



Betreff

## Beschluss über die Aufstellung zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 1 "Fichtenweg" der Stadt Burg Stargard sowie Beschluss über die Billigung des Entwurfs der 4. Änderung der v. g. Satzung

Sachbearbeitende Dienststelle: Bau- und Ordnungsamt	Datum 24.10.2018
Sachbearbeitung: Tilo Granzow	
Verantwortlich: Herr Granzow	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin	Status
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	14.11.2018	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)	27.11.2018	N
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	12.12.2018	Ö

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Burg Stargard beschließt, auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes M-V

1. die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Fichtenweg“ der Stadt Burg Stargard
2. die Billigung des Entwurfs über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Fichtenweg“ der Stadt Burg Stargard
3. die öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
4. die Auslegung öffentlich bekannt zu machen
5. das Öffentlichkeitsverfahren mit Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt „Stargarder Zeitung“ und im Internet einzuleiten

### Sachverhalt:

Auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 und § 13 a 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 soll für das nachfolgende Gebiet, gelegen auf den Flurstücken 176/23, 176/24, 176/25, 176/26, 176/27, 176/67, 176/68, 176/69, 176/70 und 176/71 in der Flur 7 der Gemarkung Burg Stargard eine Änderung des B-Planes vorgenommen werden. Der Geltungsbereich ist im Lageplan (siehe Anlage) dargestellt.

Die Erstellung der 4. Änderung des B-Planes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden, da durch die 4. Änderung keine 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 § 2 a 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 vorliegende Entwurf dient zur Durchführung des Verfahrens. Der Entwurf der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Fichtenweg“ der Stadt Burg Stargard, bestehend aus der Begründung und Planzeichnung wird zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden und zur öffentlichen Auslegung nach den gesetzlichen Vorschriften und nach der Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard bestimmt.

Die öffentliche Auslegung kann gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen durchgeführt werden. Da sich die Fläche des Geltungsbereiches vergrößert hat ist der Aufstellungsbeschluss vom 23.05.2018 zu wiederholen.

Planungserfordernis:

Planziele der 4. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Fichtenweg“ der Stadt Burg Stargard sind dass Nebengebäude außerhalb der derzeitigen Baugrenzen zugelassen werden.

