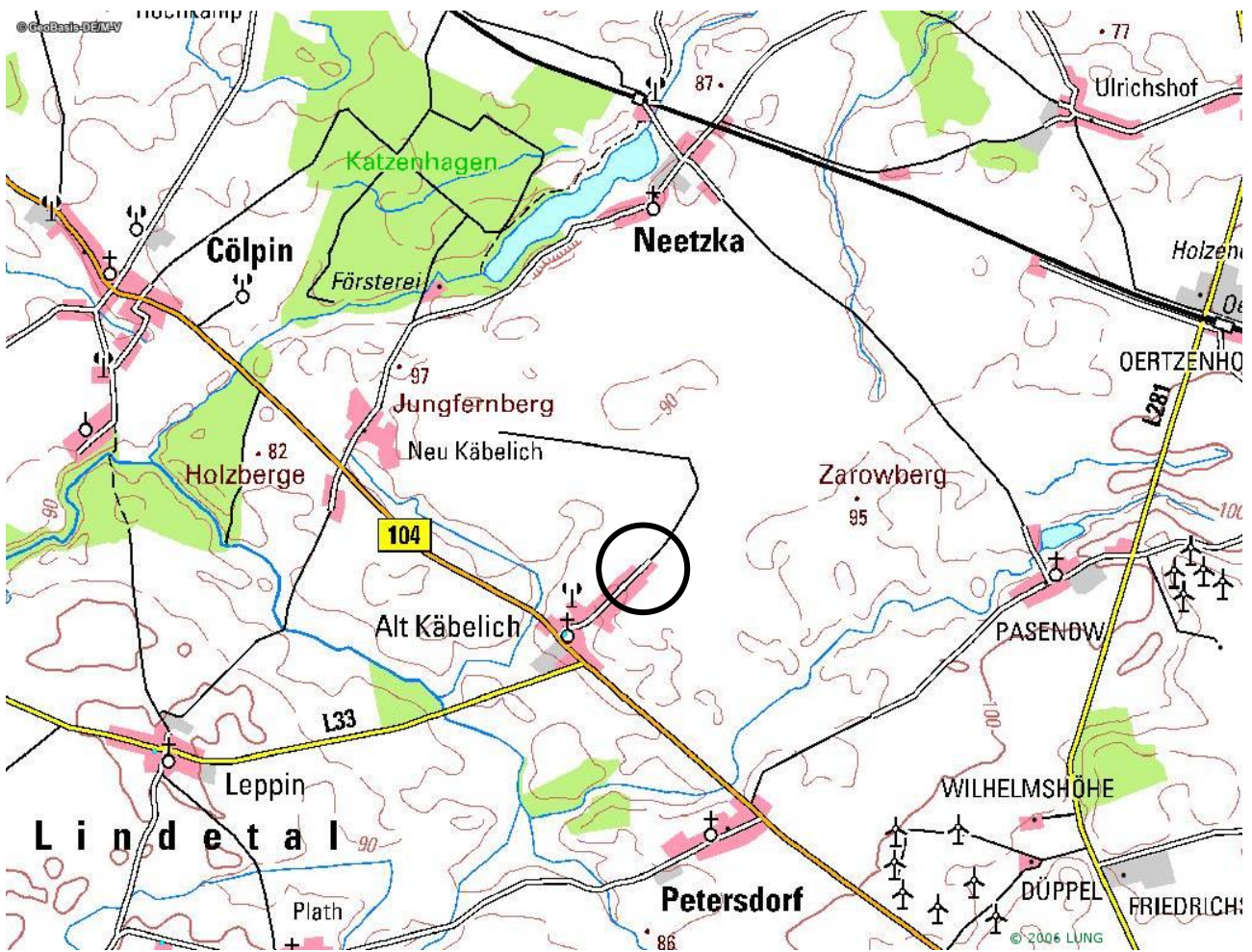


Gemeinde Lindetal

3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Käbelich der Gemeinde Lindetal

(Name der Ursprungssatzung: „Erweiterte Abrundungssatzung Alt Käbelich“)



Kartenausschnitt Geoportal MV , Stand: 02.09.2016

Textsatzung

Entwurf

Stand: 24.09.2019

Begründung

3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Käbelich der Gemeinde Lindetal

(Name der Ursprungssatzung: „Erweiterte Abrundungssatzung Alt Käbelich“)

