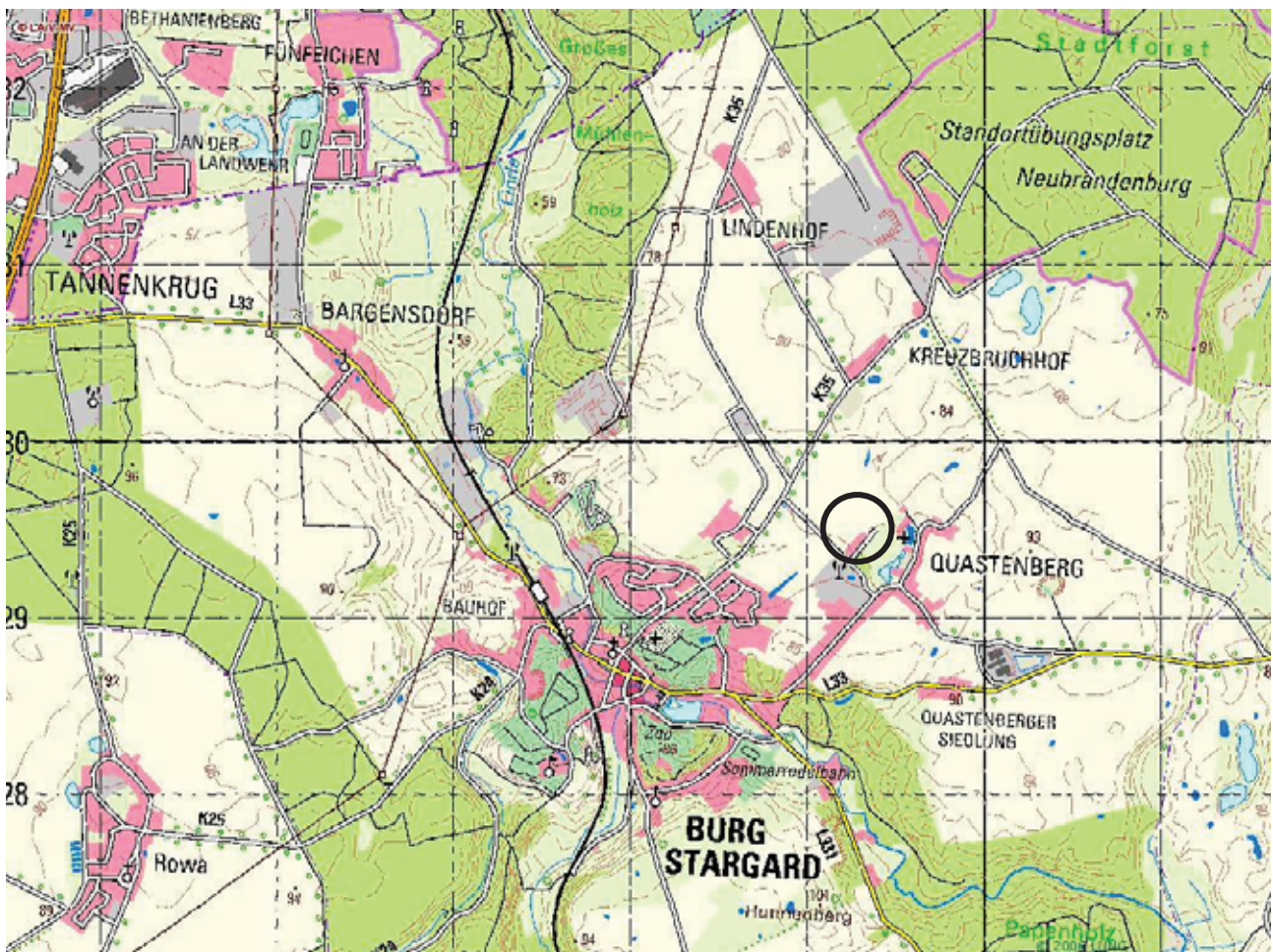


Stadt Burg Stargard



1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Quastenberg der Stadt Burg Stargard



