

# **Gemeinde Karenz**

## **Amt Dömitz-Malliß**

Landkreis Ludwigslust

**1. Änderung der Satzung Nr. 1 über die  
Festlegung und Abrundung eines Teilbereichs des  
im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Karenz**

Begründung

Dezember 2008

**Begründung zur  
Satzung über die 1. Änderung der Satzung Nr. 1 der Gemeinde Karenz  
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB  
über die Festlegung und Abrundung eines Teilbereichs des im Zusammenhang bebauten  
Ortsteils Karenz im Bereich Bergstraße / südlicher Verbindungsweg zur Dorfstraße**

---

**Inhalt:**

1. Anlass
2. Änderungen
3. Auswirkungen
4. Verfahren

Planzeichnung      M 1 : 2 000

**Auftraggeber:**

Gemeinde Karenz  
über das Amt Dömitz-Malliß  
Goethestr. 21  
19303 Dömitz  
Telefon      038758 – 31660  
Telefax      038758 – 31656  
[mail@amtdoemitz-malliss.de](mailto:mail@amtdoemitz-malliss.de)

**Auftragnehmer:**

Architektin für Stadtplanung in der  
Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung  
Sybille Wilke  
Ziegeleiweg 3  
19057 Schwerin  
Telefon      0385 – 48 975 98 01  
Telefax      0385 – 48 975 98 09  
email: [s.wilke@buero-sul.de](mailto:s.wilke@buero-sul.de)

## **1. Anlass**

Die Satzung Nr. 1 der Gemeinde Karenz über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Karenz ist seit dem 03.04.1998 rechtskräftig. Sie besteht aus der Planzeichnung für den Bereich Bergstraße / südlicher Verbindungsweg zur Dorfstraße und den textlichen Festsetzungen 1 bis 5 sowie aus der Begründung.

Die Aufstellung der 1. Änderung erfolgt mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB analog dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB i.d.F. vom 23. September 2004 einschließlich der rechtskräftigen Änderungen. Auf die Satzung wird außerdem § 13 Abs. 3 BauGB angewendet, d.h. es wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Mit der Novellierung des BauGB 2004 und der Anpassung an das europäische Recht sind die Umweltbelange stärker in die Bauleitplanungen der Gemeinden einzustellen. Bei der Aufstellung von Planungen sind neben dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu beachten.

Aufbauend auf diese Prämissen beschloss die Gemeindevertretung am 25.01.2007 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung der Satzung.

Mit der 1. Änderung sollen innerhalb des Bereiches Bergstraße / Malker Weg / südlicher Verbindungsweg zur Dorfstraße lediglich die rückwärtigen Grenzen des Geltungsbereiches teilweise neu klargestellt werden.

Der § 34 Abs. 5 BauGB gibt die Voraussetzungen für die 1. Änderung der Satzung vor:

- Die 1. Änderung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im genannten Bereich vereinbar.
- Es ergeben sich keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Es sind keine nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgebiete betroffen – keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Das Landschaftsschutzgebiet „Wanzeberg“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung. Es ist in der Planzeichnung teilweise nachrichtlich übernommen worden.

In der Begründung werden die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen dargelegt.

Die Abgrenzungen des Innenbereiches wird in Teilbereichen geändert.

Für den Bereich von Karenz erfolgte eine Neuzeichnung der Satzung auf Grundlage der aktuellen Flurkarte vom 09.02.2007 vom Katasteramt des Landkreises Ludwigslust. Der Gebäudebestand wurde durch Begehung und aus Luftbildern ergänzt.

Die ehemals nach dem BauGB-MaßnahmenG ausgewiesenen Flächen bleiben von der Änderung unberührt; sie werden nachrichtlich dargestellt.

Die in der gültigen Satzung enthaltenen Festsetzungen im Teil A Planzeichnung und Teil B Text bleiben unverändert. Zu Vollständigkeit werden sie weiterhin Bestandteil der Planzeichnung. Die beabsichtigten Änderungsflächen sind entsprechend hervorgehoben.

## **2. Änderungen**

Mit der Zurücknahme der teilweise sehr tiefen Grundstücke wird die Grenze an den baulichen Bestand angepasst, wobei dieser sich individuell darstellt und von den geografischen Bedingungen abhängt.

Das Flurstück 97 im nordöstlichen Geltungsbereich wird nur noch teilweise Bestandteil der Satzung. Die bisher unbebaute Grünfläche, die von der 20 KV-Freileitung teilweise gequert wird, wird nicht mehr als Bauland ausgewiesen.

Ebenso wird die Teilfläche des Flurstücks 20 und damit das gesamte Flurstück nicht mehr im Satzungsgebiet verbleiben.

Hierzu haben die betroffenen Eigentümer entsprechende Erklärungen abgegeben, die als Anlage beigefügt sind.

Die Einbeziehung der Betroffenen führte zu der jetzt vorliegenden Abgrenzung und ist so gewollt. Die unterschiedlichen Grundstückstiefen resultieren aber auch teilweise aus Vorstellungen zur Errichtung zusätzlicher Nebengebäude. Demzufolge ergeben sich damit Versprünge. Teilweise sind diese auch aus der Hanglage des südlichen Geltungsbereiches begründet. Das ortsgestalterische Gesamtbild des Teilbereiches wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Da die Satzung auch als Grundlage für andere Unternehmen genutzt wird, werden Bemä-  
ßungen ergänzt, die allerdings nur ungefähre Werte sind.

Ein einheitliches Abrunden der rückwärtigen Grenze ist der Gemeindevertretung nicht gelungen.

Die vorgenommenen Änderungen berühren die Grundzüge der Planung, da der Geltungsbereich reduziert wird. Schwerpunkt ist die Klarstellung der rückwärtigen Grundstücksnutzung, die die Grenze zwischen bebaubaren und nicht bebaubaren Bereich nach dem Bestand festlegt.

## **3. Auswirkungen**

Durch die 1. Änderung entsteht keine Beeinträchtigung für die benachbarten Grundstücke. Die Bebauungsstruktur wird dorfgestalterisch nicht verändert. Die vorhandene Erschließung wird optimal genutzt.

## **4. Verfahren**

Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Die betroffene Öffentlichkeit wird über die öffentliche Auslegung der 1. Änderung in das Änderungsverfahren einbezogen.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen wird als Träger öffentlicher Belange nur die zuständige Behörde, LK Ludwigslust Planungsamt, beteiligt. Nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss kann die 1. Änderung bekannt gemacht werden.

19.02.2009  
Karenz,.....

  
Der Bürgermeister