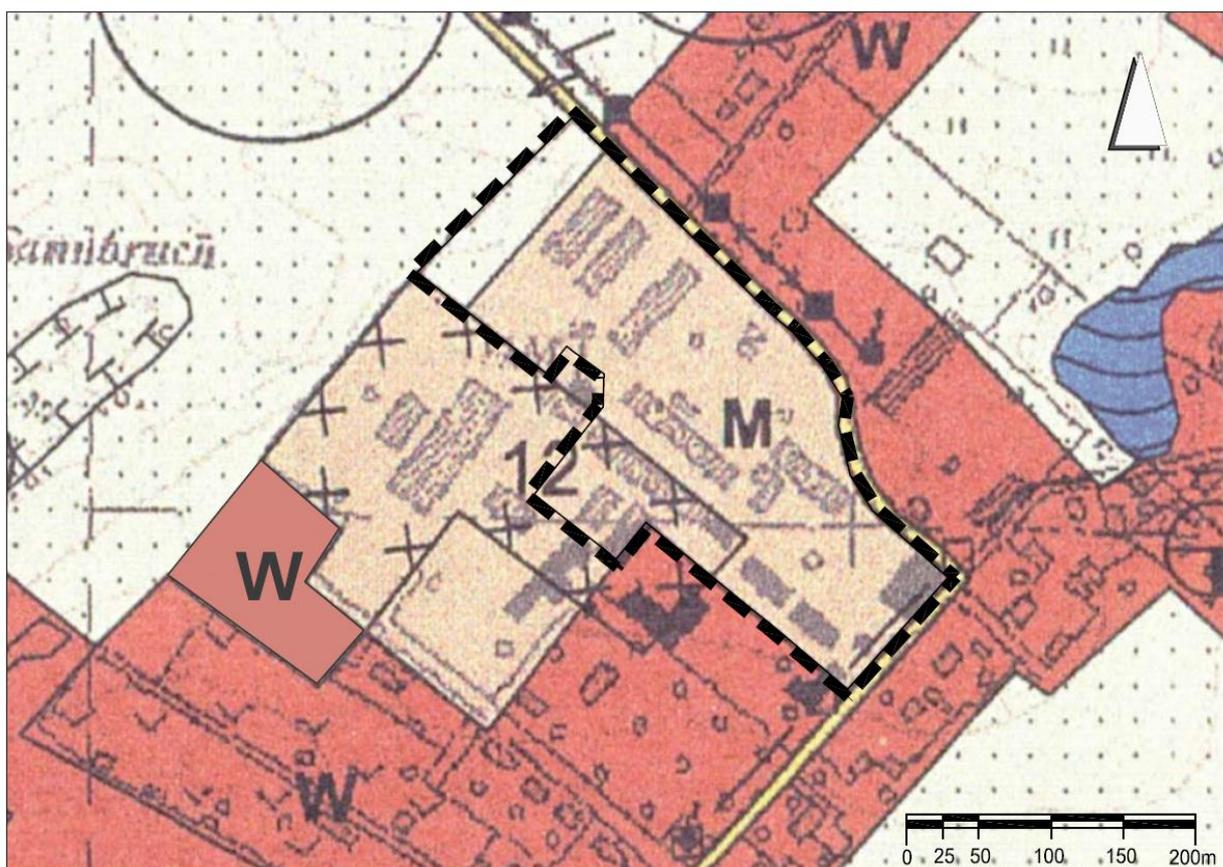


Stadt Burg Stargard

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard mit den Ortsteilen Quasten- berg, Lindenhof, Sabel, Bargensdorf und Kreuzbruchhof

-Teilbereich Alter Gutshof Quastenberg-



Ausschnitt der Planzeichnung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.11.2001 unter Berücksichtigung der 4. Änderung vom 13.12.2016

FESTSTELLUNG

Begründung

Stand: 21.10.2020

5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard mit den Ortsteilen Quastenber^g, Lindenhof, Sa- bel, Bargensdorf und Kreuzbruchhof

-Teilbereich Alter Gutshof Quastenber^g-

Träger des Planverfahrens: **Stadt Burg Stargard**
vertreten durch
der Bürgermeister, Herr Lorenz
Sachgebiet Bau- und Ordnungsamt
Bau- und Ordnungsamtsleiter, Herr Granzow
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard
Tel.: 039603 25331
t.granzow@stargarder-land.de

Städtebauliche Planung: **stadt^bau.architekten^{nb}**
Lutz Braun - Architekt und Stadtplaner
Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg
Tel.: 0395 363171-52
Herr Braun
braun@stadt^bauarchitekten-nb.de

Grünordnungsplaner für Bau-
leitplanung: **SKH Ingenieurgesellschaft mbH**
Friedrich-Engels-Ring 48a
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 571886-700
skh@skh-ingenieure.de

Datum: 21.10.2020
Stand: Feststellung

Teil I

Begründung

5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard mit den Ortsteilen Quastenberg, Lindenhof, Sabel, Bargensdorf und Kreuzbruchhof