**Rechtliche Grundlage:**

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, KV M-V

**Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

keine

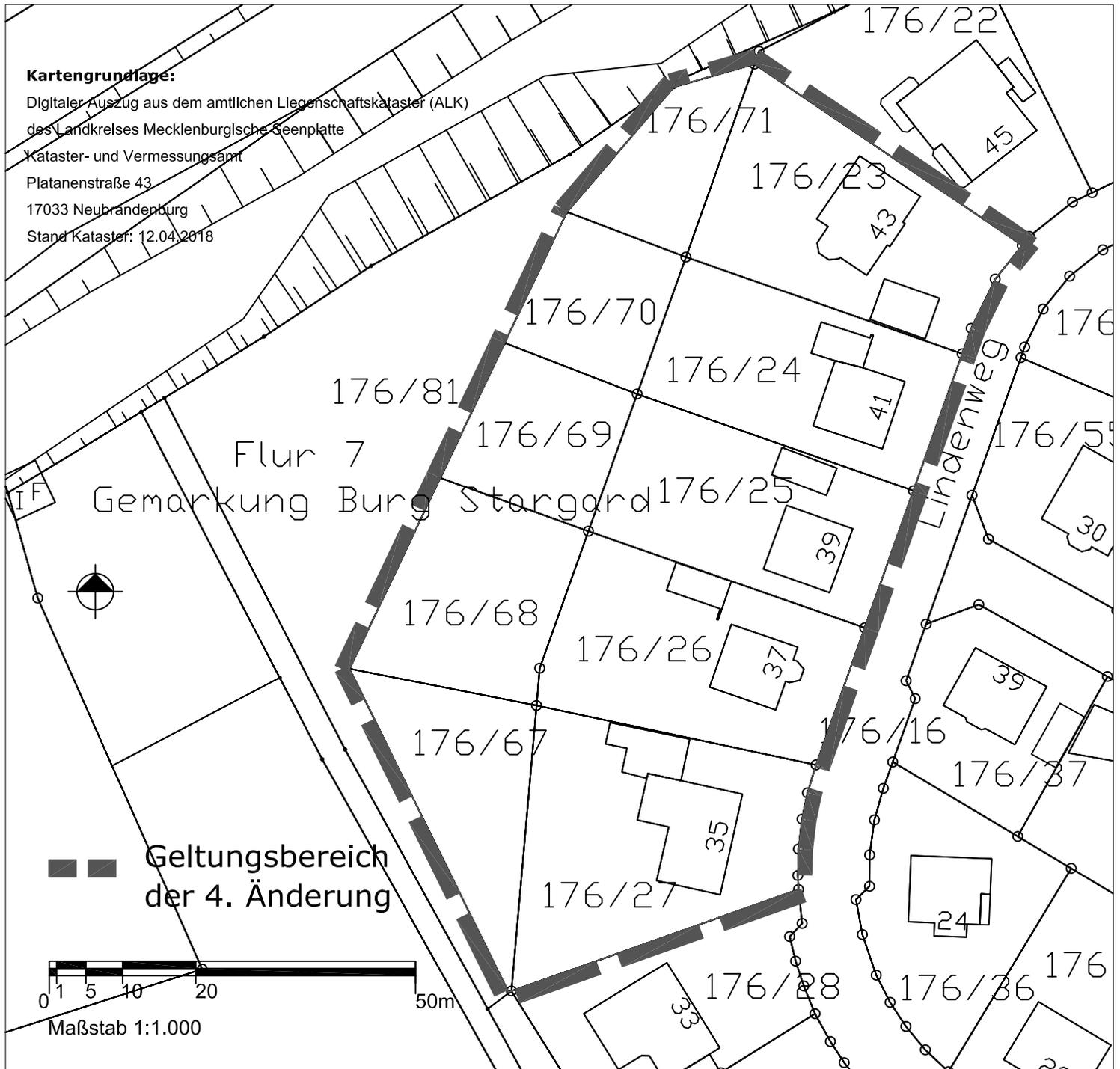
**Anlagen:**

Anlage zum Aufstellungsbeschluss – Geltungsbereich der 4. Änderung  
Entwurf der 4. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Fichtenweg“ der Stadt Burg Stargard mit  
Planzeichnung und Begründung

