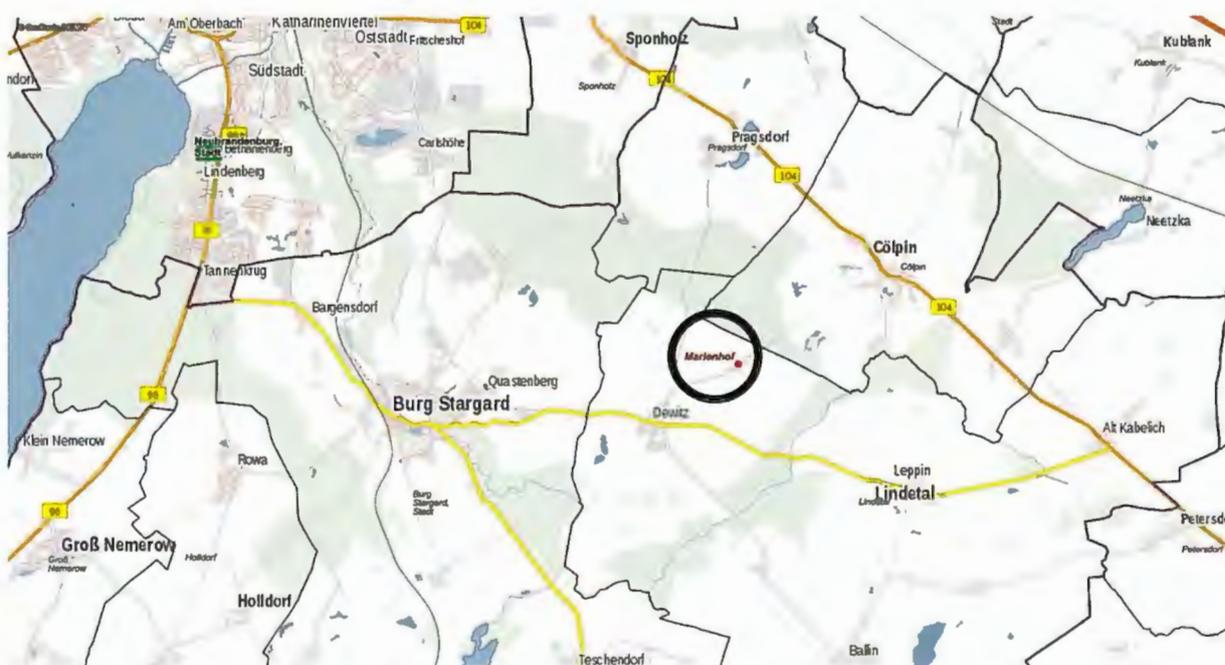


Gemeinde Lindetal

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsteil Marienhof“ der Gemeinde Lindetal



Kartenausschnitt Geoportal MV Stand: 24.10.2018

Satzung

Stand: 26.08.2019

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsteil Marienhof“ der Gemeinde Lindetal

Begründung

- Auftraggeber:** **Gemeinde Lindetal**
Die Bürgermeisterin, Frau Rosemarie Kroh
über Amt Stargarder-Land
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard
Tel.: (039603) 25 331
Fax: (039603) 25 342
Herr Granzow, Bau- und Ordnungsamtsleiter
t.granzow@stargarder-land.de
- Auftragnehmer:** **Lutz Braun Architekt + Stadtplaner**
stadtbau.architekten.nb
Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 363 171 55
Fax: (0395) 369 499 19
- Bearbeitung:** Bearbeiter: Lutz Braun, Sebastian Müller
braun@stadtbauarchitekten-nb.de
- Datum:** 26.08.2019
- Stand:** Satzung

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. Allgemeines	4
1.1 Aufstellungsbeschluss	4
1.2 Verfahren	4
1.3 Entwicklungsgebot	5
1.4 Planungserfordernis	5
1.5 Rechtsgrundlagen	5
1.6 Kartengrundlage:	6
1.7 Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung	6
2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der Satzung über die 1. Änderung	7
3. Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange	8
4. Festsetzungen der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsteil Marienhof“ der Gemeinde Lindetal	8
4.1 Festsetzung in der Planzeichnung (Planteil A)	8
5. Hinweise	9
5.1 Ausführung des Spielplatzes	9
5.2 Bodendenkmal	9
5.3 Bautechnischer Brandschutz	10
5.4 Hinweise der unteren Straßenverkehrsbehörde	10
5.5 Deutsche Telekom Technik GmbH	10
5.6 e.dis Netz GmbH	11

