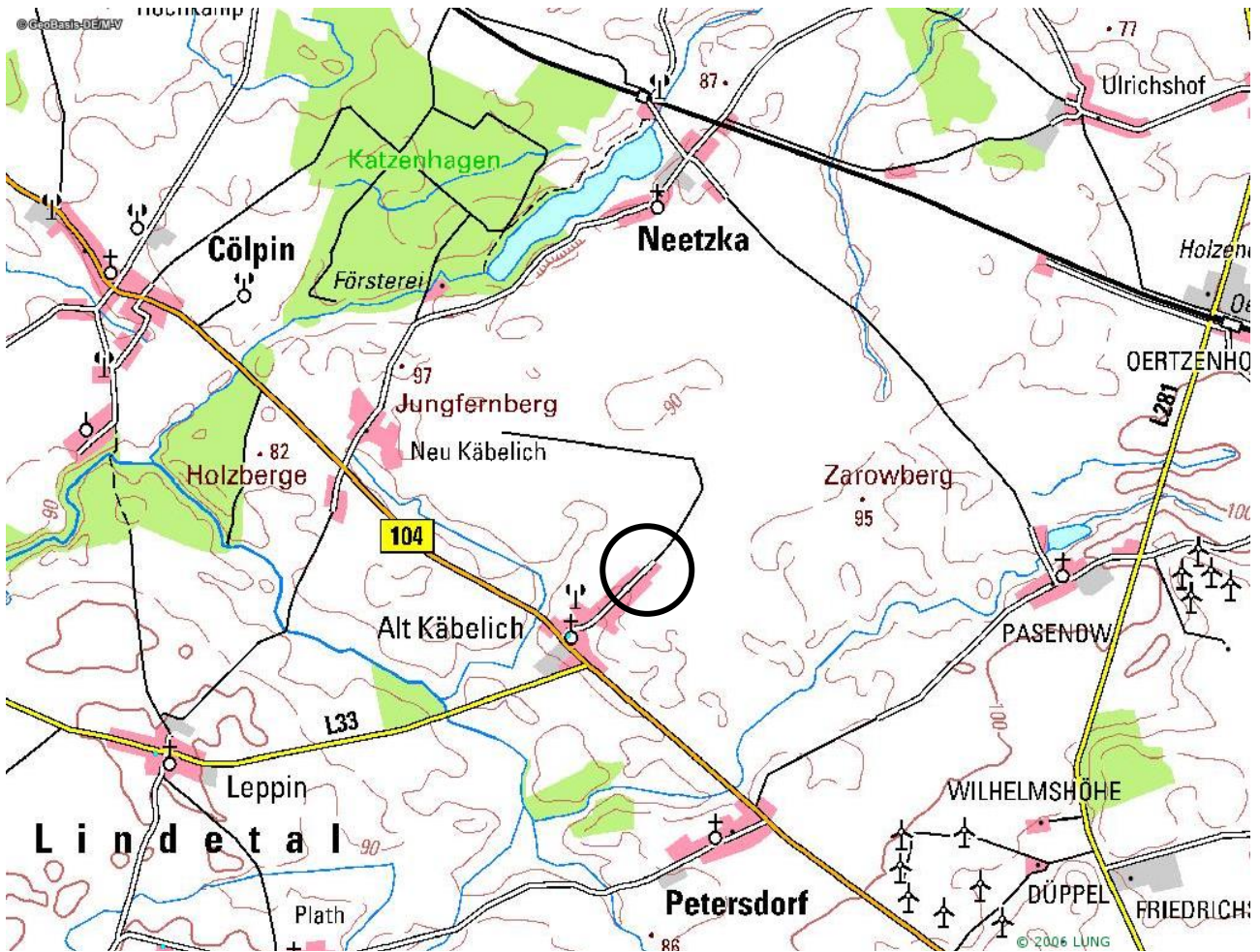


# Gemeinde Lindetal

## 1. Änderung der erweiterten Abrundungssatzung Alt Käbelich



Kartenausschnitt Geoportal MV , Stand: 02.09.2016

### Textsatzung

Entwurf

Stand: 26.06.2018

## Begründung

### 1. Änderung der erweiterten Abrundungssatzung Alt Käbelich der Gemeinde Lindetal

**Träger des Planverfahrens:** **Gemeinde Lindetal**  
Die Bürgermeisterin  
über  
Amt Stargarder Land  
Sachgebiet Bau- und Ordnungsamt  
Bauamtsleiter: Herr Granzow  
Mühlenstraße 30  
17094 Burg Stargard  
Tel.: 039603 25331  
email: [t.granzow@stargarder-land.de](mailto:t.granzow@stargarder-land.de)

**Städtebauliche Planung:** **architektur:fabrik:nb, Lutz Braun**  
freier Architekt und Stadtplaner  
Augustastrasse 16  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395 / 36 31 71 52  
Fax: 0395 / 36 94 99 19  
email: [braun@architekturfabrik-nb.de](mailto:braun@architekturfabrik-nb.de)

**Bearbeitung:** Herr Braun, Herr Müller

**Datum:** 26.06.2018

**Stand:** Entwurf

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1 Aufstellungsbeschluss .....	4
1.2 Verfahren .....	4
1.3 Rechtsgrundlagen .....	5
1.4 Kartengrundlage: .....	5
1.5 Geltungsbereich der Einbeziehungsflächen der 1. Änderung .....	5
<b>2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der 1. Änderung</b> .....	<b>6</b>
2.1 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung .....	6
<b>3. 1. Änderung der erweiterten Abrundungssatzung Alt Käbelich der Gemeinde Lindetal als Textsatzung</b> .....	<b>7</b>
3.1 Festsetzung in der Planzeichnung (Anlage zur Satzung) .....	7
<b>4. Hinweise</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Anlagen</b> .....	<b>8</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

#### Rechtskraft der Satzung

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 – MV 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.

#### Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung der Satzung

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lindetal hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 26.06.2018 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 erweiterten Abrundungssatzung Alt Käbelich der Gemeinde Lindetal beschlossen.

Mit Antrag vom 09.01.2018 stellte der 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.

Das zu bauende Einfamilienhaus soll in der gleichen Bauflucht entstehen wie die vorhandenen Häuser im Wolfshofer Weg (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 zoniert werden (s. Punkt 2.1).

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

Der ausführlich beschriebene Grund für den Antrag ist im Punkt 2 erläutert.

Die Gemeinde folgt 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.

#### Städtebaulicher Vertrag

Die Gemeinde 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 m<sup>2</sup> 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 Um-

weltbericht 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 erweiterten 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 erweiterten 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 (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)**, 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 Gemeinde Lindetal**

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

Der Geltungsbereich der Einbeziehungsflächen in der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 88, 89/1, 89/2, 89/3 der Flur 2, Gemarkung Alt Käbelich.

## 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.

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 1. Änderung der erweiterten Abrundungssatzung Alt Käbelich der Gemeinde Lindetal sind, dass die Abrundungsfläche A 3 (durch die Darstellung einer Einbeziehungsfläche) nach Norden vergrößert wird und somit die von der Wohnbebauung rückwärtige Errichtung von Nebengebäuden, insbesondere Garagen auf einer Tiefe von maximal ca. 61,75 Metern (gemessen ab der Baulinie) zugelassen wird.

Hierbei handelt es sich um die Geltungsbereichsgrenze der Satzung nördlich der Straße Wolfshofer Weg in der Flur 2, Gemarkung Alt Käbelich. Diese Grenze soll um ca. 35,25 Meter auf einer Länge von ca. 112 Metern nach Nordwesten bis an die hinteren Grundstücksgrenzen versetzt werden. Der zwischen alter und neuer Geltungsbereichsgrenze liegende Bereich (ca. 4.398 Quadratmeter) soll in die 1. Änderung der Satzung einbezogen werden (Einbeziehungsfläche).

Als Grund dafür nennt der Antragssteller die Tatsache, dass bisher Nebenanlagen, hier vorrangig ein geplantes Doppelcarport, nur rückwärtig hinter dem, auf der Baulinie zu errichtenden Wohngebäude, zulässig sind. Nach der bisherigen Zulässigkeit wäre das räumlich nicht möglich. Der Antragsteller plant ein Wohngebäude mit einer Gebäudetiefe von 16 m und einer Breite von 11,50 m.

In der derzeit rechtskräftigen erweiterten Abrundungssatzung besteht ein Abstand von ca. 40 m zwischen der nordwestlichen Flurstücksgrenze des Straßenflurstücks 164 (Wolfshofer Weg) und dem nordwestlichen Geltungsbereich. Abzüglich des unbebaubaren Bereichs von 13,5 m Breite vor der Baulinie und abzüglich der geplanten Wohngebäudetiefe von 16 Metern bliebe eine rückwärtige Zone mit einer Tiefe von 10,5 Metern für die Bebauung mit Nebenanlagen z.B. Carport, Schuppen, Garagen, etc.

Der Geltungsbereich soll um ca. 61,75 m gemessen von der Baulinie nach Nordwesten versetzt werden, um einer rückwärtigen Bebauung, vor allem bei kleinen schmalen Baugrundstückstücken, wie es hier der Fall ist, genügend Raum zu geben.

Die Einbeziehungsfläche wird hinsichtlich der zulässigen Bebauung unterteilt in 3 Zonen:

- 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 Nebenanlagen, insbesondere Garagen einschl. überdachter Stellplätze nach § 61 Absatz 1 Buchstabe b) Landesbauordnung M-V 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

### 2.1 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

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

### **3. 1. Änderung der erweiterten Abrundungssatzung Alt Käbelich der Gemeinde Lindetal als Textsatzung**

Die Änderung (Änderungsbefehl) wird als Änderung der Baugrenze und der Einbeziehungsfläche nördlich der Abrundungsfläche A 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 des Geltungsbereichs

###### **Änderungsbefehl:**

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze der Satzung wird in der Abrundungsfläche A 3 auf einer Länge von ca. 112 Metern um 61,75 Meter, gemessen ab der Baulinie, entlang der nördlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 88, 89/1, 89/2, 89/3 nach Norden versetzt.

##### 2. Festsetzung der Einbeziehungsfläche

###### **Änderungsbefehl:**

Abrundungsfläche A 3 – Es wird eine Einbeziehungsfläche nördlich der Straße Wolfshofer Weg auf den Flurstücken 88, 89/1, 89/2, 89/3 der Flur 2, Gemarkung Alt Käbelich festgesetzt.

Die Einbeziehungsfläche hat eine Größe von ca. 4.398 m<sup>2</sup>.

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 Nebenanlagen, insbesondere Garagen einschl. überdachter Stellplätze nach § 61 Absatz 1 Buchstabe b) Landesbauordnung M-V 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

#### **4. Hinweise**

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **5. Anlagen**

Anlage 1 zur Satzung (Planteil mit Übersichtsplan und Verfahrensvermerken)