-Teilbereich Alter Gutshof Quastenberg-

Inhaltsverzeichnis Teil I

	Seite
1. Allgemeines	6
1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	6
1.2 Kartengrundlage	6
1.3 Rechtsgrundlagen	6
1.4 Bestandteile der Änderungsdarstellung	7
1.5 Geltungsbereich.....	7
2. Lage und Darstellung des Änderungsbereiches	9
2.1 Lage der Stadt im Raum.....	9
2.2 Lage des Plangebietes	9
2.3 Naturräumliche Gegebenheiten/Schutzgebiete	10
3. Ausgangslage und Planungsabsicht	11
4. Anlass und Ziele des Änderungsverfahrens	12
5. Einordnung in übergeordnete Planungen	13
5.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V).....	13
5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte	13
5.3 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung	13
6. Umweltbelange	14
7. Erschließung und Medien	14
7.1 Verkehrliche Erschließung.....	14
7.2 Medien.....	14
7.2.1 Telekommunikation	14
7.2.2 Gas	14
7.2.3 Wasserversorgung	15
7.2.4 Abwasser.....	15
7.2.5 Oberflächengewässer	16
7.3 Brandschutz.....	18

8. Bodendenkmale	19
9. Aussagen zu den Immissionen	21
10. Hinweise	22
10.1 Hinweise der Bundeswehr	22
10.2 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	22
10.3 Kampfmittel	22

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Planungsanlass für die Aufstellung der Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard im Bereich Quastenberg ist die Absicht der Stadt, die gegenwärtig gemischt genutzte Fläche mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung und einigen Wohngebäuden, künftig vollständig für das Wohnen zu entwickeln.

Ziel der Planung ist es, dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Stufe des Flächennutzungsplanes zu schaffen.

Die Stadt hat die Entwicklung für diesen Bereich in Quastenberg neu bestimmt.

Zunächst wurde von der Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard in ihrer Sitzung am 10.04.2019 auf der Grundlage des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet „Alter Gutshof Quastenberg“ beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Stargarder Zeitung“ und im Internet auf der Seite der Stadt Burg Stargard vom 18.05.2019 bekannt gemacht.

Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat in ihrer Sitzung am 10.04.2019 die Einleitung des Planverfahrens der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Alter Gutshof Quastenberg“ der Stadt Burg Stargard nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Stargarder Zeitung“ und im Internet auf der Seite der Stadt Burg Stargard vom 18.05.2019 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 16.11.2019 im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Stargarder Zeitung" und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 25.11.2019 - 03.01.2020.

Der Entwurf der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Stadtvertretung am 17.06.2020 gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2020 bis einschließlich 04.09.2020 ausgelegen:

Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Stargarder Zeitung" und im Internet am 25.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

1.2 Kartengrundlage

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient der Ausschnitt der analogen Planzeichnung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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 Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **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)
- **Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard**

Die Gesetze und Verordnungen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

1.4 Bestandteile der Änderungsdarstellung

Die Planzeichnung der Darstellung der 5. Änderung besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung der Änderungsdarstellung mit Planteil im Maßstab 1:20.000 (Übersichtsplan zur Abgrenzung des Änderungsbereiches), 1:5.000 (Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan) sowie 1:5.000 (Darstellung der 1. Änderung) mit Zeichenerklärung
- Teil B: Textliche Begründung.

Der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderung dargelegt werden.

1.5 Geltungsbereich

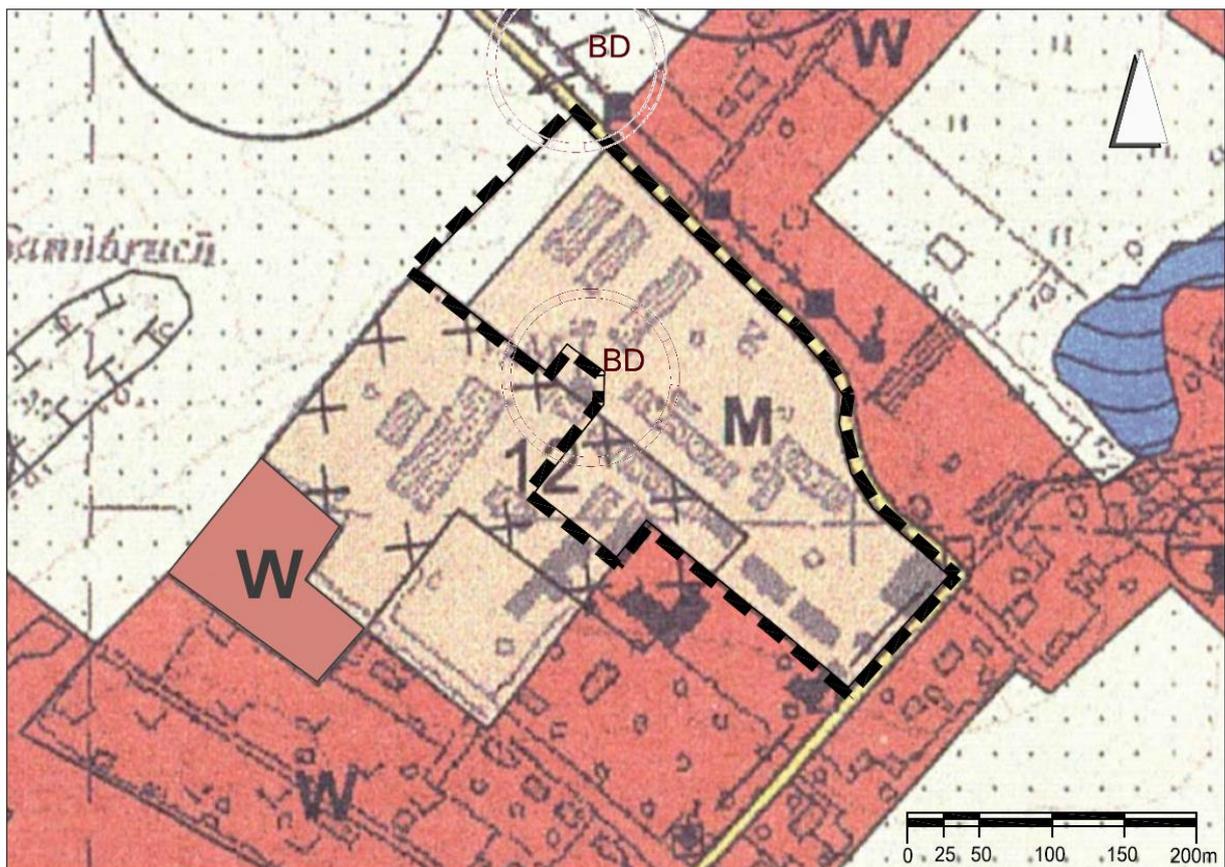
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Teilflächennutzungsplanes ist in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich wie folgt:

