

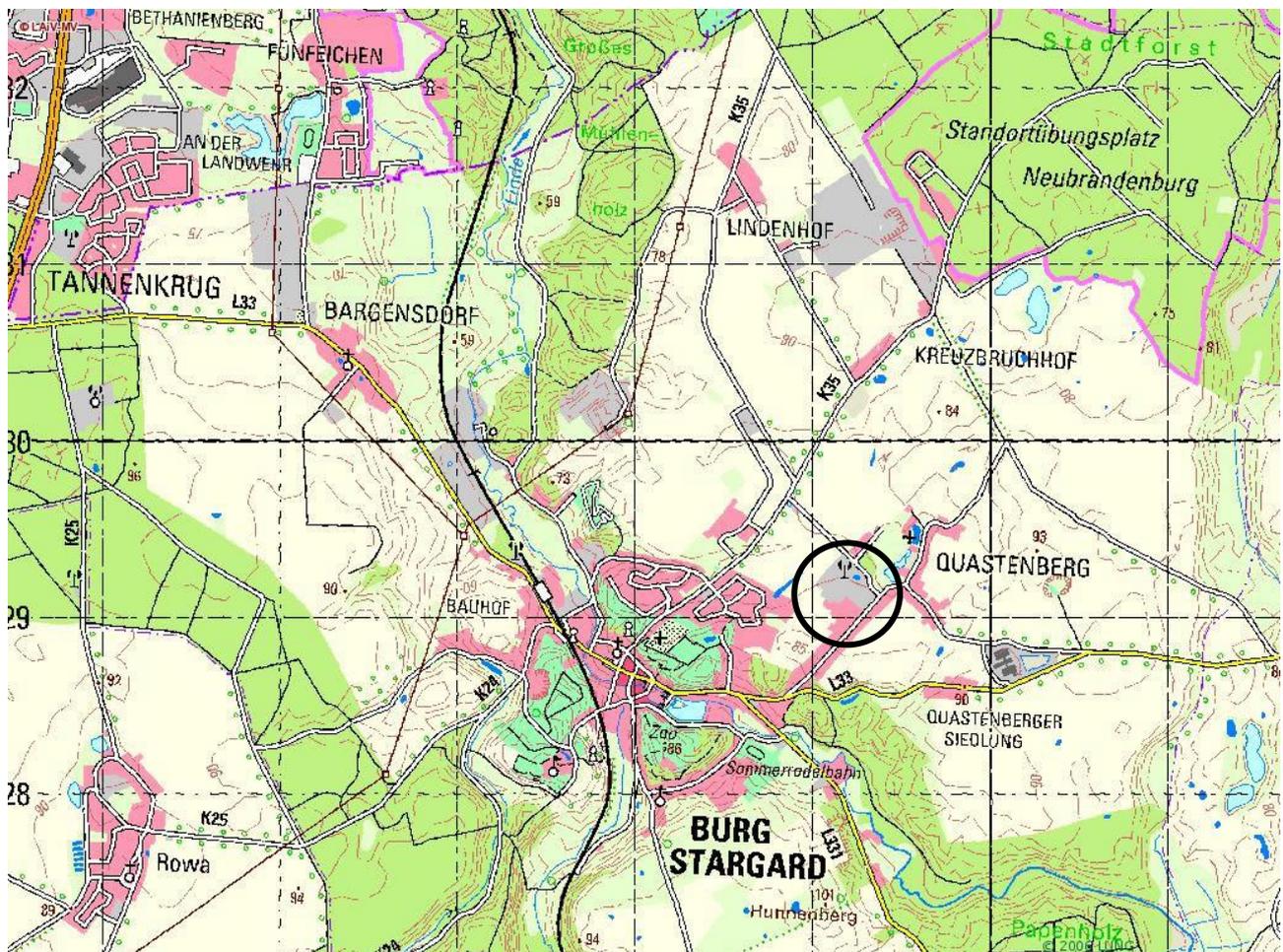
# Stadt Burg Stargard

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



## Bebauungsplan Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ der Stadt Burg Stargard

nach §13a BauGB



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

erneuter Entwurf

Stand: 03.08.2021

**Bebauungsplan Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ der Stadt Burg Stargard****B E G R Ü N D U N G**

---

**Träger des Planverfahrens:** **Stadt Burg Stargard**  
der Bürgermeister  
über Sachgebiet Bau- und Ordnungsamt  
Bau- und Ordnungsamtsleiter: Herr Granzow  
Mühlenstraße 30  
17094 Burg Stargard  
Tel.: 039603 25331  
email: [t.granzow@stargarder-land.de](mailto:t.granzow@stargarder-land.de)

