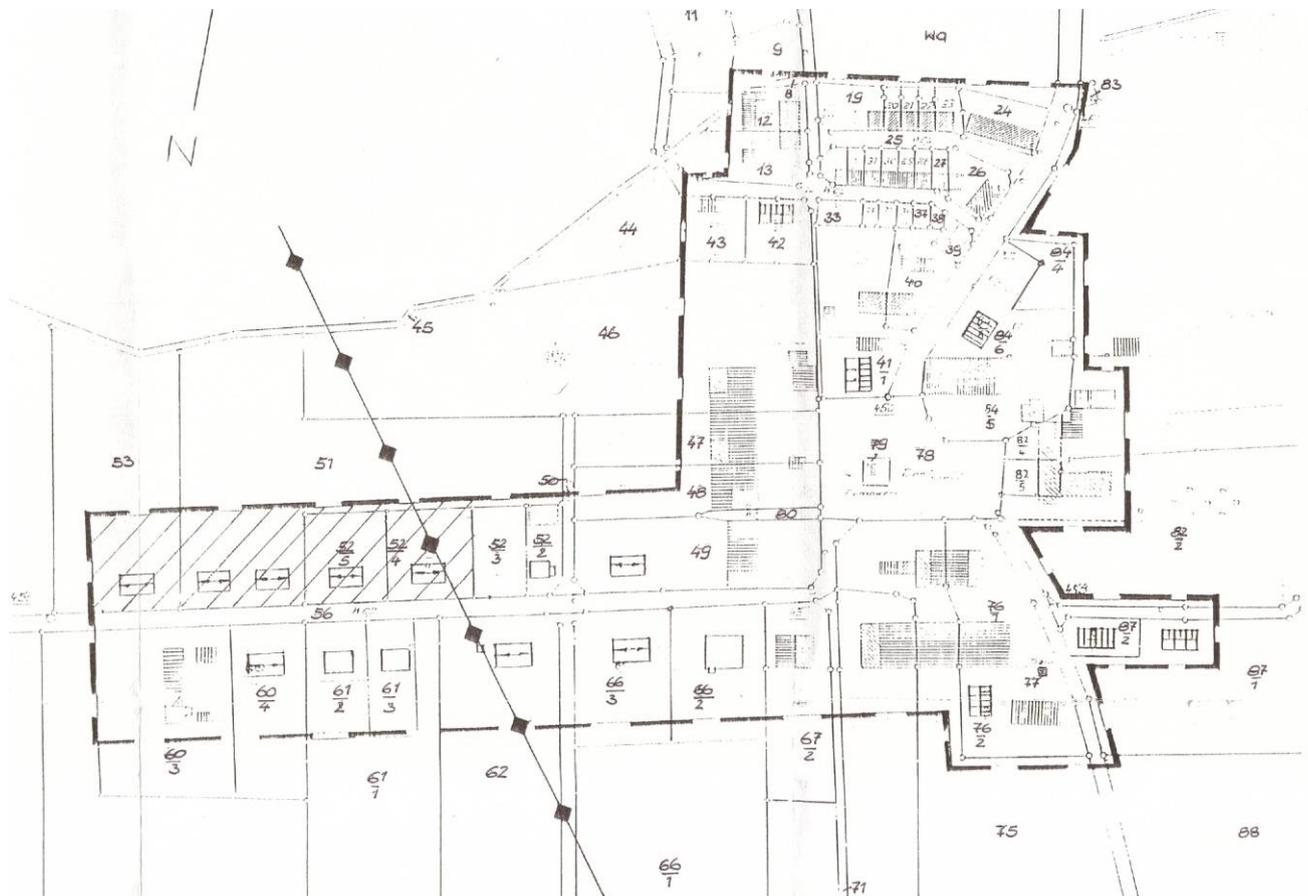


**TEXTSATZUNG  
DER  
STADT ALTENTREPTOW  
LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE  
1. ÄNDERUNG DER  
SEIT DEM 07.01.1999 RECHTSKRÄFTIGEN SATZUNG ÜBER DIE  
FESTLEGUNG UND DIE ERWEITERTE ABRUNDUNG DES IM  
ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS THALBERG**

**Begründung**



Altentreptow, im Januar 2022

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 Baugesetzbuches 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 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 diesen 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.

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

## 7. Hinweise

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden ist durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte auf die Belange des Denkmalschutzes verwiesen worden.



Bild 1: Auszug aus der Stellungnahme des Landkreises MSE vom 07.01.2022 mit Darstellung der Belange der Denkmalpflege

Danach sind im Satzungsgebiet sowohl Boden- als auch Baudenkmale gelegen. In diesem Zusammenhang ist behördlicherseits darauf verwiesen worden, dass alle Veränderungen am Denkmal und seiner Umgebung genehmigungspflichtig sind. Gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Dazu wird ausgeführt, dass Denkmale nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V).

## **8. Umweltrelevanz der Planänderung**

8.1. 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.

8.2. 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,

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.

