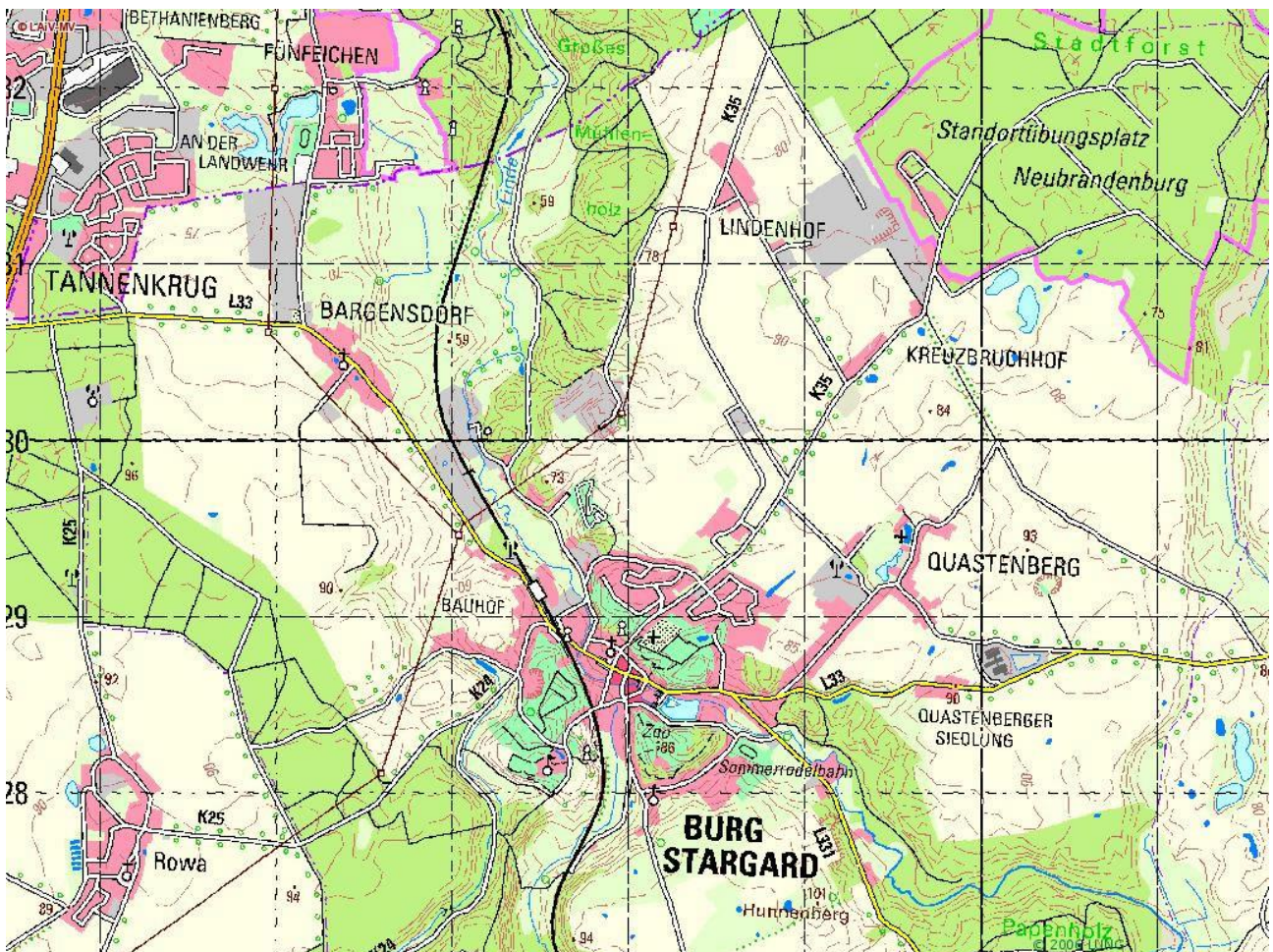


# Stadt Burg Stargard



## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Fichtenweg“ der Stadt Burg Stargard



Kartenausschnitt Geoportal MV [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de), Stand: 02.09.2016

### Textsatzung

Entwurf

Stand: 23.10.2018

## Inhalt

### Inhalt 2

<b>1.</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>3</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss.....	3
1.2	Verfahren .....	3
1.3	Rechtsgrundlagen .....	4
1.4	Kartengrundlage:.....	4
1.5	Geltungsbereich der 4. Änderung.....	4
<b>2.</b>	<b>Ziel und Zweck sowie Inhalt der 4. Änderung .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Fichtenweg“ der Stadt Burg Stargard als Textsatzung .</b>	<b>6</b>
3.1	Festsetzungen in der Planzeichnung (Anlage zum Entwurf der Satzung) .....	6
<b>4.</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>6</b>

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

#### Rechtskraft der Satzung (Grundlagensatzung)

Der Stadt Burg Stargard liegt der Bebauungsplan Nr. 1 „Fichtenweg“ lediglich in seiner 1. Änderungsfassung vor. Die 1. Änderung wurde mit Datum vom 16.10.1996 rechtskräftig und dient als Grundlage für die 4. Änderung.

#### Aufstellungsbeschluss über die 4. 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 17.10.2018 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 und § 13a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der gültigen Fassung die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Fichtenweg“ der Stadt Burg Stargard beschlossen.