**Städtebauliche Planung:** **stadtbau.architekten.nb, Lutz Braun**  
freier Architekt und Stadtplaner  
Johannesstraße 1  
17034 Neubrandenburg  
Tel.: 0395 / 36 31 71 52  
Fax: 0395 / 36 94 99 19  
E-Mail: braun@stadtbauarchitekten-nb.de

Bearbeitung: Herr Braun

Datum: 03.08.2021

Stand: Erneuter Entwurf

## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
1.1 Aufstellungsbeschluss.....	5
1.2 Verfahren.....	5
1.3 Rechtsgrundlagen.....	5
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes .....	6
1.5 Kartengrundlage.....	6
1.6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	7
<b>2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der Aufstellung/Einordnung in übergeordnete Planungen ...</b>	<b>7</b>
2.1 Ziel und Zweck .....	7
2.2 Inhalt .....	8
2.3 Einordnung in übergeordnete Planungen.....	8
2.3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ..	8
2.3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte .....	9
2.3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Burg Stargard.....	9
2.3.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung .....	9
<b>3. Bestandsanalyse .....</b>	<b>10</b>
3.1 Lage der Stadt im Raum .....	10
3.2 Lage des Plangebietes.....	10
3.3 Naturräumliche Gegebenheiten/Schutzgebiete.....	11
3.4 Vorhandene Bestandsstrukturen .....	11
<b>4. Erschließung und Medien .....</b>	<b>12</b>
4.1 Verkehrliche Erschließung.....	12
4.2 Medien .....	12
4.3 Abfallentsorgung.....	13
<b>5. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen.....</b>	<b>14</b>
<b>6. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.....</b>	<b>15</b>
6.1 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB .....	15
6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB] .....	15
6.1.2 Bauweise und Baugrenzen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB].....	16

6.1.3	Flächen für Versorgungsanlagen [§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 Abs. 6 BauGB] ....	16
6.1.4	Flächen für die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser [§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB].....	16
6.1.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB] .....	17
6.1.6	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB .....	18
6.1.7	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB] .....	19
6.2	Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) .....	19
6.3	Nachrichtliche Übernahme .....	20
<b>7.</b>	<b>Weitere Hinweise</b> .....	<b>21</b>
7.1	Bodendenkmalpflege .....	21
7.2	Altlasten und Bodenschutz .....	22
7.3	Abfall- und Kreislaufwirtschaft .....	23
7.4	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken.....	24
7.5	Verkehr .....	24
7.6	Kampfmittel .....	25
7.7	Hinweise zur Erschließungsarbeiten.....	25
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>26</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung Burg Stargard hat in der Sitzung am 10.04.2019 auf Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der gültigen Fassung und der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ der Stadt Burg Stargard beschlossen.

Planziele des B-Planes Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ der Stadt Burg Stargard sind

- die Schaffung baurechtlicher Grundlagen für den Wohnungsbau
- Anlage einer Spiel- und Sportfläche

### 1.2 Verfahren

Die Erstellung des B-Planes Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt 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.

Die Planung steht im räumlichen Zusammenhang mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 23 „Alter Gutshof Quastenberg“. Dieser wird voraussichtlich eine Grundfläche von maximal 8.000 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit bleibt die Summe der Grundflächen beider Planungen (ca. 3.500 m<sup>2</sup> und ca. 8.000 m<sup>2</sup>) unter 20.000 m<sup>2</sup>.

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 den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 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.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ der Stadt Burg Stargard sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **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), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V BGBl. S.1033)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 885), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V, S. 219)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 392)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard** in ihrer zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes.

#### 1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht

#### 1.5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurkartenauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt Regionalstandort Neubrandenburg, Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg. Stand

Liegenschaftskataster: 29.12.2018. Längenmaße und Höhenangaben sind in Meter angegeben, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN 76.

## **1.6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt:

im Norden: die südliche Grenze der Flurstücke 20/21 und 20/20 Flur 1, Gemarkung Quastenberg

im Süden: durch das Straßenflurstück 37, Flur 1, Gemarkung Quastenberg

im Osten: durch die Flurstücke 20/31; 20/34; 20/35; 20/36; 20/51 Flur 1, Gemarkung Quastenberg

im Westen: durch das Straßenflurstück 20/25, Flur 1, Gemarkung Quastenberg

### Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Quastenberg die Flur 1, Flurstück: 19.

Er umfasst eine Fläche von rund 1,38 ha (13.797 m<sup>2</sup>).

### Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Burg Stargard.

## **2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der Aufstellung/Einordnung in übergeordnete Planungen**

### **2.1 Ziel und Zweck**

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Die Gebietsausweisung für die bauliche Nutzung des Planungsgebietes ist im Sinne der vorhandenen übergeordneten Planungen und deren Nutzungsausweisungen (Flächennutzungsplan) festzulegen einschließlich des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO überplant, sodass die zukünftige Nutzung des Plangebietes entsprechend der Zulässigkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht werden soll.

Ziel des Bebauungsplanes und somit Ziel der Stadt ist die planungsrechtliche Regelung für die Errichtung und Nutzung von eingeschossigen Wohngebäuden. Durch die Überplanung soll dem Bedarf an individuellen Wohnformen durch Nachnutzung von Standortbrachen im Stadtgebiet entsprochen werden. Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen.

Im Plangebiet soll eine Sport- und Spielfläche entstehen.

Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für das oben beschriebene Ziel.

## 2.2 Inhalt

Folgendes städtebauliches Konzept liegt dem Bebauungsplan zu Grunde:

Die innerstädtische Fläche der ehemaligen Gärtnerei soll entlang der begrenzenden vorhandenen Erschließungsstraßen mit Einfamilienhäusern bebaut werden können. Diese Teilflächen werden dazu parzelliert. Für die stadtgestalterische Ordnung werden Festsetzungen formuliert, um die Neubebauung in die Umgebung in Quastenberg harmonisch einzufügen.

Nördlich angrenzend wird der Bebauungsplan Nr. 23 aufgestellt, der ebenfalls Wohnbauflächen beinhaltet. Eine kleine Teilfläche des Plangebietes dieses Bebauungsplanes Nr. 24 im nordwestlichen Bereich soll der Grundstücksordnung dienen und dem angrenzenden Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 angegliedert werden. Von dort aus wird sie erschlossen werden. Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 23 wird erst zeitlich versetzt aufgestellt. In seinem Geltungsbereich grenzt eine Wohnnutzung an.

Die Stadt Burg Stargard verfolgt für diesen Bereich im Ortsteil Quastenberg die Wohnflächenentwicklung zu forcieren. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt gegenwärtig nördlich eine gemischte Nutzung dar. Hier wird die Stadt ihr Entwicklungsziel präzisieren und den FNP anpassen. Grundlage sind Konzepte der Stadt zur Wohnbauentwicklung innerhalb der gesamten Stadt und die Nutzung von Potenzialflächen.

Dafür hat die Stadt ein Entwicklungskonzept diskutiert und als Richtschnur aufgestellt. Um das Wohnungsbaukonzept umzusetzen, werden entsprechende Festsetzungen innerhalb dieses Bebauungsplanes getroffen.

Das Konzept für den Planbereich sieht einen Spiel- und Sportplatz vor. Dieser schafft einen räumlichen Abstand zu den benachbarten Nutzungen. Seine relativ geringe Fläche beschränkt die Nutzung auf die umliegenden Wohnbauflächen in diesem Bereich.

Die Bestandsnutzung im angrenzenden Gebiet Alter Gutshof wird sich ändern. Gewerbliche Nutzungen sollen möglichst in Gewerbegebieten angesiedelt werden. Insofern wird sich die Nachbarschaft dieses Plangebietes größtenteils ändern (Bebauungsplan Nr. 23 weist Wohnbauflächen aus).

## 2.3 Einordnung in übergeordnete Planungen

### 2.3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V weist den Bereich Burg Stargard 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.“*

Dies dient der Stabilisierung der ländlichen Räume. Zur Sicherung dieses Zieles ist die Entwicklung von Wohnbauflächen in den Grundzentren notwendig.

Zu diesem Punkt wird weiterhin folgendes mitgeteilt. Die Fläche wird bereits seit vielen Jahren nicht mehr für die Gartenbaunutzung verwandt. Auf Grund der stetigen Entwicklung von integrierten Lagen im Stadtgebiet für die Wohnbauausweisung und insbesondere in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches soll nun auch diese Fläche für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden.

Unter Punkt 4.6 Absatz 4 ist zu finden, dass *„In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (108) soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.“*

*Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.“*

Die beabsichtigte Entwicklung wird der touristischen Entwicklung, die insgesamt für Burg Stargard von hoher Bedeutung ist, jedoch nicht entgegenstehen. Das kann aus der gesamtstädtischen Entwicklungsabsicht abgeleitet werden.

Die Stadt ist Teil des Stadt-Umland-Raums des Oberzentrums Neubrandenburg.