Tilo Lorenz  
Bürgermeister

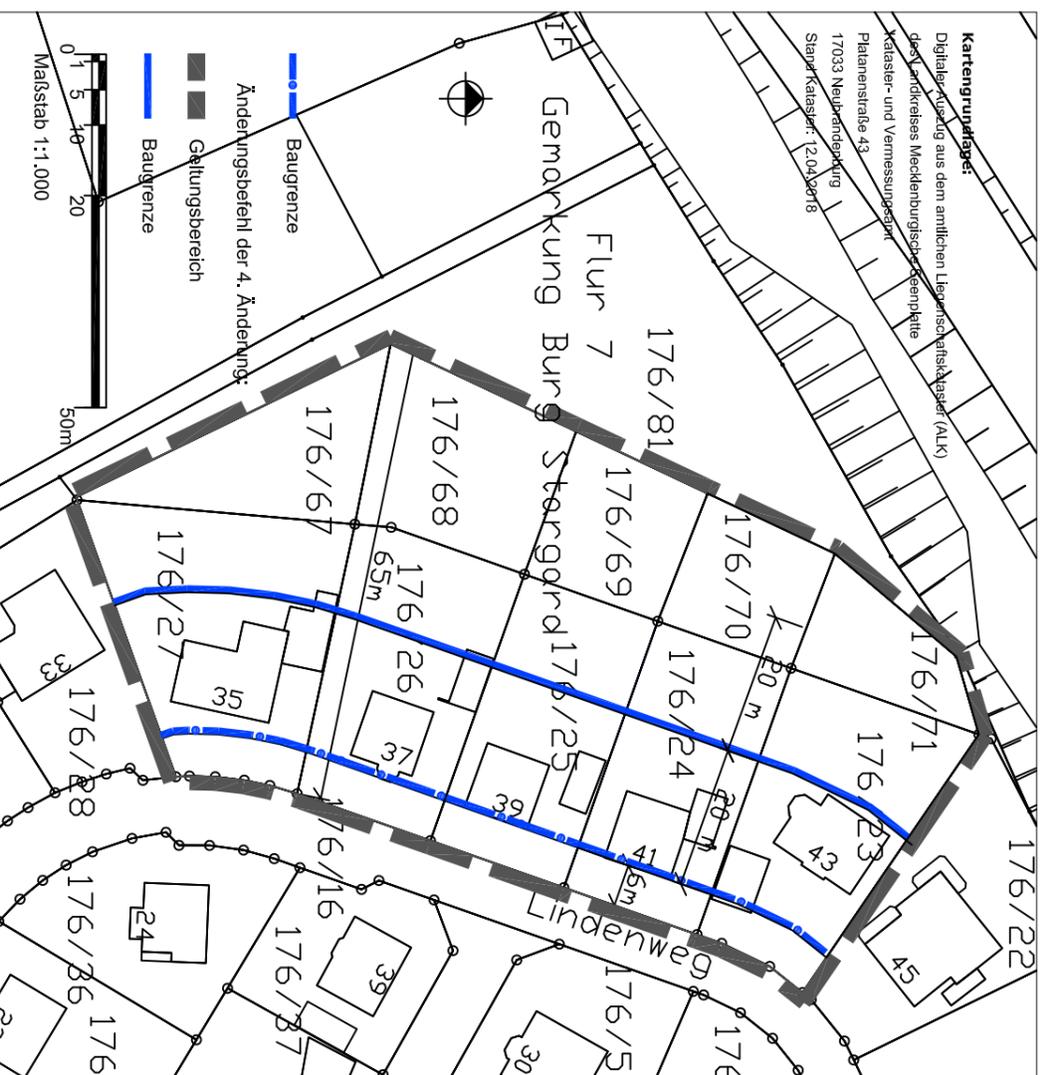
# Anlage zum Aufstellungsbeschluss

## Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. "Fichtenweg" der Stadt Burg Stargard



# Anlage zum Entwurf der Satzung

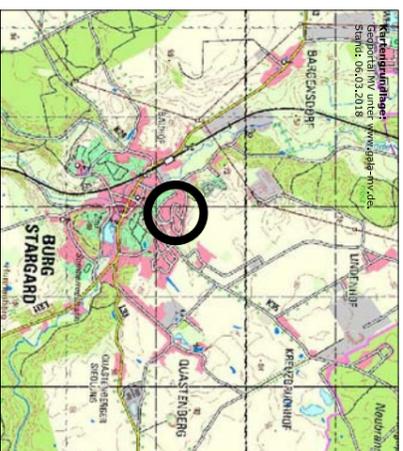
## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. "Fichtenweg" der Stadt Burg Stargard



**Kartengrundlage:**  
Digitalisierung aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte  
Kataster- und Vermessungsamt  
Plänenstraße 43  
17033 Neubrandenburg  
Stand Kataster: 12.06.2018

**Geltungsbereich der 4. Änderung**  
Flurstücke: 176/2, 176/24, 176/25, 176/26, 176/27, 176/67, 176/68, 176/69, 176/70 und 176/71  
Flur: 7  
Gemarkung: Burg Stargard  
Größe der Einzelzählungsfläche: 6.738 m<sup>2</sup>  
Datum: 23.10.2018

**Festsetzungen**  
Änderungsbefehl:  
Die derzeit rechtskräftige westliche Baugrenze wird aufgehoben.  
Die westliche Baufeldgrenze auf den Flurstücken 176/23, 176/24, 176/25, 176/26 und 176/27 wird auf einen Abstand von 20 Metern, gemessen von der östlichen Baugrenze, nach Westen festgesetzt.  
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.



### Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung Burg Stargard hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Fichtenweg" der Stadt Burg Stargard beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Stargarder Zeitung" und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

Burg Stargard, den .....

Bürgermeister

2. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Fichtenweg" der Stadt Burg Stargard, die Begründung und die Anlage wurden durch die Stadtvertretung am ..... gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während folgender Zeiten öffentlich ausgelegt:

Montag, Mittwoch, Freitag: 8:30 – 12:00 Uhr  
Dienstag: 8:30 – 12:00 Uhr und 13:30 – 18:00 Uhr  
Donnerstag: 8:30 – 12:00 Uhr und 13:30 – 16:00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Stargarder Zeitung" und im Internet am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg Stargard, den .....

Bürgermeister

3. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am ..... gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Burg Stargard, den .....

Bürgermeister

4. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den .....

Amtleiter Kataster- und Vermessungsamt

5. Die Stadtvertretung hat am ..... die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burg Stargard, den .....

Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat am ..... die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Fichtenweg" der Stadt Burg Stargard, bestehend aus der Begründung und der Anlage als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Burg Stargard, den .....