- im Nordwesten: durch die Feldmark
- im Südosten: durch Wohngrundstücke an der Straße Quastenberg
- im Nordosten: durch die Verbindungsstraße nach Lindenhof
- im Südwesten: durch die Fläche der alten Gärtnerei und bebaute Grundstücke

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst etwa eine Fläche von ca. 3 ha.



Ausschnitt der Planzeichnung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.11.2001 unter Berücksichtigung der 4. Änderung vom 13.12.2016 mit Eintragung des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

2. Lage und Darstellung des Änderungsbereiches

2.1 Lage der Stadt im Raum

Die regionale Einordnung lässt sich wie folgt charakterisieren:

Die Stadt Burg Stargard ist etwa 10 km südlich vom Oberzentrum Neubrandenburg entfernt. Sie gehört zum mittelzentralen Einzugsbereich Neubrandenburgs. Burg Stargard ist ein Grundzentrum.

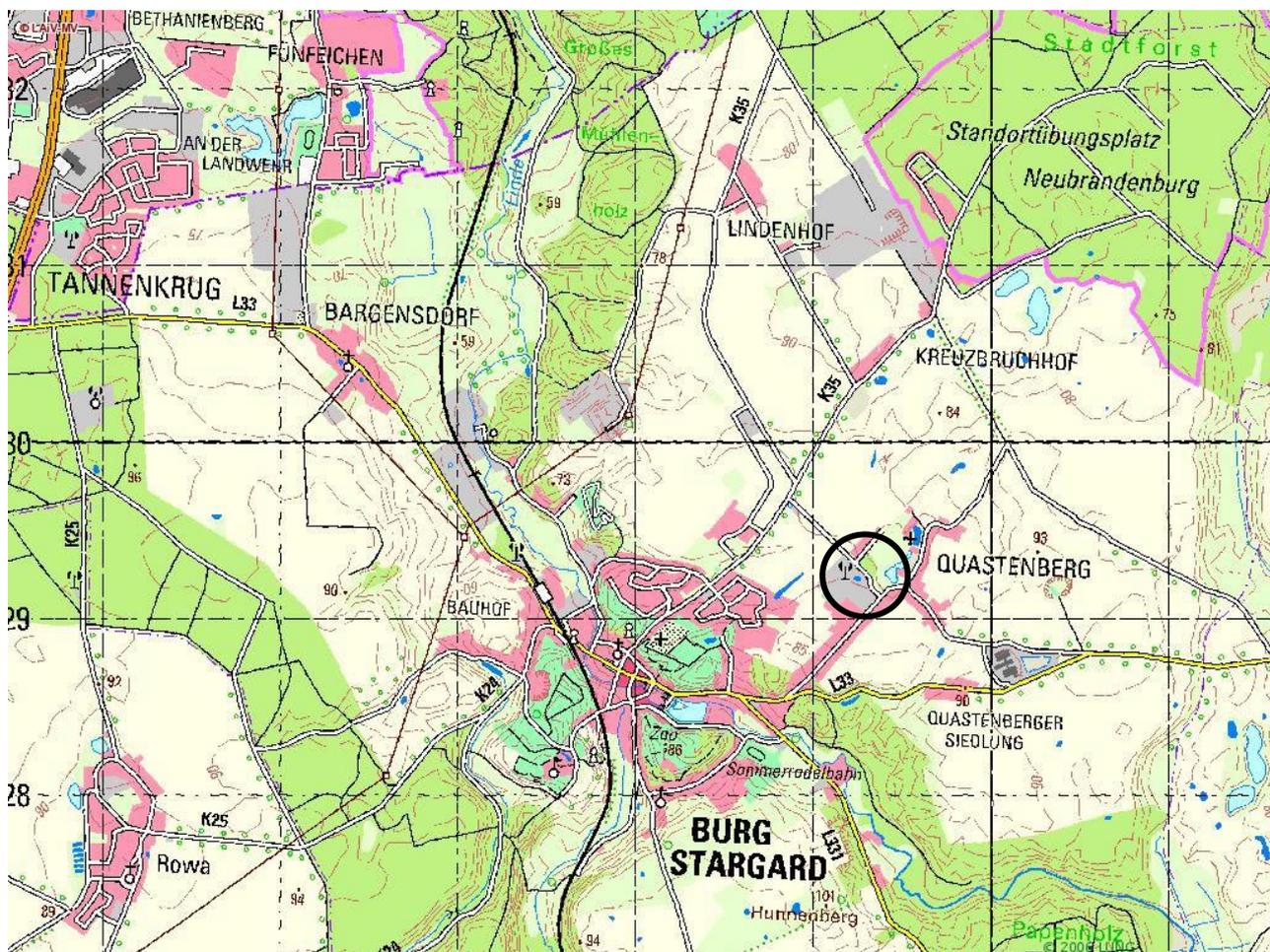
Die Stadt Burg Stargard befindet sich im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und ist geschäftsführende Gemeinde des Amtes Stargarder Land.

