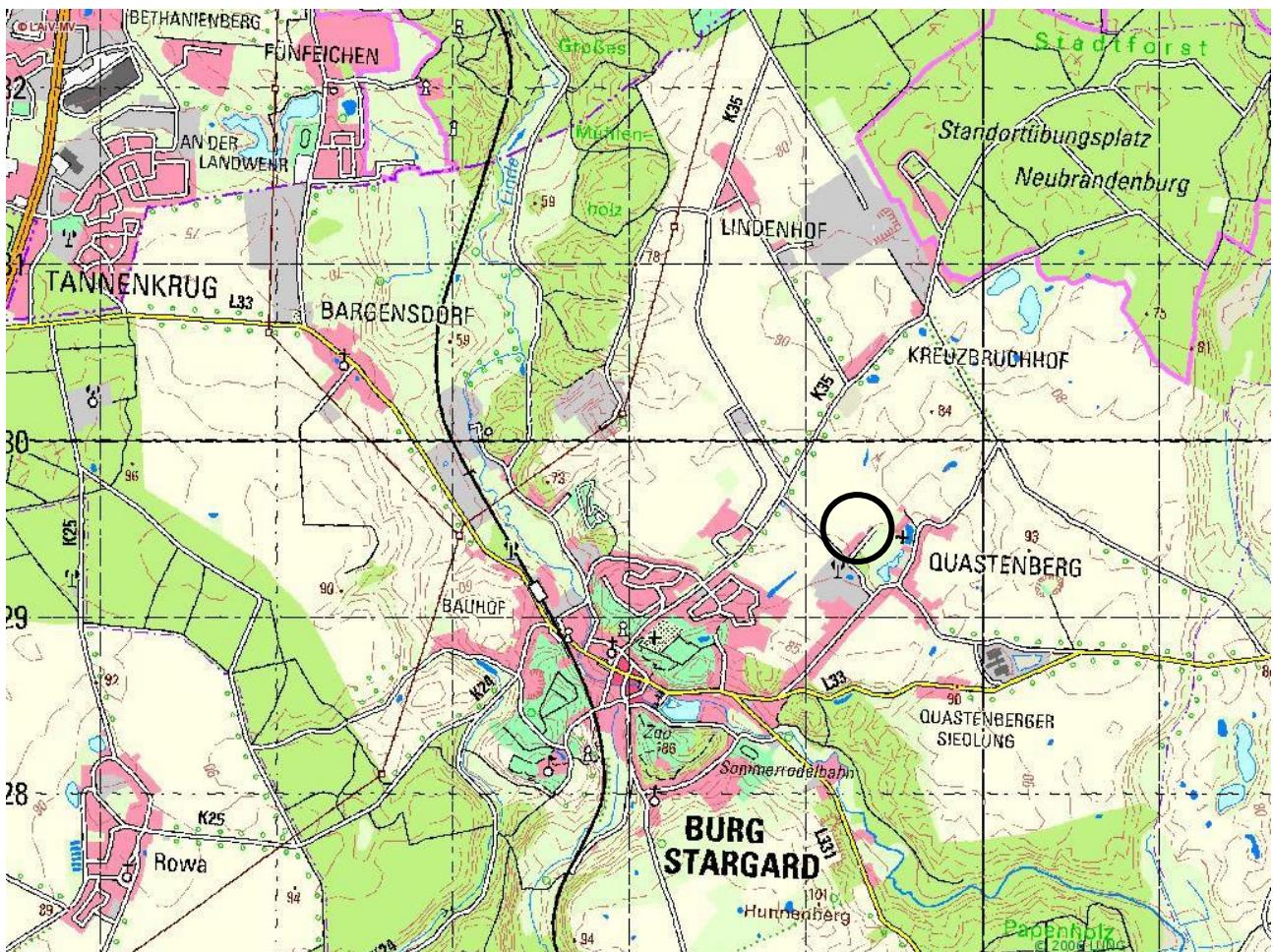


Stadt Burg Stargard



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

überarbeiteter Entwurf

Stand: 29.08.2018

Inhalt

1.	Allgemeines	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Verfahren	4
1.3	Rechtsgrundlagen.....	5
1.4	Kartengrundlage:	6
1.5	Geltungsbereich der Einbeziehungsflächen.....	6
2.	Ziel und Zweck sowie Inhalt der 1. Änderung	7
3.	1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Quastenberg als Textsatzung.....	8
3.1	Festsetzung in der Planzeichnung (Anlage zur Satzung).....	8
4.	Hinweise	9
4.1	Telekommunikation.....	9
4.2	Stromversorgung	9
4.3	Wasserversorgung	9
4.4	Bodendenkmalpflege	10
5.	Anlagen	11

