

# 00SV/24/014

Beschlussvorlage Stadt Burg  
Stargard  
öffentlich



## 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Fichtenweg" - Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Bearbeitung:</i> Tilo Granzow	<i>Datum</i> 14.02.2024 <i>Einreicher:</i> Herr Granzow
---------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	20.03.2024	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)	09.04.2024	N
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	24.04.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

Auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses vom 24.04.2024 der Stadtvertretung Burg Stargard und aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) - alle in der derzeit gültigen Fassung, beschließt die Stadtvertretung Burg Stargard die

### 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Fichtenweg“, der Stadt Burg Stargard,

bestehend aus der Planzeichnung als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Bedenken und Anregungen erhoben haben, von dem Abwägungsergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Gleichzeitig wird der Bürgermeister beauftragt, die 5. Änderung des B-Plan Nr. 1 „Fichtenweg“ mit der Begründung bekannt zu geben.

Die Bekanntmachung ist ortsüblich nach den gesetzlichen Vorschriften und nach der Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard bekannt zu machen; dabei ist anzugeben, wo der Plan während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft erlangt werden kann.

### Sachverhalt

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen unbebaute Fläche nachzuverdichten und so die Wohnbauflächen zu erweitern.

Die Fußwege aus der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“, die im Plangeltungsbereich der 5. Änderung liegen, werden als allgemeines Wohngebiet bzw.

private Grünflächen überplant. Die Fußwege nördlich des Fichtenwegs und nördlich des Ahornwegs existieren nicht bzw. nicht mehr. Der Fußweg zwischen Ahornweg und Lindenweg ist vorhanden und wird künftig nicht mehr benötigt. Der ehemalige Spielplatz wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholungsgarten überplant.

Abstimmungsergebnisse:

Ausschuss	Ja	Nein	Enthaltung
FA			
WiFö			
SEA	7	0	0
HA	8	0	2

### Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Kommunalverfassung M-V

### Finanzielle Auswirkungen

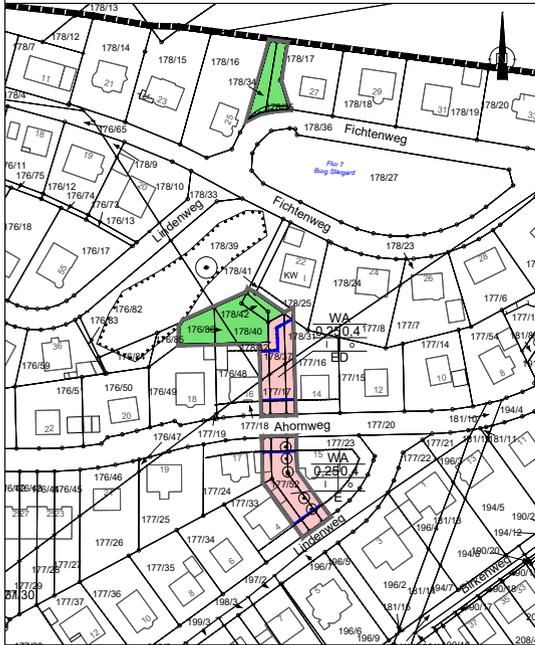
keine

### Anlage/n

1	5. Änderung B-Plan Nr. 1 "Fichtenweg" Satzung (öffentlich)
2	5. Änderung B-Plan Nr. 1 "Fichtenweg" Begründung (öffentlich)

# Satzung der Stadt Burg Stargard über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Fichtenweg"

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK (Stand 15.06.2023)

## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete (in Nutzungsschablone oben)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4	Geschossflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile rechts)	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone dritte Zeile links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

#### 2. Bauweise, Baugrenzen

<b>O</b>	offene Bauweise (in Nutzungsschablone dritte Zeile rechts)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>E</b>	nur Einzelhäuser zulässig (in Nutzungsschablone unten)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
<b>ED</b>	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (in Nutzungsschablone unten)	§ 23 BauNVO

#### 3. Grünflächen

	Private Grünfläche Zweckbestimmung hier Erhaltungsgarten	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
--	----------------------------------------------------------	-------------------------