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Rechtskraft der Satzung

Aufgrund des §10 Abs. 4 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316) in Verbindung mit der Landesbauordnung LBauO M-V i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GS Meckl. – Vorp. Gl. Nr. 2130-9) wird nach Beschlussfassung wurde durch die Gemeindevertretung Lindetal vom 15. Juli 2008 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Ortsteil Marienhof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Der Bebauungsplan wurde mit Ablauf des 20.02.2009 rechtskräftig.

Aufstellungsbeschluss über die Satzung der 1. Änderung

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lindetal hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 16.10.2018 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 und § 13 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 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Lindetal über den Bebauungsplan Nr. 2 „Ortsteil Marienhof“ beschlossen.

Der Grund für die Änderung ist im Punkt 2 erläutert.

1.2 Verfahren

Die Erstellung der Satzung über die 1. Änderung des B-Planes soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch die 1. Änderung keine Nachverdichtung der Wohnbebauung erfolgen soll, sondern ein Spielplatz innerhalb einer Wohnnutzung errichtet werden soll.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.

Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann:

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,

3. 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.

Der Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung wurde am 16.10.2018 gefasst. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.11.2018 bis 04.01.2019 statt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden abgewogen, daraufhin wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geändert.

Dem Amt für Raumordnung und Landesplanung MSE wurde mit Datum vom 18.11.2018 durch das Amt Stargarder Land für die Gemeinde Lindetal die Planänderung angezeigt. Eine positive landesplanerische Stellungnahme mit Datum vom 14.12.2018 liegt vor.

Die 1. Änderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

1.3 Entwicklungsgebot

Die Gemeinde Lindetal hat bisher keinen Flächennutzungsplan aufgestellt.

Der rechtswirksame Bebauungsplan wird nur in einem sehr geringen Bereich geändert. Die Grundzüge der Planung werden beibehalten. Es werden die Möglichkeiten des §8 BauGB hinsichtlich des Entwicklungsgebotes daher genutzt.

1.4 Planungserfordernis

Die Gemeinde beabsichtigt für den Ortsteil Marienhof die planungsrechtliche Grundlage für einen Spielplatz herzustellen. Mit diesem Spielplatz reagiert die Gemeinde auf die Bedürfnisse der Einwohner dieses Ortsteils.

Es wird für eine Teilfläche, die bisher als Wohnbaufläche festgesetzt war, Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Diese Fläche ist zentral im Ortsteil gelegen und gut für diesen Zweck der Nutzung geeignet. Die Gemeinde hat sich vor der Planänderung mit der Standortsuche auseinandergesetzt.

1.5 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsteil Marienhof“ 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), 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 Gemeinde Lindetal**

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

1.6 Kartengrundlage:

Als Grundlage für die Darstellung der Satzung über die 1. Änderung dient ein Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 02 "Ortsteil Marienhof" der Gemeinde Lindetal vom 20.02.2009.

Dieser wurde aufgestellt von der Gemeinde Lindetal über Amt Stargarder Land, Mühlenstraße 30, 17094 Burg Stargard und verfasst durch die A&S GmbH Neubrandenburg, August-Milarch-Straße 1, 17033 Neubrandenburg.

1.7 Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung umfasst in der Gemarkung Marienhof in der Flur 4 das Flurstück 10/1 vollständig sowie teilweise die Flurstücke 10/4 und 10/5. Er umgrenzt eine Fläche von 3.640 m².

Die Flurstücke 10/1 und 10/4 befinden sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Der Grundstückseigentümer der Flurstücke hat mit Schreiben vom 27.08.2018 seine Zustimmung signalisiert.

Das Flurstück 10/5 befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Hingewiesen wird darauf, dass das kleine Flurstück 10/6 nicht berührt wird.