Kartenausschnitt Geoportal MV www.gaia-mv.de, Stand: 02.09.2016

Textsatzung

Entwurf

Stand: 10.04.2018

Inhalt

1.	Allgemeines	3
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Rechtsgrundlagen.....	4
1.4	Kartengrundlage:	5
1.5	Geltungsbereich der Einbeziehungsflächen.....	5
2.	Ziel und Zweck sowie Inhalt der 1. Änderung	5
2.1	Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung	6
3.	1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Quastenberg als Textsatzung.....	6
3.1	Festsetzung in der Planzeichnung (Anlage zur Satzung).....	6
4.	Hinweise.....	7
5.	Anlagen	7

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Rechtskraft der Satzung

Aufgrund des § 34 Abs.4 und 5 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBL.I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBL I, S 466) und § 4 Abs. 2a BauGB – MaßnahmenG, sowie nach § 86 Abs. 1, 3 und 4 der LBauO – MV (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wurde nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Burg Stargard vom 26.06.1996 und die Genehmigung des Landrates des Landkreises Mecklenburg Strelitz die „Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Quastenberg nach § 34 Abs. 2a Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-Massnahmen-G,, erlassen.

Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung der Satzung

Diese Satzung soll erstmalig geändert werden. Das erfolgt als Textsatzung.

Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 23.05.2018 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 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Quastenberg der Stadt Burg Stargard beschlossen.

Die Stadt folgt somit dem Antrag vom 01.09.2017 eines Burg Stargarder Bürgers über die Änderung der Satzung in der Abrundungsfläche 3, welche sich innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Quastenberg nach § 34 Abs. 2a Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-Massnahmen-G,, in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1996 befindet.

Der Grund für den Antrag ist im Punkt 2 erläutert.

Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt hat mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen, welcher unter Anderem die Kostenübernahme der Verfahrenskosten regelt.

1.2 Verfahren

Die Erstellung der 1. Änderung der Satzung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da durch die 1. Änderung eine Nachverdichtung der Wohnbebauung erfolgen soll. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da die Größe der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2a von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4, abgesehen, da durch die 1. Änderung der Abrundungssatzung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Entwurf der 1. Änderung wird öffentlich ausgelegt; der betroffenen Öffentlichkeit wird dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

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

Die 1. Änderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Quastenberg der Stadt Burg Stargard sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- 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 (GVOBl. M-V S. 503), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, i in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1) – (Neubekanntmachung der LbauO M-V vom 18.04.2006), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777),
- **Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Änderung.

1.4 Kartengrundlage:

Auszug aus dem Geoportal MV unter www.gaia-mv.de. Stand 06.03.2018. Ein aktueller digitaler Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) wurde beim Katasteramt des Landkreises MST beantragt. Die Kartengrundlage wird nach Erhalt der ALK für die weiteren Darstellungen in der Anlage zur Satzung verwendet und entsprechend ausgetauscht.

1.5 Geltungsbereich der Einbeziehungsflächen

Der Geltungsbereich der Einbeziehungsfläche umfasst die Gemarkung Quastenberg, Flur 2 mit den Flurstücken teilweise: 15/9, 15/10, 18/3, 18/4, 18/5, 31/1, 34/1, 34/2, 35/2, 35/3, 35/4.

2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der 1. Änderung

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 wird geändert.

Ziele der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Quastenberg der Stadt Burg Stargard sind, dass die Abrundungsfläche 3 (durch die Darstellung einer Einbeziehungsfläche) ein wenig vergrößert und die Errichtung von Nebengebäuden außerhalb der derzeitigen Baugrenzen zugelassen wird.

Hierbei handelt es sich um die Geltungsbereichsgrenze der Satzung nördlich der Straße Quastenberg in der Flur 2, Gemarkung Quastenberg. Diese Grenze soll um ca. 14,50 Meter auf einer Länge von ca. 251 Metern nach Nordwesten versetzt werden. Der zwischen alter und neuer Geltungsbereichsgrenze liegende Bereich (ca. 0,36 Hektar) soll in der 1. Änderung der Satzung einbezogen werden (Einbeziehungsfläche).