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

BEGRÜNDUNG

Träger des Planverfahrens:

Stadt Burg Stargard

Der Bürgermeister, Herr Tilo Lorenz
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

Tel.: (039603) 25 331

Fax: (039603) 25 3762

Herr Granzow, Bau- und Ordnungsamtsleiter

t.granzow@stargarder-land.de

Bauleitplanung:

Lutz Braun Architekt + Stadtplaner

architektur:fabrik:nb
AugustasträÙe 16
17033 Neubrandenburg

Tel.: (0395) 363 171 55

Fax: (0395) 369 499 19

Bearbeiter: Lutz Braun, Sebastian Müller

braun@architekturfabrik-nb.de

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 vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Grund dafür ist, dass die 1. Änderung lediglich die bauordnungsrechtliche Legitimierung von bestehenden Gebäuden (durch Vereinigung von 2 Bau Fenstern) erfolgt. Weiterhin sollen Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen ermöglicht werden.

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 betroffenen 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 wird für das Verfahren der 1. Änderung von diesen Regelungen Gebrauch machen und diese im weiteren Verfahrensablauf beachten.

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

Die betroffenen 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 Quastenbergs 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 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)**, 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)
- **Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)** in der Fassung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 8.12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **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:

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 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 -überarbeiteter Entwurf- 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 (Haus- nummer 52, Flurstück 35/1) im Nachgang bauordnungsrechtlich zu legitimieren. Die Vereini- gung 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.

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 wird 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

4.1 Telekommunikation

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien] der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH vorhanden, die ggf. im Zuge der Planung gesichert werden müssen.

Die Kostenübernahme für Sicherung der TK-Linien regelt sich für jeden Einzelfall nach dem Telekommunikationsgesetz [Drittveranlassung, Kostenpflicht für den Vorhabenträger).

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist durch die Deutsche Telekom AG, Technik GmbH evtl. die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich. '

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG

so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PT| 23 Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard angezeigt werden.

Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, T NL Ost, Rs PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard informiert.

Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

4.2 Stromversorgung

Im dargestellten Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der e.dis Netz GmbH. Sollte eine Umverlegung von Leitungen unterbreitet werden, ist rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung von Anlagen unterbreiten. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen ist es erforderlich Rücksprache mit der e.dis Netz GmbH zu halten.

4.3 Wasserversorgung

Im Geltungsbereich befinden sich eine Versorgungsleitung PE 75 x 6,9, die als lageunsicher in unseren Bestandsunterlagen verzeichnet ist sowie diverse Hausanschlussleitungen der Neubrandenburger Stadtwerke. Weiterhin ist stillgelegter Altbestand vorhanden.

Änderungen des Wasserbedarfs infolge von Kapazitätserhöhungen müssen durch den Grundstückseigentümer/Kunden bei neu.sw/Abteilung Netzservice angezeigt werden. Daraus resultierende eventuelle Änderungen des Trinkwasserhausanschlusses sind durch den Kunden zu finanzieren.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.

Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen.

Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.

4.4 Bodendenkmalpflege

Hinweis zum Umgang mit unbekanntem Bodendenkmalen

Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt. Gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden.

Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Außenstelle Neustrelitz, Frau Schanz, Tel. 0385-58879681).

Auch in Bereichen, in denen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale vorhanden sind, können jederzeit Archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher ist folgender Hinweis zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der

Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

5. Anlagen

Anlage -überarbeiteter Entwurf- zur Satzung (Planteil mit Übersichtsplan und Verfahrensvermerken)

aufgestellt,

Neubrandenburg, den 10.04.2018

L. Braun

Dipl.-Ing. Architekt