### **2.3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte**

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP M-S) weist die Stadt Burg Stargard als Grundzentrum aus.

Das Plangebiet ist wie der gesamte Bereich Burg Stargard als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ sowie als „Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum“ ausgewiesen.

Auch das RREP MSE weist die Stadt als Teil des Stadt-Umland-Raums des Oberzentrums Neubrandenburg aus.

Burg Stargard ist ein Grundzentrum (Teil des zentralörtlichen Systems). Damit ist eine Voraussetzung für die Ausweisung weiterer Flächen für die Wohnbaulandentwicklung gegeben. Die geplante Entwicklung wird das Grundzentrum stärken und zur Ansiedlung von Familien in der Kernstadt führen.

### **2.3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Burg Stargard**

Die Fläche des betreffenden Gebietes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (zuletzt geänderte Fassung der 4. Änderung aus dem Jahr 2017) der Stadt Burg Stargard, als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

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 Gemeinde beabsichtigt mit dem Satzungsverfahren über dem Bebauungsplan Nr. 24 ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO M-V) zu entwickeln.

Es ist somit festzustellen, dass die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Burg Stargard aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Das entspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (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.

### **2.3.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung**

Die Planungsabsicht wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte angezeigt (Planungsanzeige). Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung liegt mit Datum vom 05.06.2019 vor.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

### 3. Bestandsanalyse

#### 3.1 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 km<sup>2</sup> (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 5.398, Stand 31.12.2017.

#### 3.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Straße Quastenberg, die den Stadtkern mit der Ortslage Quastenberg verbindet. Die Planfläche ist ca. 2 km nordöstlich vom Stadtzentrum Burg Stargard (s. Abbildung 1) entfernt.

Es wird ausgehend von der Straße Quastenberg erschlossen.



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

### 3.3 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.

Der Bebauungsplan 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.

### 3.4 Vorhandene Bestandsstrukturen

Im Plangebiet bestehen keine Gebäude, außer einer Trafostation und einem Stallgebäude (wird abgetragen).

Die Fläche ist teilweise durch eine wilde Strauchhecke umgeben. Die Umgebung ist weitestgehend durch eine kleinteilige Wohnnutzung geprägt. Nordwestlich grenzt ein gewerblich genutztes Grundstück an. Dieses wird durch eine Vegetationsfläche von der geplanten Wohnnutzung räumlich getrennt.

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

An der Verbindungsstraße Quastenberg zur Straße Am Brink befindet sich gegenüberliegend eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung und eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung.

Nördlich angrenzend wird eine aktuell noch gewerblich genutzte Fläche zum Wohngebiet entwickelt. Dafür wird der Bebauungsplan Nr. 23 aufgestellt.

## 4. Erschließung und Medien

### 4.1 Verkehrliche Erschließung

#### Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist an das Erschließungsnetz der Stadt Burg Stargard direkt angebunden.

Die Haupteerschließungsstraße Quastenberg wurde vor kurzem ausgebaut.

#### Innere Erschließung und Feuerwehrezufahrt

Die neuen Wohnbaugrundstücke sind durch die vorhandenen Straßen erschlossen.

Rückwärtig gelegene, erschlossene Grundstücke gibt es nicht.

Der nördlich im Plangebiet gelegene Wohnbaustreifen (Baufeld BF 3) kann mit den Wohnbauflächen des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 23 verbunden werden, wird dann Bestandteil der dort erschlossenen Grundstücke. Dort sind Gartennutzungen für die vorhandenen Wohnhäuser vorgesehen.

### 4.2 Medien

Der Standort ist bereits erschlossen. Für eine Wohnbebauung werden Grundstücke vorgesehen, die bereits an Erschließungsstraßen liegen. Diese beinhalten alle notwendigen Medien. Beide Straßen sind bereits auf der jeweiligen gegenüberliegenden Seite bebaut.

Gegebenenfalls müssen an den vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden.

Leitungen sind im öffentlichen Raum zu verlegen. Es sind mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

#### Trinkwasserversorgung

Es sind **keine** Anlagen der neu.sw im Planbereich vorhanden. Im Nahbereich sind Versorgungsanlagen der neu.sw vorhanden. Zur Erschließung der Bebauungsflächen sind Netzerweiterungen erforderlich.