#### 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

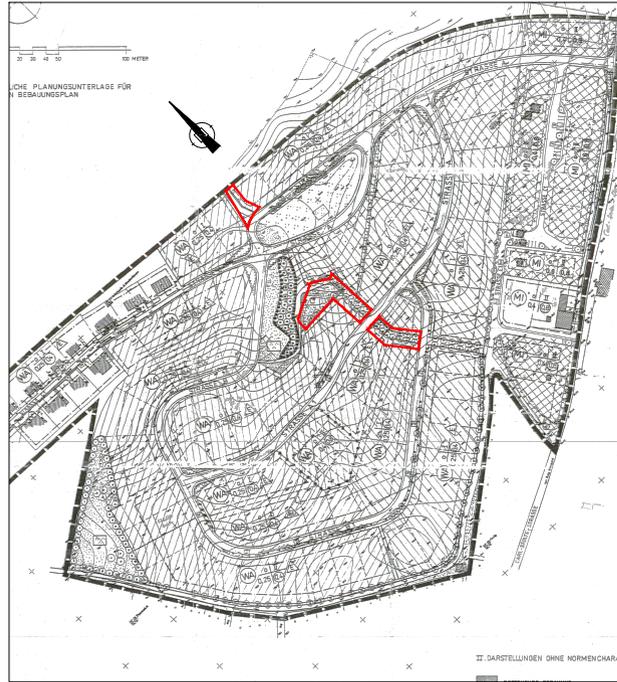
	Erhaltung: Einzelbaum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Mit Geh-, Fahr und Leistungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1	§ 9 Abs. 7 BauGB
--	---------------------------------------------------------------------------------	------------------

### III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Gebäudebestand
	Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1
	Fortsetzung Baugrenze im wirksamen Bebauungsplan
	Geschütztes Biotop MST03087 (naturnahes Feldgehölz)

Lage des Änderungsbereichs Maßstab 1 : 2.000



Satzung der Stadt Burg Stargard über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“ in Burg Stargard (Gemarkung Burg Stargard Flur 7 Flurstücke 176/85 (teilweise), 176/86, 177/16 (teilweise), 177/17, 177/18 (teilweise), 177/23 (teilweise), 177/24 (teilweise), 177/33 (teilweise), 177/52, 178/23 (teilweise), 178/31 (teilweise), 178/32 (teilweise), 178/34, 178/35, 178/37, 178/40, 178/41 (teilweise) und 178/42)

Aufgrund des § 10 des (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, und des § 13 BauGB (Aufstellung im vereinfachten Verfahren) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... der Bebauungsplan Nr. 1 „Fichtenweg“ in der Fassung der 1. Änderung, die seit dem 16.10.1996 wirksam ist, im Geltungsbereich der 5. Änderung wie folgt geändert:

#### A Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich der 5. Änderung werden vollständig gestrichlen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt

#### B Textliche Festsetzungen

Folgende textliche Festsetzung wird ergänzt:  
In der festgesetzten Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten des für die Gasversorgung zuständigen Versorgungsträgers festgesetzt. Eine Überbauung ist nicht zulässig.

#### C Hinweise

**Bodendenkmale**  
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gerölle, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Holz-, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgetundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

## Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat in ihrer Sitzung am 18.10.2023 den Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“ nach § 13 BauGB gefasst. Der Bebauungsplanauftrag der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“ wurde am 18.10.2023 von der Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2023 im Internet bekannt gemacht und durch Abdruck in der Stargarder Zeitung Nr. 11/2023 am 25.11.2023.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 29.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“ und die Begründung haben in der Zeit vom 04.12.2023 bis zum 13.02.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB unter der Adresse [www.burg-stargard.de/wirtschaft/](http://www.burg-stargard.de/wirtschaft/) auslegungsunterlagen ins Internet eingestellt. Zusätzlich wurden die Unterlagen in der Zeit vom 04.12.2023 bis zum 12.01.2024 im Rathaus ausgelegt. Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 25.11.2023 bis zum ..... ins Internet eingestellt. Zusätzlich erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung durch Abdruck in der Stargarder Zeitung Nr. 11/2023 am 25.11.2023.

- Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burg Stargard, den .....

Siegel .....

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

Neubrandenburg, den .....

Siegel .....

- Die Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“ wurde am ..... von der Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

- Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“ wird hiermit ausgefertigt.

Burg Stargard, den .....

Siegel .....

- Der Beschluss der Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in der Stargarder Zeitung Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und vom Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Burg Stargard, den .....

Siegel .....