Die Stadt Burg Stargard umfasst derzeit eine Fläche von ca. 76,55 km² (wikipedia.de). Zur Stadtgrenze gehören die Ortsteile Bargensdorf, Sabel, Quastenberg, Kreuzbruchhof, Lindenhof, Teschendorf, Gramelow, Loitz, Cammin, Godenswege und Riepke. Die derzeitige Einwohnerzahl von Burg Stargard beläuft sich auf 5.410, Stand 31.12.2019.

2.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 2 km nordöstlich vom Stadtzentrum Burg Stargard (s. Abbildung 1) entfernt.

Es wird ausgehend von der Verbindungsstraße Quastenberg – Lindenhofer Straße erschlossen.



Kartenausschnitt Geoportal MV www.gaia-mv.de, Stand: 02.09.2016

2.3 Naturräumliche Gegebenheiten/Schutzgebiete

Die umliegenden Flächen sind durch Wohnnutzung geprägt. Der Planungsraum liegt durchschnittlich auf einer Höhe von 90 m ü HN 76. Sehr geringe Reliefunterschiede sind auf unterschiedliche anthropogene Überprägungen zurückzuführen. Das Gelände ist nahezu eben.

Die Wasserfläche ist ein Biotop. Sie soll erhalten bleiben und planerisch berücksichtigt werden.

Der Bauleitplan unterliegt keinen Schutzausweisungen nach den §§ 14 (geschützte Teile von Natur und Landschaft) und 21 (Natura 2000) des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V). Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 26 (Landschaftsschutzgebiet) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Europäische Schutzgebiete sind durch das Vorhaben und dessen Auswirkungen nicht betroffen.



Abbildung 1: Lage des Vorhabengebiets im Stadtgebiet, Quelle: geoportal-mv.de, 2019

3. Ausgangslage und Planungsabsicht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan

Der Teilflächennutzungsplan umfasst die Ortsteile Burg Stargard, Quastenberg, Lindenhof, Sabel, Bargensdorf und Kreuzbruchhof, also nur einen Teil des heutigen Stadtgebietes.

Die Fläche des betreffenden Gebietes der 5. Änderung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (geänderte Fassung der 2. Änderung vom 21.11.2009) der Stadt Burg Stargard, als „gemischte Baufläche“ sowie teilweise als „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, hier Nr. 12: ehemaliger LPG-Hof Quastenberg gem. § 1 Absatz 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Die Stadt Burg Stargard hat sich 2017/18 mit der weiteren Wohnbaulandentwicklung auf der Grundlage einer Potenzialuntersuchung beschäftigt. Darin wird auch die hier betroffene Fläche für eine solche Entwicklung herausgestellt.

Die Stadt beabsichtigt mit dem Satzungsverfahren über den Bebauungsplan Nr. 23 ein Allgemeines Wohngebiet gem. §4 Baunutzungsverordnung (BauNVO M-V) zu entwickeln

Es ist somit festzustellen, dass die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Burg Stargard derzeit nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Mit der 4. Änderung des FNP Burg Stargard hat die Stadt bereits eine weitere Fläche für die Wohnbaulandentwicklung in der direkten Nachbarschaft dargestellt. Diese Fläche ist zwischenzeitlich bebaut worden. Weitere Flächen, die aktuell noch als gemischt genutzte Bauflächen dargestellt sind, werden für eine weitere Änderung des FNP vorbereitet. Somit wird dieser Bereich im Ortsteil Quastenberg im Sinne einer einheitlichen und geordneten städtebaulichen Entwicklung genutzt.

Um diesem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, wird die Stadt Burg Stargard gleichzeitig die 5. Änderung des FNP Burg Stargard durchführen und damit die Möglichkeit des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB anwenden.

Zielsetzung der Stadt

Die Stadt plant die städtebauliche Entwicklung eines ca. 3 ha großen innerörtlichen Areals im Bereich Quastenberg. Nach Beräumung der Flächen soll eine Wohnbaufläche entwickelt werden.

Die städtebauliche Berücksichtigung der vorhandenen Wohnhäuser, sowie des kleinen Teiches fließt in die Planung mit ein. Die landschaftliche Eingliederung wird ebenfalls beachtet. Das erfolgt präzisierend im Bebauungsplanverfahren.

Die Stadt hat sich im Zuge der Planaufstellung mit den Zusammenhängen zur Entwicklung des gesamten Stadtgebietes auseinandergesetzt.

Mit dieser Planung wird ein verfügbarer Standort für benötigten Wohnungsbau entwickelt.