#### Bereitstellung von Löschwasser

In den angrenzenden Erschließungsstraßen befinden sich Hydranten.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, bautechnischer Brandschutz, teilt in seiner Stellungnahme vom 27.06.2019 mit:

*„Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.*

*Eine gesicherte Löschwasserversorgung ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde und Voraussetzung zur Erfüllung des §14 LBauO M-V.“*

Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 29.05.2019 mit, dass die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassersystem für die Liegenschaft „Alte Gärtnerei“ aus jetziger Sicht mit einer Menge von 48 m<sup>3</sup> /h abgesichert werden. Dafür ist die Anordnung von zusätzlichen Hydranten im öffentlichen Raum erforderlich.

#### Niederschlagswasserableitung

Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu beseitigen, vorzugsweise durch Versickerung oder Verdunstung. Darüber hinaus sollen technische Einrichtungen wie Versickerungsschächte, Rigolen, Zisternen und ähnliche Anlagen genutzt werden.

Im Baufeld 2 wird die Möglichkeit eines Überlaufs in die öffentliche Regenwasserkanalisation gegeben.

#### Schmutzwasserableitung

Zuständig ist die Tollenseuferabwasserbeseitigungsgesellschaft mbH. In den angrenzenden Erschließungsstraßen liegen Leitungen an.

Die Schmutzwasserableitung kann ermöglicht werden. Die Entsorgung in das zentrale Netz ist möglich und vorgesehen. Abstimmungen mit der neu.sw laufen.

#### Elektroversorgung

In den angrenzenden Erschließungsstraßen liegen Leitungen an. Die Stromversorgung erfolgt durch Anschlüsse an das Netz der EON.edis AG.

Im Planbereich befindet sich ein Trafo. Dessen Lage wird entsprechend festgesetzt.

Für die Nutzung regenerativer Energien werden Festsetzungen getroffen für die Anbringung von PVA auf Dächern.

#### Telekommunikation

In den angrenzenden Erschließungsstraßen liegen Leitungen an als Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG und Leitungen des Internet-, Telefon- und Fernsehansbieters neu-medianet GmbH.

In der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 07.05.2019 heißt es:

*„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“*

Die weiteren Hinweise beziehen sich auf die medientechnische Erschließung, also auf die folgende Umsetzung des Bebauungsplanes.

Es ist die Leitungstrasse der neu-medianet für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Bestandsleitung zu sichern.

#### Gasversorgung

Im Planbereich befindet sich **kein** Leitungsbestand von neu.sw. Eine Erschließung dieses Gebietes mit Erdgas ist technisch möglich.

#### Wärmeversorgung

Eine Fernwärmeversorgung ist für das Plangebiet nicht gegeben.

Für die Nutzung regenerativer Energien werden Festsetzungen getroffen für die Anbringung von PVA auf Dächern.

### **4.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

## 5. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

### Geruch

Es sind keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten.

### Lärm

Partiell besteht eine Nachbarschaft an ein angrenzendes faktisches Mischgebiet. Daraus ergeben sich keine Probleme des Schallschutzes. Für diese Nutzungen wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Im rechtswirksamen FNP ist dort eine gemischte Baufläche dargestellt.

Diese wird im Zuge der anstehenden Änderung des FNP erheblich verkleinert, weil wesentliche Flächenanteile als Wohnbaufläche dargestellt werden sollen. Dieses Änderungsverfahren erfolgt zeitgleich mit dieser Planaufstellung.

Die geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen als zusätzlicher „Puffer“ zu den „verbleibenden gemischten Bauflächen“. Ebenso schafft der Spielplatz Abstand zwischen den Nutzungen.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilt in der Stellungnahme vom 27. Juni 2019 aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit:

*„Nordwestlich grenzt das Plangebiet an den Gewerbebetrieb „STEEN Glas- und Gebäudereinigung GmbH“, die u. a. auch Winterdienst durchführen an.*

*Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen Flächen die für bestimmte Nutzung vorgesehenen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude soweit wie möglich vermieden werden.*

*Um Nutzungskonflikten vorzubeugen, sollte in der Planung die Lärmimmissionssituation hinsichtlich der Nutzfahrzeugbewegungen auf dem o. g. Betriebsgelände (insbesondere beim Winterdienst in den Nachstunden) analysiert werden und gegebenenfalls durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.“*

## **6. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

### **6.1 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

#### **6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]**

Die im Folgenden *kursiv* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

##### Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen werden als ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3, Nr. 4 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen.

*Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß §4 Abs. 2 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.*

*Der Ausschluss von Nutzungen erfolgt, um den geplanten Charakter für das „Wohnen auf dem Lande“ bzw. im dörflich geprägten Ortsteil Quastenbergr gewährleisten. Gartenbaubetriebe und Tankstelle sollen in diesem Gebiet nicht entstehen. Andererseits soll die beabsichtigte Nutzungsmischung insbesondere mit Dienstleistungsangeboten bzw. nicht störenden Betrieben ermöglicht werden.*

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Spiel und Sport festgesetzt

*Diese Fläche dient der unmittelbaren Umgebung und ergänzt die Aufenthaltsbereiche im Wohngebiet.*

##### Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine GRZ von 0,4 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

*Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte.*

##### Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Straße (NHN).

*Die Straße wurde im Zuge des kürzlich erfolgten Umbaus der Hapterschließungsstraße eingemessen. Die Höhenpunkte sind in der Planzeichnung dargestellt.*

In den Baufelder BF 1 und 2 wird eine maximale Traufhöhe von 4,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Es wird ein Vollgeschoss zwingend festgesetzt.

*Dadurch entsteht eine ruhige gleichmäßige Straßenrandbegrenzung in den BF 1 und 2 , welche diese Stadtstraße prägt und im Charakter beibehalten werden soll. Die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe orientiert sich am Bestand.*

*Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.*

### **6.1.2 Bauweise und Baugrenzen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]**

#### Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

*Es sind einzelne Gebäude vorgesehen. Das entspricht der Typik des Ortsteiles. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet.*

Es werden Einzelhäuser festgesetzt.

*Das relativ kleine Baugebiet ist so geplant, dass ein Bezug zur Bestandsbebauung auf dem Standort entsteht.*

#### Baulinien/Baugrenzen

In den Baufeldern (BF) 1 und 2 werden Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

*Die Festlegung der Baulinie soll die städtebaulich-gestalterische Ordnung gewährleisten. Es wird Bezug genommen auf die Bestandssituation in dem Straßenraum. Es soll das Ortsbild gesichert werden. Baulinie wird entlang der Verbindungsstraße zwischen Am Brink und Quastenberg festgesetzt.*

*Weiterhin soll damit die Lage der Wohnhäuser im Abstand zur Erschließungsstraße definiert werden.*

Im BF 3 werden Baugrenzen festgesetzt.

*Die bebaubare Fläche für Hauptgebäude wird begrenzt.*

*Baugrenzen und Baulinien bilden das jeweilige Baufenster.*

Im allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der Baufelder zwischen den Baulinien bzw. Baugrenzen und der angrenzenden Verkehrsfläche keine Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind) sowie keine Garagen und überdachten Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.

Im Baufeld 2 kann zusätzlich ein Überlauf in die Regenwasserkanalisation eingerichtet werden.

### **6.1.3 Flächen für Versorgungsanlagen [§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 Abs. 6 BauGB]**

Es wird eine Fläche festgesetzt für Anlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“

*Damit wird dem bestehenden Transformator entsprochen.*

### **6.1.4 Flächen für die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser [§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]**

Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu beseitigen, vorzugsweise durch Versickerung oder Verdunstung. Darüber hinaus sollen technische Einrichtungen wie Versickerungsschächte, Rigolen, Zisternen und ähnliche Anlagen genutzt werden.

### 6.1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

#### Befestigung von Wegen und Zufahrten

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

*Die Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsgebiet unter Verwendung von versickerungsfähigen Materialien dienen der planungsrechtlichen Sicherung des sorgsamem Umgangs mit den Ressourcen der Natur und der Verminderung von Eingriffen in den Wasserhaushalt des Plangebietes und der Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden. Mit der Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Flächenbefestigungen wie wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen und Betonpflasterstein-Systemen mit Kammer-/ Sickeröffnungen, wie z. B. Öko-Rechteck, Öko-Quadrat, Öko-Doppel-T, kann der Anteil des über eine zentrale Kanalisation aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagswasser verringert werden. Diese Flächenbefestigungen geben auch langfristig eine hohe Sicherheit zur Versickerung der anfallenden Niederschlagsmengen, vorausgesetzt Pflasterbettung, Unterbau und Fugenmaterial werden zweckentsprechend ausgewählt und eingebaut.*

#### Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

1. Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen einzelner Individuen streng geschützter Arten (Fledermäuse) oder europäischer Vogelarten bzw. ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 39 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG, sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung/Gebäudeabriss nur außerhalb der Brutzeit zulässig, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Der zu fällende Altbaumbestand sowie die abzubrechenden Gebäude sind direkt vor Fällung / Abbruch (1-3 Tage) durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von besetzten Niststätten zu untersuchen.
2. Der Vorhabenträger veranlasst die Schaffung geeigneter Ersatzhabitate durch Aufhängen von 2 Nistkästen für Fledermäuse und 3 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten im zu erhaltenden Baumbestand bzw. in der näheren Umgebung. Das Anbringen der Nistkästen erfolgt vorgezogen in Abstimmung mit dem Sachverständigen für die Niststätten-Kontrolle, d. h. vor dem geplanten Gebäudeabriss und vor den Fällungen.
3. Der Vorhabenträger veranlasst die Pflanzung einer zweireihigen Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Obstgehölzen entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Pflanzverband 1,0 m x 1,5 m, diagonal versetzt, Breite der Hecke 5 Meter + beidseitiger Saum von je 1 Meter). Die Pflanzung erfolgt vor Errichtung der Wohngebäude (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahme). Es ist eine 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
4. Im Bereich potenzieller Zauneidechsenhabitate (Gartenland und Wiesenflächen im Nordteil des Gebietes) sind durch einen Sachverständigen (Feldherpetologen) bei geeigneten Witterungsbedingungen im Juni bis September vor Baubeginn artspezifische Untersuchungen zum Nachweis einer eventuell vorhandenen Population (Größe, Zustand) durchzuführen. Falls erforderlich, sind entsprechende Maßnahmen zur Bergung bzw. Umsiedelung der Tiere einzuleiten. Ein Ersatzhabitat in Form eines Lesesteinhaufens von mind. 2-3 m<sup>3</sup> (ca. 80 cm unterirdisch und 1 m oberirdisch) ist auf der Kompensationsfläche K 1 nahe der neu anzulegenden Hecke im Nordteil des Plangebietes zu errichten (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).

*Die aufgeführten Artenschutzmaßnahmen dienen der Vermeidung bauzeitlicher und anlagebedingter Beeinträchtigungen potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Fledermaus- und Reptilienarten sowie von Lebensstätten europäischer Vogelarten im Sinne von § 44*

*BNatSchG. Durch diese Maßnahmen wird die dauerhafte Bestandsstützung dieser Populationen im Gebiet gewährleistet.*

### **6.1.6 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

#### Einzelbäume auf der Grünfläche

Es sind auf der als öffentliche Grünfläche gewidmeten Fläche vier großkronige einheimische Laubbäume als Hochstamm mit Drahtballen und einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzliste A zu verwenden.

#### Einzelbäume auf dem Wohnbaugrundstück

In den Baufeldern 1 und 2 sind Außerhalb der durch Baugrenzen definierten Baufelder des allgemeinen Wohngebietes sind auf der Hofseite je neu ausgebildetes Baugrundstück zwei hochstämmige Obstbäume, 2 x verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzliste B zu verwenden.

#### Heckenpflanzung

Die Fläche mit der Bezeichnung P 1 entlang der nordwestlichen Grenze des B-Plan-Gebietes ist mit einer 2-reihigen, freiwachsenden Hecke aus heimischen Laubsträuchern zu bepflanzen. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste B, 2 x verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von 12-14 cm sowie 35 Sträucher der Pflanzliste C mit einer Mindestgröße von 60-100 cm anzupflanzen (Pflanzverband 1,0 m x 1,50 m, diagonal versetzt).

Alle Pflanzungen sind fachgerecht nach einschlägigen DIN-Vorschriften zu pflanzen. Die Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

*Die Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet dient den Zielen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln. Sie dient weiterhin der Beachtung der Belange des Natur- und Artenschutzes, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes.*

*Mit den Festsetzungen wird ein Mindestanteil an Vegetation im Plangebiet gesichert, mit dem Ziel einen Ausgleich für den Verlust von Bäumen und Sträuchern zu schaffen.*

*Die Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücken bzw. in den Vorgartenbereichen dient der gestalterisch einheitlichen Bepflanzung von angrenzenden Straßenräumen, innerhalb derer aufgrund des großen Platzbedarfs der unterschiedlichen Leitungsträger kein Pflanzstreifen zur Anpflanzung von Straßenbäumen zur Verfügung steht.*

*Für die Vorgartenbereiche wurden kleinkronige und tiefwurzelnde Baumarten mit geringem Raumbedarf und geringem Konfliktpotential hinsichtlich angrenzender unterirdischer Leitungen ausgewählt.*

*Mit der Heckenpflanzung entlang der nordwestlichen B-Plan-Grenze soll eine raumwirksame Grünzäsur zu den Nachbargrundstücken sowie ein Ausgleich für den Verlust von Heckenbeständen innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.*

*Die Festsetzung einer Mindestgröße des Pflanzmaterials dient der kurzfristigen Sicherstellung der gestalterischen und gesamtökologischen Funktionen der Pflanzungen.*

### **6.1.7 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB]**

Überdachungen von Gemeinschaftsstellplätzen entlang der Straße Quastenberg sind unzulässig.