Träger des Planverfahrens: **Gemeinde Lindetal**
Die Bürgermeisterin
über Amt Stargarder-Land
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard
Tel.: (039603) 25 331
Fax: (039603) 25 342
Herr Granzow, Bau- und Ordnungsamtsleiter
t.granzow@stargarder-land.de

Städtebauliche Planung: **Lutz Braun Architekt + Stadtplaner**
stadtbau.architekten.nb
Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 363 171 55
Fax: (0395) 369 499 19

Bearbeitung: Bearbeiter: Lutz Braun
braun@stadtbauarchitekten-nb.de

Datum: 24.09.2019

Stand: Entwurf

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	4
1.1 Aufstellungsbeschluss.....	4
1.2 Verfahren.....	4
1.3 Rechtsgrundlagen.....	5
1.4 Kartengrundlage.....	6
1.5 Geltungsbereich	6
2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der 3. Änderung	7
2.1 Anlass der Planänderung und städtebauliches Konzept	7
2.2 Inhalt der Planänderung	7
3. 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Käbelich	9
3.1 Festsetzung in der Planzeichnung (Anlage zur Satzung)	9
4. Hinweise	10
4.1 Wasserrecht	10
4.2 Straßenverkehr	10
4.3 Brandschutz	10
4.4 Trinkwasserschutzzone	10
4.5 Erschließungsanlagen.....	11
4.6 Drainagesysteme.....	11

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Rechtskraft der Ursprungssatzung

Aufgrund des § 34 Abs.4 Nr. 1 und 3 sowie Abs. 5 des Baugesetzbuches in der letztgültigen Fassung aufgrund des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl I, S 466) und § 4 Abs. 2a BauGB –MaßnahmenG, sowie zu gestalterischen Festsetzungen gem. § 86 der LBauO M-V wurde nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Leppin vom 17.12.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die „erweiterte Abrundungssatzung Alt Käbelich, Mecklenburg-Strelitz“ erlassen.

Aufstellung der 1. Änderung der Satzung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 27.06.2005 beschlossen, dass in den gestalterischen Festsetzungen der Erweiterten Abrundungssatzung Alt Käbelich die Dachfarben und die Einfriedungsmaterialien nicht mehr vorgeschrieben werden sowie die Dachneigung geändert wird. Hierzu war es erforderlich die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 Abs. 4 der Landesbauordnung M-V in der Satzung zu ändern. Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften der Satzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht und trat am Tag nach der Bekanntmachung am 31.5.2005 in Kraft.

Aufstellung der 2. Änderung der Satzung

Diese Satzung wurde geändert. Das erfolgte als Textsatzung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lindetal hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 26.06.2018/ 11.12.2018 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 3 Abs. 1 und § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch sowie § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes M-V die Aufstellung der 2. Änderung der erweiterten Abrundungssatzung Alt Käbelich der Gemeinde Lindetal beschlossen.

Mit Antrag vom 09.01.2018 stellte ein Bauherr den Antrag für sein Flurstück 89/1 in der Flur 2 der Gemarkung Alt Käbelich die Baugrenze im Bereich der Abrundungssatzung nach hinten zu verschieben. Die 2. Änderung erlangte am 15.06.2019 Rechtskraft.

Aufstellungsbeschluss über die 3. Änderung der Satzung

Diese Satzung soll erneut geändert werden, da ein formeller Fehler enthalten ist.

In der bisherigen Fassung war durch einen redaktionellen Fehler auf Seite 8 der Textsatzung der §61 der LBO M-V aufgeführt. Dieser Fehler muss beseitigt werden. Das erfolgt als Textsatzung.

1.2 Verfahren

Die Erstellung der 3. Änderung der Satzung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Grund dafür ist, dass die Änderung lediglich die bauordnungsrechtliche Legitimierung von Nebenanlagen und Nebengebäuden ermöglicht.

Die in der Ursprungssatzung bestehenden örtlichen Bauvorschriften bleiben unberührt und behalten ihre Rechtskraft.

Weiterhin ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht erforderlich, da die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits in der Ursprungssatzung behandelt wurden.

Es bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter noch dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden und der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden, sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Gemeinde hat für das Verfahren der 3. Änderung von diesen Regelungen Gebrauch gemacht und diese im weiteren Verfahrensablauf beachtet.

Der Entwurf der 3. Änderung wird öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht; der betroffenen Öffentlichkeit wurde dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert.