Mit der Planung sind folgende Ziele verbunden:

- Ortsrandgestaltung im Bereich Quastenberg
- Wiederbelebung ehemals bebauter Flächen/ Nutzung einer Brachfläche im städtebaulichen Sinne
- Einbeziehung der bestehenden Wohnhäuser in eine geordnete städtebauliche Entwicklung

Im gültigen Flächennutzungsplan wird der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Vorhandene Bestandsstrukturen

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Es ist umgeben von unterschiedlichen Nutzungen, weitestgehend jedoch bereits von Wohnbebauung.

Durch die Vornutzung des Grundstückes stellt sich der Bestand folgendermaßen dar:

- Ehemalige Bürogebäude
- Lager- und Wirtschaftsgebäude
- Ein Gewässer
- Gehölzbestand

Im Plangebiet bestehen Gebäude. Diese werden, außer zwei Wohngebäude, abgetragen.

Die Umgebung ist weitestgehend durch eine kleinteilige Wohnnutzung geprägt. Nordwestlich grenzt ein gewerblich genutztes Grundstück an. Dieses wird zukünftig umgenutzt.

Entlang der Straße Quastenberg befindet sich bereits eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung. Diese wird außerhalb des Plangebietes auf unbebauten Lücken ergänzt.

An der Verbindungsstraße Quastenberg zur Lindenhofer Straße befindet sich gegenüberliegend eine unbebaute Fläche.

4. Anlass und Ziele des Änderungsverfahrens

Ziel der Stadt ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Darstellung der Nutzung im Plangebiet als Wohnbaufläche, sowie die Berücksichtigung umweltschützender Belange. Daher ist wie oben ausgeführt die Änderung des Teilflächennutzungsplanes notwendig geworden. Er wird dem städtischen Entwicklungsziel angepasst.

Die Erschließung ist gesichert. Sie erfolgt über die Gemeindestraße, die die Straße Quastenberg mit der Carl – Stolte – Straße (nach Lindenhof) verbindet.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden im aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu klären, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

Im Rahmen der weiteren Standortprüfung ergaben sich keine Planungs- bzw. Standortalternativen.

Da mit der neuen Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche eine Abrundung des Ortsgebietes einhergeht, ist diese Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

5. Einordnung in übergeordnete Planungen

5.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V weist den Bereich als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft und den Tourismus aus.

Im LEP M-V heißt es im Punkt 4.5 Absatz 1: *„Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei tragen zur Stabilisierung der ländlichen Räume bei. Sie sollen bei der Produktion hochwertiger Nahrungsmittel, der Rohholzproduktion sowie der Landschaftspflege unterstützt werden.“*

Die Entwicklung von Wohnbauflächen dient der Stabilisierung der ländlichen Räume.

Unter Punkt 4.6 Absatz 4 ist zu finden, dass *„In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.“*

Dieser Punkt steht mit dem Vorhaben nicht direkt in Verbindung.

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V trat mit Datum vom 09. Juni 2016 in Kraft.

5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte

Burg Stargard hat den Status eines Grundzentrums und damit die Aufgabe der Sicherstellung bestimmter Anforderungen an die Entwicklung, u.a. die Ausstattung mit Wohnungen.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte vom 15.07.2011 wird folgendes ausgeführt:

Programmsatz 4.1(2): Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Programmsatz 4.1(3): Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an die Ressourcen schonende ökologische Bauweise, insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung, der Nutzung vorhandener Wärmepotenziale und der Nutzung regenerativer Energiequellen Rechnung zu tragen. Bei der Zuordnung unterschiedlicher Raumnutzungsansprüche sollen störende Immissionen vermieden werden.

5.3 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte wurde eingeholt und liegt mit Datum vom 03.06.2019 vor.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung unter der Voraussetzung, dass im Bebauungsplan Nr. 23 „Alter Gutshof Quastenberg“ die Belange zum siedlungsbezogenen Immissionsschutz ausreichend berücksichtigt werden.

6. Umweltbelange

Die Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich, die Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt und die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik werden im Teil II Auswirkungen auf die Umwelt im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 23 „Alter Gutshof Quastenberg“ der Stadt Burg Stargard ausführlich beschrieben und an dieser Stelle wird darauf verwiesen.

Die Eingriffsregelung ist auf der nächsten Planungsebene abzuarbeiten.

7. Erschließung und Medien

7.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Gemeindestraße, die als Verbindungsstraße nach Lindenhof fungiert, verläuft unmittelbar angrenzend an das Plangebiet.

Innere Erschließung und Feuerwehrezufahrt

Die innere Erschließung soll über Anliegerstraßen erfolgen.

Die Feuerwehrezufahrten werden sichergestellt.

7.2 Medien

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen grundsätzlich im Gebiet bzw. in der Nachbarschaft an. Dazu werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes präzisere Angaben gemacht.

