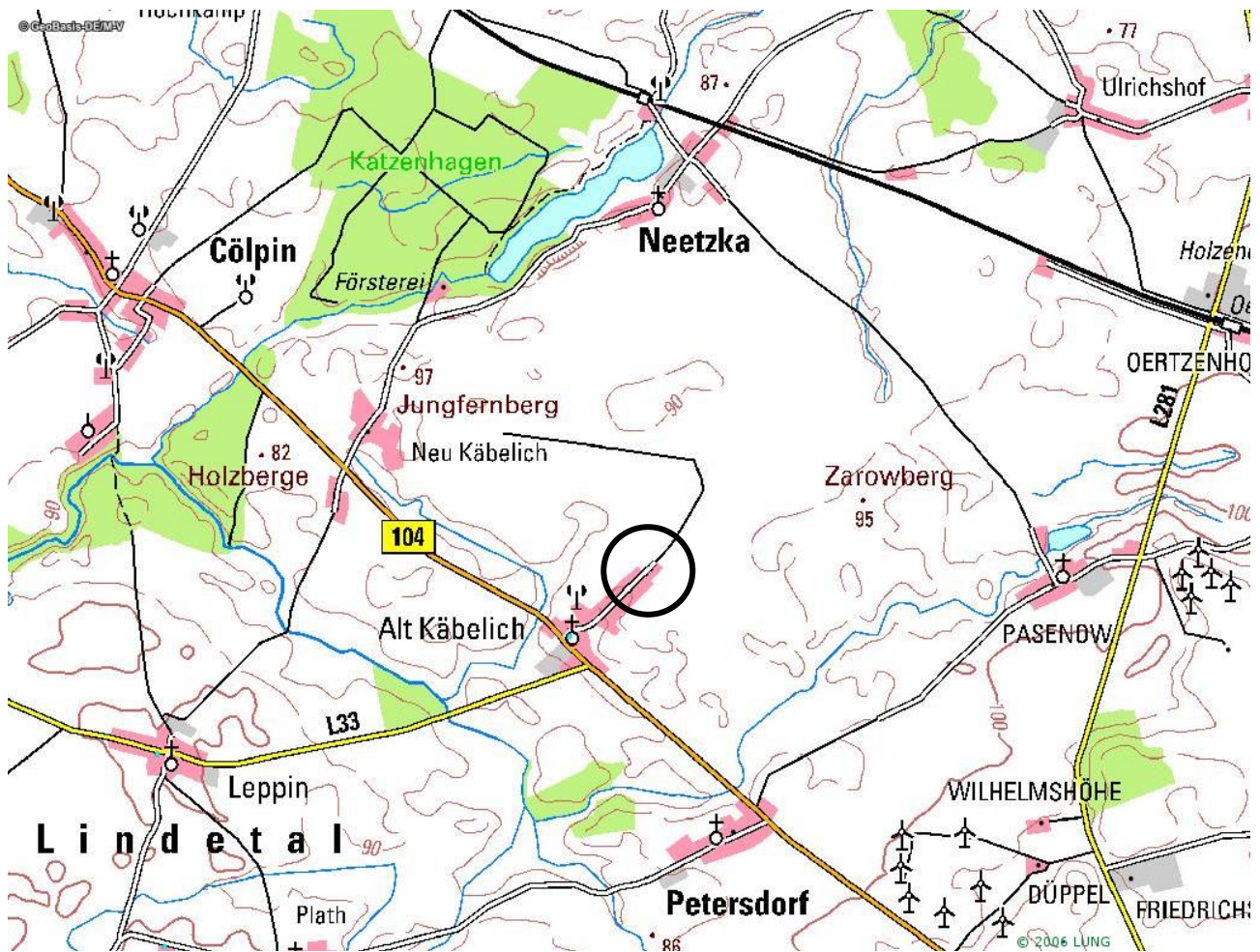


Gemeinde Lindetal

2. Änderung der erweiterten Abrundungssatzung Alt Käbelich



Kartenausschnitt Geoportal MV , Stand: 02.09.2016

Textsatzung

Überarbeiteter Entwurf

Stand: 16.10.2018

Begründung

2. 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

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

Bearbeitung: Herr Braun, Herr Müller

Datum: 16.10.2018

Stand: überarbeiteter Entwurf

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	4
1.1 Aufstellungsbeschluss	4
1.2 Verfahren	5
1.3 Rechtsgrundlagen	5
1.4 Kartengrundlage:	6
1.5 Geltungsbereich der Einbeziehungsflächen	6
2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der 2. Änderung	7
3. 2. Änderung der erweiterten Abrundungssatzung Alt Käbelich der Gemeinde Lindetal als Textsatzung	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
5. Anlagen	11

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

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 nah § 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.

Aufstellungsbeschluss über die 2. Änderung der Satzung

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lindetal hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 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 der Bauherr den Antrag für seinem 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 2. Änderung der Satzung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Grund dafür ist, dass die 2. Änderung lediglich die bauordnungsrechtliche Legitimierung von Nebenanlagen auch hinter den, auf der Baulinie zu errichtenden, Hauptgebäuden 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 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 wird für das Verfahren der 2. Änderung von diesen Regelungen Gebrauch machen und diese im weiteren Verfahrensablauf beachten.

Der Entwurf der 2. Änderung wird öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht; 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 2. Änderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der 2. 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 Geltungsbereich der Einbeziehungsfläche umfasst die Gemarkung Alt Käbelich, Flur 2 mit den Flurstücken 88, 89/1, 89/2, 89/3.

2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der 2. 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 2. Änderung der erweiterten Abrundungssatzung Alt Käbelich der Gemeinde Lindetal sind, dass die Abrundungsfläche A 3 (durch die Darstellung einer Einbeziehungsfläche) nach Norden vergrößert und nach Süden verkleinert 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.

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

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. 35,26 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 2. Änderung der Satzung einbezogen werden (Einbeziehungsfläche).

Als Grund dafür nennt der Antragssteller die Tatsache, dass Nebenanlagen, hier vorrangig ein geplantes Doppelcarport, nur rückwärtig hinter dem auf der Baulinie zu errichtendem Wohngebäude zulässig sind.

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

Die Einbeziehungsfläche hat eine Größe von ca. 4.398 m².

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 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

4.1 Wasserrecht

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist 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 ist zu beteiligen, 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 neuen Bebauungsplangebietes 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 mit Schreiben vom 08.10.2018 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 82/17, 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.

Die örtliche Feuerwehr verfügt über einen Schlauchwagen, welcher diese Distanz überbrücken kann. Die Löschwasserversorgung kann somit gesichert werden.

5. Anlagen

Anlage -überarbeiteter Entwurf- zur 2. Änderung der erweiterten Abrundungssatzung Alt Käbelich der Gemeinde Lindetal^

aufgestellt,

Neubrandenburg, den 16.10.2018

L. Braun

Dipl.-Ing. Architekt