Die 3. Änderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Die Bezeichnung der Satzung wurde auf Grund aktueller Rechtsgrundlagen verändert von „Erweiterte Abrundungssatzung Alt Käbelich“ in „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Alt Käbelich“ mit der 2. Änderung.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Alt Käbelich (vorher erweiterte Abrundungssatzung Alt Käbelich) der Gemeinde Lindetal sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (**Landesplanungsgesetz – LPIG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)

- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Lindetal**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung der 3. Änderung.

1.4 Kartengrundlage

Digitaler Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt, Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg. Stand Kataster: 17.04.2018

1.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches umfasst die Gemarkung Alt Käbelich, Flur 2 mit den Flurstücken 88, 89/1, 89/2, 89/3.

2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der 3. Änderung

2.1 Anlass der Planänderung und städtebauliches Konzept

Die Gemeinde hat den Antrag zum Anlass genommen um die 2. Änderung durchzuführen und hat das städtebauliche Konzept für diesen Teilbereich der Satzung überprüft.

Mit der Antragstellung eines Grundstückseigentümers wurde die nachfolgend beschriebene Absicht verfolgt. Die Gemeinde hat daraufhin für den gesamten Änderungsbereich das städtebauliche Konzept überprüft, die städtebaulichen Ziele hinsichtlich der Überbauung neu bestimmt und das Planänderungsverfahren eingeleitet.

Auf den Flurstück 89/1 soll ein Einfamilienhaus in der gleichen Bauflucht wie die vorhandenen Häuser im Wolfshofer Weg gebaut werden (entlang der festgesetzten Baulinie gem. Satzung). Nur für die Nebenanlagen soll der Bereich hinter der Baulinie genutzt werden. Hierfür macht es sich erforderlich die Satzung zu ändern. Dieser Bereich soll hinsichtlich seiner zulässigen Bebauung zониert werden (s. Punkt 2.2).

Dies soll zukünftig auch für die unbebauten Grundstücke gelegen auf den Flurstücken 88, 89/1, 89/2, 89/3 gelten.

Die Gemeinde folgte dem Antrag der Bauherren vom 09.01.2018 auf Veränderung der Abrundungssatzung Alt Käbelich. Diesem Antrag hat die Gemeindevertretung am 30.01.2018 im Rahmen des „Grundsatzbeschluss – Änderung Abrundungssatzung Alt Käbelich (Beschlussvorlage 14GV/18/006 öffentlich)“ bereits zugestimmt.

Es sollen nunmehr dorf- und ortstypische Nebenanlagen im hinteren Grundstücksbereich errichtet werden können. Dafür sind die planungsrechtlichen Zulässigkeiten zu regeln.

Die nähere Umgebung an der Wolfshofer Straße ist durch eine kleinteilige rückwärtige Bebauung im Bestand gekennzeichnet.

Diesem Vorbild folgt die Gemeinde in dem städtebaulichen Ziel für die Planänderung.

Mit der 3. Änderung werden die Festsetzungen im Änderungsbereich der 2. Änderung präzisiert.

2.2 Inhalt der Planänderung

Der bisherige im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung (Anlage zur Satzung) eingezeichneten Ausgrenzung liegt.

Der Geltungsbereich wurde in der 2. Änderung geändert.

Die Wohnbebauung hat weiterhin auf der festgesetzten Baulinie zu erfolgen (keine Änderung). Gemäß Satzung sind Nebengebäude nur hinter der Baulinie zulässig (keine Änderung).

Ziele der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Alt Käbelich (vorher erweiterte Abrundungssatzung Alt Käbelich) der Gemeinde Lindetal sind, dass auf der Abrundungsfläche A 3 die Errichtung von Nebengebäuden, insbesondere Garagen auf einer Tiefe von maximal ca. 61,75 Metern (gemessen ab der Baulinie) zugelassen wird.

Das Flurstück 87 ist seit der 2. Änderung nicht mehr Bestandteil der Abrundungsfläche A 3.