7.2.1 Telekommunikation

Es befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG im Plangebiet. Die Deutsche Telekom Technik AG teilt in der Stellungnahme vom 06.08.2020 mit:

„In den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.“

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten Sie, uns nach Bekanntmachung des Planes eine Ausfertigung mit Erläuterungsbericht zu übersenden.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.“

7.2.2 Gas

Die Neubrandenburger Stadtwerke teilen in ihrer Stellungnahme vom 02.09.2020 mit:

„Im Bereich des geplanten Bebauungsplans befinden sich eine Gasmitteldruckleitung da 63 PE und Hausanschlussleitungen da 32 PE von neu.sw. Die Leitung soll nach einer

eventuellen Gaserschließung dieses Gebietes stillgelegt und ein Teil der Hausanschlüsse umgebunden werden. Ihr Vorhaben ist so auszuführen, dass keine Überbauung unserer Anlagen bis zur Stilllegung erfolgt. Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungszone sind in Hand-schachtung auszuführen. Beschilderungen und Straßenkappen sind zu schützen. Änderungen sind mit neu.sw abzustimmen. Die Mindestabstände zur Gasleitung sind einzuhalten.“

7.2.3 Wasserversorgung

Die Neubrandenburger Stadtwerke teilen in ihrer Stellungnahme vom 02.09.2020 mit:

„Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich außerhalb der Trinkwasser-schutzzonen unserer Wasserfassungen.

Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen PE 50 > < 4,6 (lageunsicher) bis PE 75 x 6,9 sowie Hausanschlussleitungen. Weiterhin ist stillgelegter Altbestand vorhanden. Die Rohrdeckung unserer Trinkwasserleitungen beträgt in der Regel 1,50 m. Mehr- und Minderdeckungen sowie örtliche Lageabweichungen sind nicht auszuschließen, so dass Lage und Tiefe der Trinkwasserleitungen durch Suchschachtungen im Zuge der Bauausführung zu ermitteln sind. Die Mindestabstände gemäß DVGW-Regelwerk W 400-1 sind einzuhalten, sofern keine weitergehenden Forderungen im Text erwähnt sind. Geplante Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitungen festzulegen. Dabei sind Mindestabstände gemäß Regelwerk GW 125 zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Neue Hausanschlüsse sind durch den Grundstückseigentümer bei neu.sw zu beantragen und zu finanzieren. neu.sw entscheidende nach Anschlusslänge über die Errichtung eines Wasserzählerschachtes an der Grundstücksgrenze, der ebenfalls durch den Grundstückseigentümer zu finanzieren ist. Änderungen des Wasserbedarfs infolge von Kapazitätserhöhungen/ -verringerungen müssen durch den Grundstückseigentümer/ Kunden bei neu.sw/Netzservice angezeigt werden. Daraus resultierende eventuelle Änderungen des Trinkwasserhausanschlusses sind durch den Kunden zu finanzieren. Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassersystem kann zukünftig eine Menge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar Versorgungsdruck im Versorgungsnetz bereitgestellt werden. Die Löschwasserentnahme erfolgt übervorhandene Unterflurhydranten.

In Abstimmung mit der Stadt Burg Stargard erfolgten im Zuge der Baumaßnahme „Quastenberger Damm“ Vorstreckungen von Rohrleitungen zum Anschluss an die Trinkwasserversorgung. Die Leitungen sind noch nicht in Betrieb. Für die innere Erschließung sind Parzellierungen der Flächen mit Ausweisung des öffentlichen Bauraums erforderlich. In diesem Zusammenhang sind Daten für Trinkwassermengen zu übergeben. Auf der ausgewiesenen Fläche befinden sich Bestandsleitungen. Diese sind bis zur Überplanung und inneren Erschließung des Gebietes zu erhalten.

Für das geplante Wohngebiet ist eine trinkwasserseitige Erschließung erforderlich. Eine Feinabstimmung ist separat mit neu.sw, Bereiche Technischer Netzbetrieb/Trinkwasserversorgung (T2-TV) und Technische Investitionen (TI-I), vorzunehmen.“

7.2.4 Abwasser

Das Plangebiet ist zentral zu erschließen. Häusliche Abwässer werden in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Die Neubrandenburger Stadtwerke teilen in ihrer Stellungnahme vom 02.09.2020 mit:

„In Abstimmung mit der Stadt Burg Stargard erfolgten im Zuge der Baumaßnahme „Quastenberger Damm“ Vorstreckungen von Rohrleitungen zum Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation. Die Leitungen sind noch nicht in Betrieb. Für die innere Erschließung sind Parzellierungen der Flächen mit Ausweisung des öffentlichen Bauraums erforderlich. In diesem Zusammenhang sind Daten für die Schmutzwassermengen zu übergeben. Auf der ausgewiesenen Fläche befinden sich Bestandsleitungen. Diese sind bis zur Überplanung und inneren Erschließung des Gebietes zu erhalten.“

7.2.5 Oberflächengewässer

Für das Niederschlagswasser wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Konzept erarbeitet.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilt in der Stellungnahme vom 05.10.2020 aus wasserrechtlicher Sicht mit:

„Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird oder im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird.

Nach den vorliegenden Unterlagen wird für die Entsorgung des Niederschlagswassers ein Konzept erarbeitet. Dieses ist im Zuge der weiteren Planung zur Abstimmung/ Erteilung wasserrechtlicher Erlaubnis der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