2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der Satzung über die 1. Änderung

Ziele der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsteil Marienhof“ ist, dass auf einer Teilfläche des Flurstücks 10/5 die Errichtung eines Kinderspielplatzes ermöglicht werden soll.

Hierfür muss das, mit einer Baugrenze definierte und teilweise auf den Flurstücken 10/4 und 10/5 und vollständig 10/1 liegende Baufeld, verkleinert werden, so dass es sich nicht mehr auf dem Flurstück 10/5 befindet, sondern sich nur noch auf dem Flurstück 10/1 und dem Flurstück 10/4 befinden soll. Der Abstand der südöstlichen Baufeldgrenze zur südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 10/4 wird mit 3,00 Metern gewählt (gem. §6 Abs. 5 LBauO M-V).

Die Größe der geplanten Spielplatzfläche beträgt 824 m².

Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche wird sehr geringfügig ergänzt, so dass die Zufahrt für das südlich angrenzende Grundstück (außerhalb des Änderungsbereiches) gewährleistet bleibt.

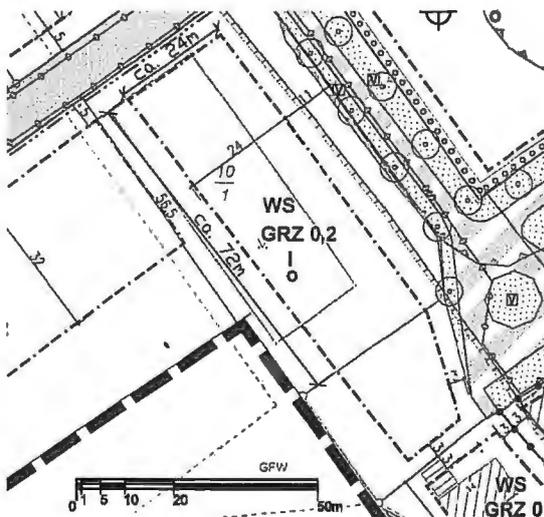


Abbildung 1: Lage des Baufeldes im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 (2009)

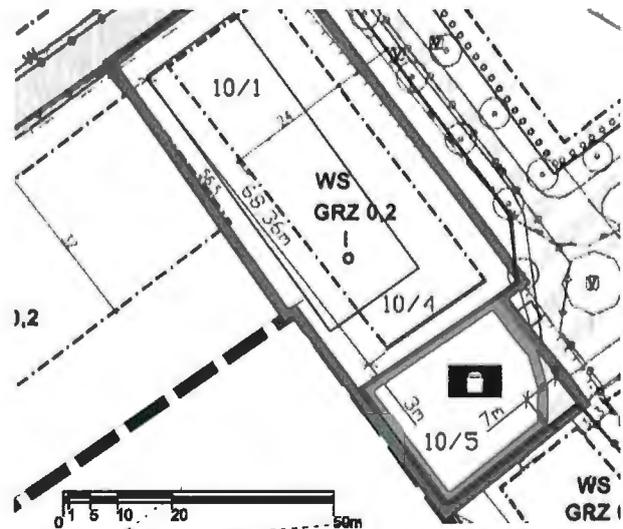


Abbildung 2: geplante Änderung des Baufeldes und Festsetzung eines Spielplatzes

Es soll die Zufahrt zum Flurstück 11 verbreitert werden, um eine optimale Zufahrtsmöglichkeit zu erreichen. Die neue Breite beträgt nun 7 m.

Der Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung von 2009 bleibt unverändert.

3. Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Die in der Satzung der Gemeinde Lindetal über den Bebauungsplan Nr. 2 „Ortsteil Marienhof“ geltenden Ausgleichsmaßnahmen bleiben unverändert bestehen.

Durch die Verkleinerung des Baufelds und Festsetzung der herausgelösten Fläche mit der Nutzung als Spielfläche wird eine Minimierung der Bodenversiegelung erreicht. Dadurch ist davon auszugehen, dass sich der Eingriff in Natur und Landschaft nicht erhöht, sondern eher verkleinert bzw. verbessert. Weitere Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen sind daher unnötig.