Die Stadt folgt somit dem Antrag vom 05.02.2018 eines Burg Stargarder Bürgers mit dem Ersuchen ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes vornehmen zu dürfen.

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 4. Änderung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da durch die 4. 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 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 4. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Entwurf der 4. 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 4. Änderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Fichtenweg“ der Stadt Burg Stargard sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **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 5. Juli 2018 (GVOBl. 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),
- **Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung der 4. Änderung.

### 1.4 Kartengrundlage:

Digitaler Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt, Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg. Stand Kataster: 12.04.2018

### 1.5 Geltungsbereich der 4. Änderung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst die Gemarkung Burg Stargard, Flur 7 mit den Flurstücken 176/23, 176/24, 176/25, 176/26, 176/27, 176/67, 176/68, 176/69, 176/70 und 176/71. Er umfasst eine Fläche von rund 6.738 m<sup>2</sup>.

## 2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der 4. Änderung

Ziele der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Fichtenweg“ ist, dass Nebengebäude ohne dauerhaften Aufenthalt von Menschen (Wohnnutzung) außerhalb der derzeit geltenden Baugrenzen zugelassen werden.

Dies soll erreicht werden, indem die Baugrenze der 4. Änderung auf den Flurstücken 176/67, 176/68, 176/69, 176/0 und 176/71 der Flur 7, Gemarkung Burg Stargard versetzt werden soll. Der Versatz soll nach Westen erfolgen. Er beträgt in seiner größten Entfernung ca. 20 Meter. Somit wird die überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude mit Wohnnutzung auf einer Tiefe von bis zu 20 Metern gesichert. Wohngebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind somit unzulässig; Gebäude ohne Wohnnutzung z.B. für gewerbliche Nutzung sollen aber legitimiert werden. Dies soll durch eine Zonierung der baulichen Zulässigkeiten in der Grundstückstiefe realisiert werden.

Die derzeit rechtskräftige westliche Baugrenze wird somit aufgehoben. Die östliche Baugrenze bleibt unverändert.

Die Grundstücksflächen werden hinsichtlich der zulässigen Bebauung unterteilt in 3 Zonen:

Zone 1: auf einer Tiefe bis 20 Metern, gemessen von der östlichen Baugrenze, ist die Errichtung von Hauptgebäuden und Nebengebäuden auf den Flurstücken 176/23, 176/24, 176/25 und 176/26 allgemein zulässig (überbaubare Grundstücksfläche)

Zone 2: ab einer Tiefe von 20 Metern, gemessen von der westlichen Baugrenze, ist auf den Flurstücken 176/23, 176/24, 176/25, 176/26, 176/68, 176/69, 176/70 und 176/71 die Errichtung von Nebenanlagen, insbesondere Nebengebäude ohne dauerhafte Wohnnutzung nach § 61 Absatz 1 Buchstabe b) Landesbauordnung M-V zulässig

Zone 3: auf den Flurstücken 176/68, 176/69, 176/70 und 176/71 ab einer Tiefe von 40 bis maximal 65 Metern, gemessen von der östlichen Baugrenze, 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.

Als Grund für die Änderung der Baugrenze nennt der Antragssteller die Tatsache, dass im Zusammenhang mit einem nachträglich vom Antragsteller eingereichten Bauantrags zur Errichtung einer „Yogahütte“ (dort geführt unter AZ 4666/2017-207) durch die „Nichteinhaltung der Baugrenze“ ein möglicher Ablehnungsgrund für die Genehmigungsbehörde vorliegt. Hierbei handelt es sich um ein bereits bestehendes Nebengebäude (Yogahütte), welche vom Antragssteller bereits seit Jahren gewerblich betrieben wird.

### **3. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Fichtenweg“ der Stadt Burg Stargard als Textsatzung**

Die Änderung (Änderungsbefehl) wird als Änderung der Baugrenze innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung sowie des Geltungsbereichs der 4. Änderung an sich vorgenommen. Alle weiteren Festsetzungen der Satzung bleiben bis auf die im Weiteren aufgeführten Änderungen rechtswirksam. Die Änderungen betreffen:

#### **3.1 Festsetzungen in der Planzeichnung (Anlage zum Entwurf der Satzung)**

##### **1. Festsetzung der Baugrenze der 4. Änderung**

###### **Änderungsbefehl:**

Die derzeit rechtskräftige westliche Baugrenze wird aufgehoben.

Die westliche Baufeldgrenze auf den Flurstücken 176/23, 176/24, 176/25, 176/26 und wird auf einen Abstand von 20 Metern, gemessen von der östlichen Baugrenze, nach Westen festgesetzt.

##### **2. Festsetzung des Geltungsbereichs der 4. Änderung**

###### **Änderungsbefehl:**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Fichtenweg“ umfasst die Flurstücke 176/23, 176/24, 176/25, 176/26, 176/27, 176/67, 176/68, 176/69, 176/70 und 176/71 der Flur 7, Gemarkung Burg Stargard.

#### **4. Hinweise**

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **5. Anlagen**

Anlage zum Entwurf der Satzung (Planteil mit Übersichtsplan und Verfahrensvermerken)

aufgestellt,

Neubrandenburg, den 23.10.2018

L. Braun

Dipl.-Ing. Architekt