Bürgermeister

7. Die Genehmigung der Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Fichtenweg" der Stadt Burg Stargard, bestehend aus der beigefügten Begründung und der Anlage wird hiermit aus gefertigt.

Burg Stargard, den .....

Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Fichtenweg" der Stadt Burg Stargard sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Stargarder Zeitung" und im Internet bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§214 und 215 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

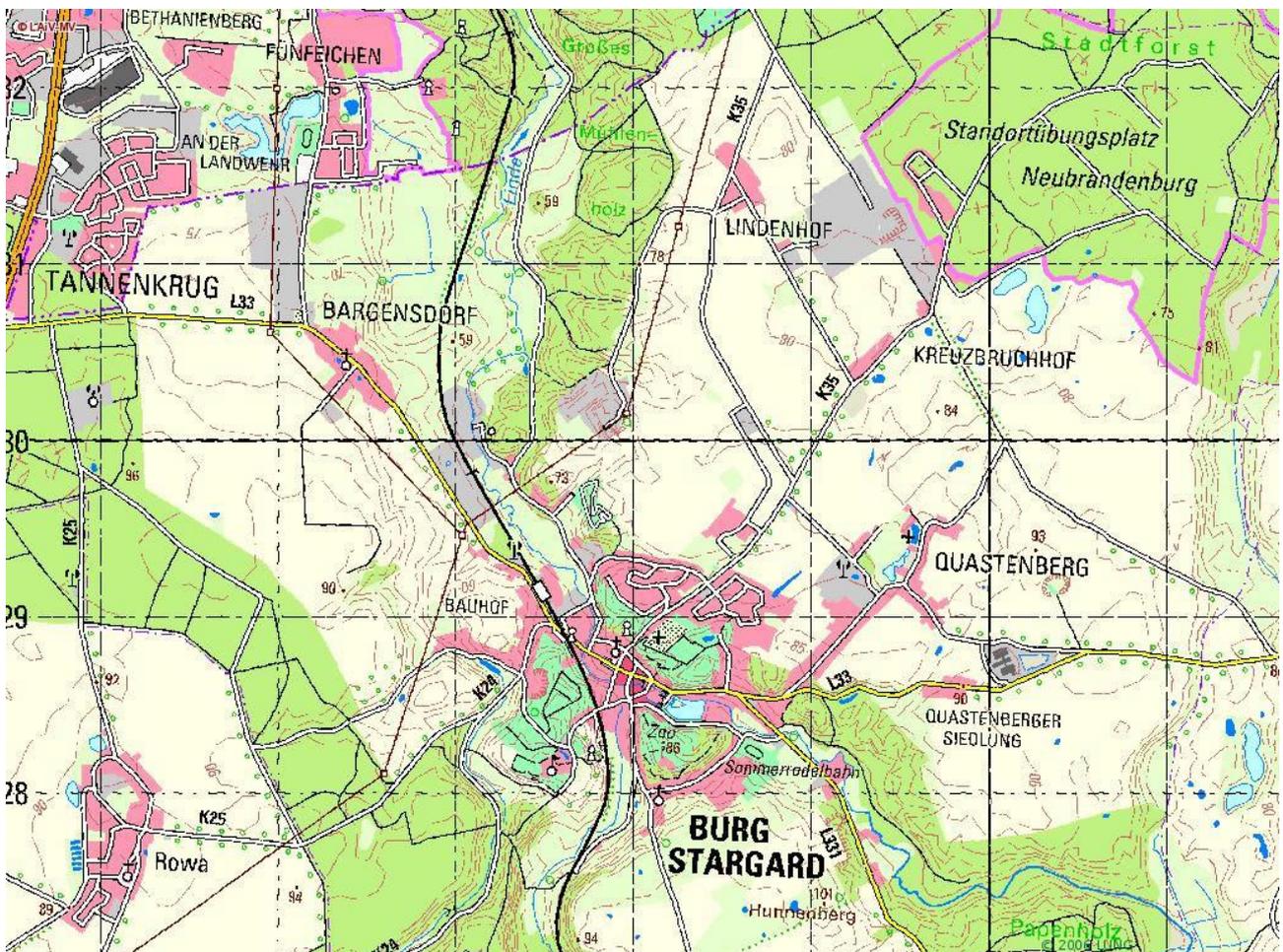
Burg Stargard, den .....

Bürgermeister

# 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 derzeitig 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