4. Festsetzungen der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsteil Marienhof“ der Gemeinde Lindetal

Die Änderung (Änderungsbefehl) wird als Änderung der Baugrenze innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über die 1. Änderung vorgenommen. Alle weiteren Festsetzungen der Satzung bleiben bis auf die im Weiteren aufgeführten Änderungen rechtswirksam. Die Änderungen betreffen:

4.1 Festsetzung in der Planzeichnung (Planteil A)

1. Festsetzung der Nutzung der Satzung über die 1. Änderung

Änderungsbefehl:

Eine Teilfläche des Flurstücks 10/5 wird als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung: Spielplatz festgesetzt.

2. Festsetzung des Geltungsbereichs der Satzung über die 1. Änderung

Änderungsbefehl:

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsteil Marienhof“ der Gemeinde Lindetal umfasst das Flurstück 10/1 vollständig sowie teilweise die Flurstücke 10/4 und 10/5 der Flur 4, Gemarkung Marienhof.

5. Hinweise

5.1 Ausführung des Spielplatzes

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Stellungnahme des Landkreises MSE vom 10.12.2018) weist das Gesundheitsamt auf einige Aspekte hin, die bei der nachfolgenden Objektplanung zu beachten sind:

- Abgrenzung des Spielplatzes zur Mischverkehrsfläche
- Sichtschutz zur angrenzenden Wohnbaufläche

5.2 Bodendenkmal

Durch die untere Denkmalbehörde wird auf das unmittelbar nordöstlich angrenzende Bodendenkmal/ Bodendenkmalbereich hingewiesen. Es gelten die denkmalrechtlichen Bestimmungen. In der Stellungnahme vom 10.12.2018 werden folgende Hinweise gegeben:

„Für den Fall, dass durch die Bauarbeiten/ Erdarbeiten in die o. g. Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen.

Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung/ Erlaubnis/ Zulassung/ Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (s. § 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalbehörden.

Es wird bereits darauf hingewiesen, dass bei der jeweiligen Genehmigung folgende Auflage oder Bedingung einzuhalten sein wird.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Slawenzeit Siedlung“ der mit der Farbe (blau) gekennzeichneten Bodendenkmals 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.

Planänderungen oder Änderungen während der Bauausführung bedürfen der vorherigen Zustimmung der Denkmalbehörden und ggf. einer weiteren Genehmigung.

Hinweise:

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

Erläuterungen:

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch

Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).“

5.3 Bautechnischer Brandschutz

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Stellungnahme des Landkreises MSE vom 10.12.2018) wurde seitens des bautechnischen Brandschutzes auf die Mischverkehrsfläche hingewiesen. Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach §4 LBauO aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von §3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Gemeinde nach §2 Brandschutzgesetz M-V).

Der Hinweis ist für die festgesetzte Verkehrsfläche relevant und bei der nachfolgenden Objektplanung zu beachten.

5.4 Hinweise der unteren Straßenverkehrsbehörde

Für die nachfolgende Planung ist der Hinweis der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu beachten. Dazu ist der Inhalt der Stellungnahme des LK MSE vom 10.12.2018 Abs. II Nr. 5 relevant:

„Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang besitzen. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Bei der Anbindung der Erschließungsstraße an die vorhandene Straße hat eine Abstimmung mit dem Baulastträger und mit der Straßenverkehrsbehörde zu erfolgen.

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 Bau-phase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Str. 12 - 15, 17109 Demmin, einzuholen.“

5.5 Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich im Randbereich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG. Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt in der Stellungnahme vom 08.11.2018 Hinweise, die bei der nachfolgenden Objektplanung zu beachten sind:

„Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG von den Baumaßnahmen berührt werden und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden, bitten wir Sie, den Beginn der Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, anzuzeigen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien 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 Baubeginn über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, informiert.“

5.6 e.dis Netz GmbH

Es befinden sich in dem Planbereich keine 110-kv-Leitung der E.DIS Netz GmbH (E.DIS). Die E.DIS Netz GmbH gibt in der Stellungnahme vom 17.12.2018 Hinweise, die bei der nachfolgenden Objektplanung zu beachten sind. Die Bestandsplanauskunft beschränkt sich auf das angegebene Baufeld. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplanauskunft erforderlich.

aufgestellt,
Neubrandenburg, den 26.08.2019

L. Braun
Dipl.-Ing. Architekt