Als Grund dafür nennt der Antragssteller die Tatsache, dass... *„ich auf meinem Grundstück Flurstück 18/3 (ehemals 18/1) ein Nebengebäude, wofür mir eine Baugenehmigung vorlag, unwissentlich nicht im vorgeschriebenen Baufeld errichtet habe. Für die Lage des Nebengebäudes habe ich mich entschieden, da ich beabsichtige, dort eine Kühlzelle, eine Räucher- kammer und eine Hobbywerkstatt einzurichten. Diese Einrichtung benötige ich, um mein Hobby Jagd auszuüben. Um meine Nachbarn nicht der Lärm- und Geruchsbelästigung aus- zusetzen, wählte ich diesen Bauplatz. Das Grundstück wird von mir voll genutzt. Bei einer Errichtung im vorgeschriebenen Baufeld würde hinter dem Nebengebäude eine für mich nicht effektiv nutzbare Fläche entstehen. Bei der Errichtung des Nebengebäudes war ich mir nichtbewusst, dass es in der Abrundungsfläche Nr. 3 eine Baugrenze gibt.“*

Das Nachbargrundstück (Flurstück 18/4) wurde bereits bebaut. Der Nachbar beabsichtigt, sein Nebengebäude auch im hinteren Bereich des Grundstückes. aus Gründen der Flächen- nutzung zu errichten. Hierfür wurde ihm ein bereits geführtes Bauantragsersuchen seitens der Genehmigungsbehörde verwehrt.

Weiterhin sollen die derzeitigen zwei Baufelder des Abrundungsbereichs 3 zu einem Ganzen vereint werden, um das zwischen den Baufeldern bereits errichtete Wohngebäude (Hausnummer 52, Flurstück 35/1) im Nachgang bauordnungsrechtlich zu legitimieren. Die Vereinigung erfolgt auf einer Länge von ca. 38,50 Metern.

Weiterhin wurde auf dem Flurstück 31/1 mit dem Wohnhaus (Hausnummer 51) ebenfalls ein Gebäude sowie ein Nebengebäude nördlich davon außerhalb des Baufelds errichtet. Durch Verlängerung des Baufelds nach Norden um ca. 40 Metern soll auch dieser Bau baurechtlich legalisiert werden.

Die Gesamtlänge des neuen einen Baufelds im Abrundungsbereich 3 der Satzung beträgt ca. 241 Meter.

2.1 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte liegt noch nicht vor. Die Stadt wird eine Stellungnahme über den Landkreis einholen. Die Aussagen werden ergänzt.

3. 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Quastenberg als Textsatzung

Die Änderung (Änderungsbefehl) wird als Änderung der Baugrenze, des Geltungsbereichs und der Einbeziehungsfläche im Ergänzungsbereich 3 der Satzung 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)

1. Festsetzung der Baugrenze

Änderungsbefehl:

Die nördliche Baufeldgrenze des nördlichen Baufelds im Abrundungsbereich 3 der Satzung wird um ca. 40 Meter nach Norden teilweise auf das Flurstück 31/1, Flur 2, Gemarkung Quastenberg versetzt und das Baufeld wird somit verlängert. Die neue Baugrenze endet an der nördlichen Gebäudeaußenkante des auf dem Flurstück bestehenden Nebengebäudes. Gleichzeitig verläuft in dieser Flucht auch die nordöstliche Geltungsbereichsgrenze der Satzung.

Das südliche Baufeld und das nördliche Baufeld im Abrundungsbereich 3 der Satzung werden zu einem Baufeld vereint. Die zu überspannende Länge beträgt ca. 38,50 Meter.

Die Gesamtlänge des neuen einen Baufelds im Abrundungsbereich 3 der Satzung beträgt ca. 241 Meter.

2. Festsetzung des Geltungsbereichs

Änderungsbefehl:

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze der Satzung im Abrundungsbereich 3 auf einer Länge von ca. 251 Metern um ca. 14,50 Meter nach Norden versetzt.

3. Festsetzung der Einbeziehungsfläche

Änderungsbefehl:

Abrundungsbereich 3 – Es wird eine Einbeziehungsfläche nördlich der Straße Quastenberg auf Teilflächen der Flurstücke 15/9, 15/10, 18/3, 18/4, 18/5, 31/1, 34/1, 34/2, 35/2, 35/3, 35/4 der Flur 2, Gemarkung Quastenberg festgesetzt. Die Einbeziehungsfläche hat eine Größe von ca. 0,36 ha.

4. Hinweise

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5. Anlagen

Anlage 1 zur Satzung (Planteil mit Übersichtsplan und Verfahrensvermerken)

aufgestellt,

Neubrandenburg, den 10.04.2018

L. Braun

Dipl.-Ing. Architekt