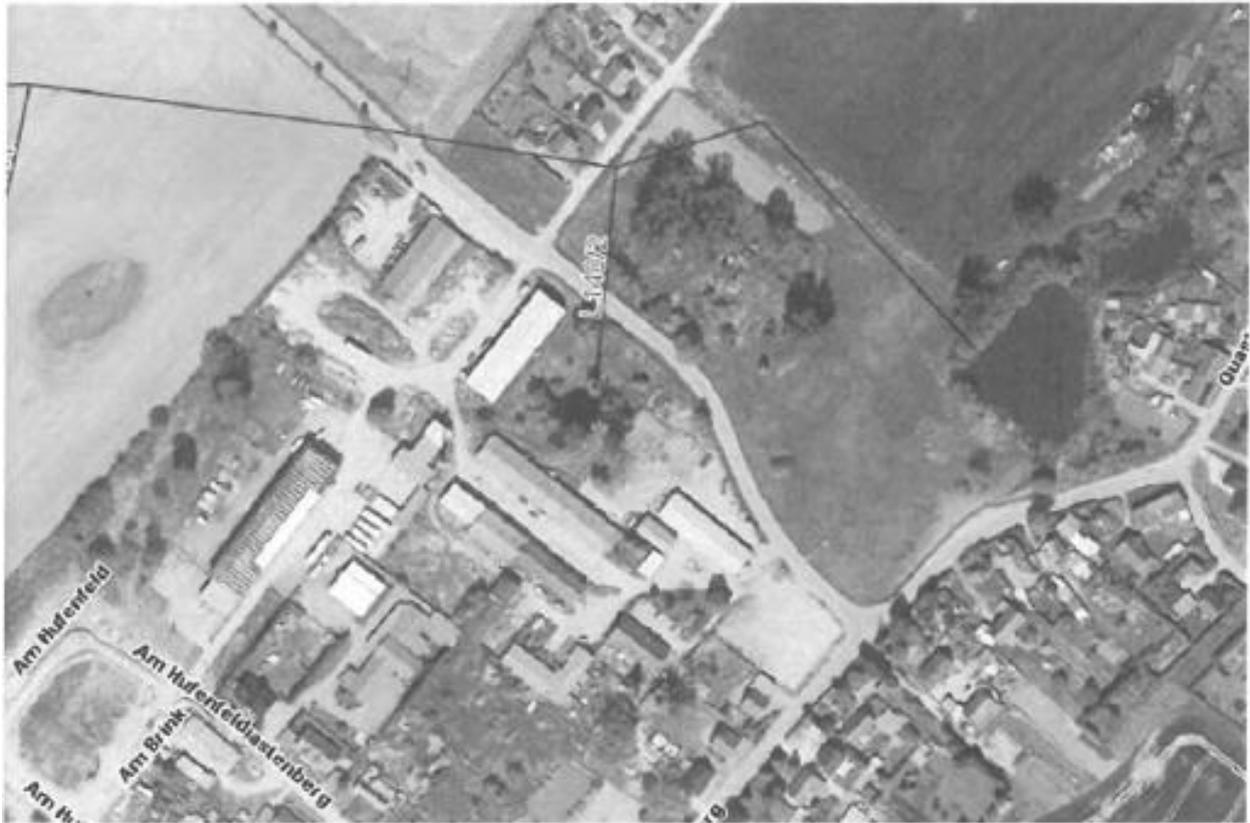
Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topografischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses.

Für die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers über eine Versickerungsanlage (Rigole, Schacht usw.) in das Grundwasser ist ein Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische-Seenplatte zu stellen. Die Sickerleistung ist mit einem Gutachten nachzuweisen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den zentral gelegenen Teich stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 4 WHG dar, die gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserbehördlichen Erlaubnis bedarf. Die notwendigen Antragsunterlagen zur Erteilung der wasserbehördlichen Erlaubnis sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.

Der Überlauf des Teiches, gelegen in der Gemarkung Quastenbergr, Flur 1, Flurstück 23/4, ist ein Gewässer zweiter Ordnung, Rohrleitung L140/2, im Bestand der zu unterhaltenden Gewässer des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel Obere Tollense“. Vor Umsetzung von Baumaßnahmen auf dem genannten Flurstück ist der genaue Verlauf der Rohrleitung unter Einbeziehung des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes festzustellen.

Näherungsweise ist der Verlauf der Rohrleitung L140/2 im Luftbild zu erkennen:



Von der Rohrleitungstrasse ist ein beidseitiger Abstand von 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten, dies gilt auch für Einfriedungen und dauerhafte Bepflanzungen.

Begründung

Für Reparatur- und Unterhaltungsarbeiten sowie zur Vermeidung von Havarien wird gemäß H3 §100 WHG ein ausreichender Abstand zum Gewässer gefordert. Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind gemäß § 36 WHG so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.

Gemäß § 40 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 63 Satz 1 Nr. 2 LWaG M-V obliegt dem zuständigen Wasser- und Bodenverband die Unterhaltungslast für diese Gewässer. Deshalb ist der Wasser- und Bodenverband in die Umsetzung der Maßnahme mit einzubeziehen.“

7.3 Brandschutz

Zum bautechnischen Brandschutz wird auf folgende grundsätzlichen Aspekte in der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27. Januar 2020 hingewiesen:

„Grundlage für eine mögliche Bebauung ist eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Es wird von der Einhaltung der Hydranten Richtlinie ausgegangen.“

Zur Sicherung des §4 LBauO M-V müssen die Baugrundstücke an einer öffentlichen Verkehrsfläche anschließen.“

Die Belange des Brandschutzes werden in der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend behandelt.

8. Bodendenkmale

Im Änderungsbereich sind Bodendenkmale vorhanden. Diese sind im Plan nachrichtlich übernommen.

Es gelten die denkmalrechtlichen Regelungen.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilt in seiner Stellungnahme vom 05.10.2020 mit:

„Denkmalpflegerische Belange von Baudenkmalen werden nicht berührt.

Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (siehe Anlage). Die Bodendenkmale Quastenberg Nr. 21 und 39 sind in die Planung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen.

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 (§ 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalbehörden.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale 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.

Hinweise:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Erläuterungen:

Denkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V).

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des

Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

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 (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).

Gemäß § 1 Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.“

9. Aussagen zu den Immissionen

Gesetzlich nicht zulässige umweltrelevante Umwelteinflüsse gehen von den geplanten baulichen Anlagen und deren Nutzung in Form von Geräuschen und Geruchsstoffen nicht aus.

Es sind keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten.

Dieser Punkt wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vertieft.

Die Stadt Burg Stargard hat sich mit der Umgebung der Änderungsfläche auseinandergesetzt.

Die Position der Stadt Burg Stargard ist folgende. Mit der 5. Änderung des T- FNP reagiert die Stadt auf den Prozess der Veränderungen in diesem Stadtbereich innerhalb dieses Planwerkes – Teil – Flächennutzungsplan. Für den Stadtbereich Quastenberg ist hier das Stadtentwicklungsziel die Entwicklung zu einem Wohngebiet. Dieses Ziel wird durch die Bauleitplanung flankiert. Die 5. Änderung ist ein vorbereitender Schritt, durch Bebauungspläne wird diese Entwicklung weiter präzisierend planerisch behandelt.

Der Änderungsbereich und seine Umgebung sind bereits seit einigen Jahren im Wandel. Tatsächlich haben Firmen, wie sie in der Stellungnahme des Landkreises MSE aufgeführt werden, bereits ihren Standort verlassen bzw. aufgegeben, beispielsweise sind das ein Autohaus, andere Dienstleistungsbetriebe. Die Nutzungen im Bereich Alter Gutshof werden im Zuge der Wohngebietsentwicklung verlagert bzw. aufgegeben.

Aktuell sind folgende Gewerbebetriebe ansässig:

- Firma für hauswirtschaftsnahe Dienstleistungen für Gebäudereinigung u.a.; diese Firma hat etwa 5 Fahrzeuge, die Fahrzeugbewegungen finden zu der nördlich angrenzenden Zufahrtsstraße statt; die Tätigkeit wird überwiegend nicht in Burg Stargard ausgeführt; es ist kein ständiger Fahrzeugwechsel zu verzeichnen; schalllimitierende Tätigkeiten finden außerdem nicht statt
- Friseur
- Die Halle des ehemaligen „Lafa“ wird im Zuge der Standortentwicklung zum Wohnungsbau umgenutzt werden;
- Fa. aqua sana hat keine Produktion; v.a. Außendienst, Vertrieb;

Zusammenfassend handelt es sich nur noch um einen räumlich kleinen Bereich der sich innerhalb der gemischten Nutzung der Umgebung integriert. Es sind wohngebietsverträgliche Nutzungen derzeit am Standort verblieben.

Der Bereich der 5. Änderung ist bereits weitestgehend von Wohnbauflächen „umzingelt“. Das entspricht dem kommunalen Entwicklungsziel für den Bereich Sannbruch – Quastenberg, die Bereiche zum Wohnen zu nutzen. Für Quastenberg Mitte gibt es ein informelles Entwicklungskonzept, das die Änderungsfläche einschließt.

Die Stadt Burg Stargard reagiert konkret mit den Bebauungsplänen Nr. 24 und Nr. 25 auf diese Entwicklung. Diese Planungen befinden sich in der Bearbeitung und kommunalpolitischen Abstimmung und werden kurzfristig in das Verfahren der Beteiligung gebracht. Die Aussagen der Stellungnahme zu Immissionen werden dort aufgegriffen und vertiefend behandelt werden.

Zielsetzung ist die Festsetzung von Wohnbauflächen in den genannten Bebauungsplänen. Die Vorbereitung dafür ist die Änderung der Darstellungen im T- FNP, die hiermit erfolgt.

10. Hinweise

10.1 Hinweise der Bundeswehr

Die Bundeswehr teilt in ihrer Stellungnahme vom 04. Dezember 2018 folgendes mit:

„Aufgrund einer Entfernung von etwa 2000 m zum Standortübungsplatz (StOÜBPI) Neu-Brandenburg muss je nach Windstärke und Windrichtung mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Übungsbetrieb gerechnet werden. Diese Emissionen sind bestandsgegeben. Beschwerden und Ersatzansprüche, welche sich auf diese Emissionen beziehen, können nicht anerkannt werden. Ferner befindet sich das Plangebiet nach einer ersten Einschätzung im Interessengebiet militärischer Funk und im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Cölpin. Ob und inwieweit militärische Belange beeinträchtigt sind, kann erst im weiteren Verfahren abschließend bewertet werden, wenn insbesondere die maximalen Bauhöhen über Grund bekannt sind. Evtl. Antworten/ Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-I-878-19-FNP ausschließlich an die folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org“

Es erfolgt zeitgleich die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Art der Bebauung, der Freiflächen und der Nutzung detaillierter regelt. Es erfolgt eine Beteiligung zu dieser Planung, so dass dort die Belange noch einmal geprüft und vorgebracht werden können.

10.2 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Im Planbereich befinden sich Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Allgemein gilt: Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVObI. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

10.3 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

aufgestellt,

Neubrandenburg, den 21.10.2020

Lutz Braun

Dipl.-Ing. Architekt