Die Geltungsbereichsfläche wird hinsichtlich der zulässigen Bebauung unterteilt in 3 Zonen (hinter der Baulinie):

Zone 1: auf einer Tiefe bis 26,50 Metern gemessen ab der Baulinie ist die Errichtung von Hauptgebäuden und Nebengebäuden allgemein zulässig

Zone 2: auf einer Tiefe bis 16,50 Metern (26,50 m bis 43 m gemessen ab der Baulinie) ist die Errichtung von Nebengebäuden und Nebenanlagen zulässig

Zone 3: auf einer Tiefe bis 18,75 Metern (43 m bis 61,75 m gemessen ab der Baulinie) ist die Errichtung von beispielsweise Gartenhäusern nach § 61 Absatz 1 Buchstabe a) und g) Landesbauordnung M-V zulässig

Die Erschließung ist gesichert. Die Gemeinde geht davon aus, dass sich geplante Bauvorhaben auf den freien Grundstücken innerhalb des geänderten Geltungsbereichs (Abrundungsfläche 3) nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen werden.

3. 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Käbelich

Die Änderung (Änderungsbefehl) wird als Änderung der Zulässigkeit von Bauvorhaben vorgenommen. Alle weiteren Festsetzungen der Satzung bleiben bis auf die im Weiteren aufgeführten Änderungen rechtswirksam. Die Änderungen betreffen:

3.1 Festsetzung in der Planzeichnung (Anlage zur Satzung)

Änderungsbefehl:

Die Bebauung ist auf folgenden Grundstückstiefen gemessen ab der Baulinie wie folgt zulässig:

- Zone 1: auf einer Tiefe bis 26,50 Metern gemessen ab der Baulinie ist die Errichtung von Hauptgebäuden und Nebengebäuden allgemein zulässig
- Zone 2: auf einer Tiefe bis 16,50 Metern (26,50 m bis 43 m gemessen ab der Baulinie) ist die Errichtung von Nebengebäuden und Nebenanlagen zulässig
- Zone 3: auf einer Tiefe bis 18,75 Metern (43 m bis 61,75 m gemessen ab der Baulinie) ist die Errichtung von Gebäuden und Terrassenüberdachungen nach § 61 Absatz 1 Buchstabe a) und g) Landesbauordnung M-V zulässig



Ausschnitt aus der Planzeichnung, 24.09.2019

4. Hinweise

4.1 Wasserrecht

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in der Stellungnahme zur 2. Änderung darauf hin, dass auf dem Flurstück 91 der Flur 2 in der Gemarkung Alt Käbelich in der direkten Nähe zum Flurstück 89/3 ein Gewässer II. Ordnung (L58/D) verläuft. Der zuständige Wasser- und Bodenverband wurde beteiligt, um genaue Auskunft und Hinweise zum Umgang mit Gewässer zu erhalten.

Der Wasser- und Bodenverband Obere Havel/Untere Tollense“ teilte mit Stellungnahme vom 13.08.2018 mit, dass unmittelbar am Ende des Satzungsgebietes der Vorfluter L58D als Betonrohrleitung verläuft. Bei Problemen, Rückfragen oder zur Einweisung vor Ort ist der Verband zu kontaktieren.

4.2 Straßenverkehr

Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises wurde in der Stellungnahme zur 2. Änderung darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Str. 12 - 15, 17109 Demmin, einzuholen.

4.3 Brandschutz

Auf dem Flurstück 82/18, welches über das Flurstück 82/10 zu erreichen ist (beide Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde) befindet sich eine natürliche Wasserentnahmestelle. Die weiteste Entfernung von der Entnahmestelle zu den nördlichsten Flurstücken im Änderungsbereich 3 beträgt ca. 380 Meter (Entfernung gemessen Luftlinie über rückwärtige Acker- und Wiesenflächen). Die längste Entfernung zu den Grundstücken über die öffentliche Erschießung beträgt rund 480 Meter.

Das Amt Stargarder Land teilt dazu mit:

Die örtliche Feuerwehr wird über Feuerwehrschräuche diese Distanz überbrücken. Die Löschwasserversorgung kann somit gesichert werden.

4.4 Trinkwasserschutzzone

Innerhalb der Satzung, jedoch außerhalb des Änderungsbereiches befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Alt Käbelich. Die einschlägige Verordnung dazu ist zu beachten.

4.5 Erschließungsanlagen

Bei der weiteren Planung (Objektplanung für Straßen und Gebäude) sind die Inhalte der Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH und der E.DIS Netz GmbH zu beachten, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangen sind und im Amt Stargarder Land vorliegen.

4.6 Drainagesysteme

Eventuelle Drainagesysteme sind bei der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen zu beachten.

aufgestellt,

Neubrandenburg, den 24.09.2019

L. Braun

Dipl.-Ing. Architekt