*Überdachungen bzw. Einhausungen von Stellplätzen im Straßenraum (zwischen Gebäude und Fahrbahn) stören das typische Straßenbild, in dem die Hauptgebäude die Bauflucht bestimmen. Deshalb sollen diese ausgeschlossen werden.*

### **6.2 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

#### Fassade

Für die Fassadengestaltung sind zulässig:

- Putzoberflächen
- Klinker in den Farbtönen rot und rotbraun
- ein Holzanteil von maximal 25%

*Mit der Vorgabe der Materialien soll an die benachbarte Bebauung angeknüpft werden und ein gestalterischer Zusammenhalt des neuen baulichen Ensembles gewährleistet werden. Es werden regional typische Materialien für die Fassadenoberfläche gewählt.*

#### Dächer

Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind zulässig, in den Baufeldern:

BF 1-3          Satteldächer

#### Dachneigung

Es wird eine Dachneigung von 30 – 50 ° festgesetzt.

*Das relativ kleine Baugebiet ist so geplant, dass ein Bezug zur Bestandsbebauung auf dem Standort entsteht.*

#### Firstrichtung

Die Firstrichtung wird für die BF 1 und 2 festgesetzt.

*Mit der Festsetzung der Firstrichtungen soll der gestaltbestimmende Entwurfsansatz gewährleistet sein.*

*Das relativ kleine Baugebiet ist so geplant, dass ein Bezug zur Bestandsbebauung auf dem Standort entsteht.*

#### Dachdeckung

Als Dacheindeckung für Gebäude und bauliche Anlagen sind nur Dachziegel in den Farben braun, rot, rotbraun und anthrazit zulässig. Die Eindeckung soll eine nichtglänzende Oberfläche erhalten.

*Das relativ kleine Baugebiet ist so geplant, dass ein Bezug zur Bestandsbebauung auf dem Standort entsteht.*

### PVA Photovoltaik - Anlagen auf Dächern

Es können Solaranlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Anlage als zusammenhängende, klar rechteckig geometrische Fläche ausgebildet wird und die Dachfläche nicht überragt.

### Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Wegen und Straßen sind als Hecken, Maschendrahtzäune mit Hecken, Stabgitterzäune in der Höhe von 1,20 m zu errichten.

## **6.3 Nachrichtliche Übernahme**

Es ist ein Bodendenkmal bekannt, Nr. 51 der Liste des Landkreises, „Gutshof“.

Die Grenzen sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmalen sind im Punkt 7.1 erläutert.

## 7. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt wurden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

### 7.1 Bodendenkmalpflege

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Bodenschutzbehörde, teilt in seiner Stellungnahme vom 27. Juni 2019 mit:

*„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.*

#### Hinweise:

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

*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 Werktagen 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:

*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 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).*

## **7.2 Altlasten und Bodenschutz**

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Bodenschutzbehörde, teilt in seiner Stellungnahme vom 27.06.2019 mit:

*„Von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen ist. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).*

*Nachweislich kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.*

*Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.*

*Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.*

*Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.*

*Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.*

*Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.“*

### **7.3 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabenraum die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelasteten bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden wieder herzurichten. Insbesondere sind die Bodenverfestigungen zu beseitigen.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§18 AbfWG M-V).

Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Sch Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

#### **7.4 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken**

Im Planbereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes.

Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es wurde der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde beteiligt, 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.

#### **7.5 Verkehr**

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Straßenverkehrsbehörde, teilt in seiner Stellungnahme vom 27.06.2019 mit:

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

## 7.6 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.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

## 7.7 Hinweise zur Erschließungsarbeiten

Die Neubrandenburger Stadtwerke teilen in Ihrer Stellungnahme vom 29.05.2019 mit:

*„Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Sehachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.“*

*Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen.*

*Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.*

*Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die von uns erstellte dxf-Datei keinen Anspruch auf Vollständigkeit hat. Es besteht die Möglichkeit, dass Daten aus unserem geografischen Informationssystem nicht vollständig exportiert wurden. Vergleichen Sie hierzu bitte den Leitungsbestand der anliegenden pdf-Datei mit dem der dxf-Datei. Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns.“*

**8. Flächenbilanz**

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
allgemeines Wohngebiet WA	8.793 m <sup>2</sup>
Grünflächen	1.379 m <sup>2</sup>
Flächen für Gemeinbedarf	2.823 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft	727 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	75 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche B-Plan Gebiet	13.797 m <sup>2</sup>