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 55), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**5. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 "Fichtenweg" der Stadt Burg Stargard**  
Stand: Februar 2024

# **Stadt Burg Stargard**

## **5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“**

### **Begründung**

**Stand:**

Februar 2024

Auftraggeber:

Stadt Burg Stargard  
Der Bürgermeister  
Mühlenstraße 30  
17094 Burg Stargard

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 36945948  
E-Mail: [info@planungsbuero-trautmann.de](mailto:info@planungsbuero-trautmann.de)

---

## INHALT

1.	Rechtsgrundlage.....	5
2.	Einführung .....	5
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	5
2.3	Planverfahren .....	5
3.	Ausgangssituation.....	7
3.1	Städtebauliche Einbindung .....	7
3.2	Bebauung und Nutzung .....	7
3.3	Erschließung.....	7
3.4	Natur und Umwelt.....	7
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	7
4.	Planungsbindungen .....	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
4.2	Landes- und Regionalplanung .....	8
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	8
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	9
4.3	Flächennutzungsplan.....	9
5.	Planungskonzept .....	10
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	10
6.	Planinhalt.....	10
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke .....	10
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
6.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
6.2	Verkehrsflächen.....	10
6.3	Grünflächen .....	11
6.4	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	11
6.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	11
6.6	Örtliche Bauvorschriften.....	11
6.7	Kennzeichnungen .....	11
6.7.1	Altlasten.....	11
6.7.2	Kampfmittel .....	12
6.8	Hinweise .....	12
6.8.1	Arbeitsschutz.....	12
6.8.2	Untere Wasserbehörde.....	12

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“

---

6.8.3	Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde .....	13
6.8.4	Untere Verkehrsbehörde .....	13
6.8.5	Deutsche Telekom.....	13

Anlage 1	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“
----------	---------------------------------------------------

---

## 1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## 2. Einführung

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“ befindet sich nördlich des Altstadt-kernes von Burg Stargard und westlich der Kreisstraße MSE85 (Carl-Stolte-Straße). Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“ liegt im Inneren des wirksamen Bebauungsplans entlang einer Gehwegverbindung und umfasst Teile einer Grünfläche (ehemaliger Spielplatz).

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“ umfasst 3 Teilbereiche in der Gemarkung Burg Stargard Flur 7 Flurstücke 176/85 (teilweise), 176/86, 177/16 (teilweise), 177/17, 177/18 (teilweise), 177/23 (teilweise), 177/24 (teilweise), 177/33 (teilweise), 177/52, 178/25 (teilweise), 178/31 (teilweise), 178/32 (teilweise), 178/34, 178/35, 178/37, 178/40, 178/41 (teilweise) und 178/42. Er umfasst insgesamt 1.628 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Es gibt seit Längerem das Bemühen relativ ungenutzte Nebenreihen des Wohngebietes durch anliegende Wohngrundstücke mitzunutzen. Deswegen sollen separate Fußwege und ein ehemaliger Spielplatz in Wohnbaufläche bzw. private Grünfläche umgewandelt werden. Dafür ist eine Änderung des wirksamen Bebauungsplans erforderlich.

### 2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene GGB-Gebiet (DE 2446-301 Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard; Arten: Mopsfledermaus, Rotbauchunke, Biber, Bachneunauge, Fischotter, Großer Feuerfalter, Großes Mausohr, Eremit und Nördlicher Kammolch) ist vom Standort

ca. 390 m entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2446-401 Waldlandschaft bei Cölpin; Arten: Eisvogel, Hei-  
delerche, Kornweihe, Kranich, Mittelspecht, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Schreiadler,  
Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig, Weißstorch,  
Wespenbussard, Zwergschnäpper, Baumfalke, Buntspecht, Elster, Feldsperling, Garten-  
baumläufer, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Haubenmeise, Kleiber, Kleinspecht, Raub-  
würger, Steinschmätzer, Sumpfmehse, Turmfalke, Turteltaube, Wachtel, Waldbaumläufer,  
Waldkauz, Waldschnepfe und Weidenmeise) beträgt ca. 2,5 km. Anhaltspunkte für die Be-  
einträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung nicht.  
Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Ver-  
meidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des  
Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Be-  
hörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

Im § 13 Abs. 3 wird ausgeführt: Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung  
nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2  
Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusam-  
menfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

### **Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat in ihrer Sitzung am 18.10.2023 den Be-  
schluss zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“ nach § 13  
BauGB gefasst. Der Bebauungsplanentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1  
„Fichtenweg“ wurde am 18.10.2023 von der Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard als  
Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbetei-  
ligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2023 im  
Internet bekannt gemacht und durch Abdruck in der Stargarder Zeitung Nr. 11/2023 am  
25.11. 2023.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 30.11.2023 beim Amt für Raumordnung  
und Landesplanung zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele und die sonstigen Er-  
fordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde mit Schreiben vom  
15.12.2023 mitgeteilt.

### **Einstellung ins Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Einstellung des Entwurfes auf der Internet-  
seite der Stadt Burg Stargard vom 04.12.2023 bis zum 13.02.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB  
unter der Adresse [www.burg-stargard.de/wirtschaft/auslegungsunterlagen](http://www.burg-stargard.de/wirtschaft/auslegungsunterlagen) ins Internet einge-  
stellt. Zusätzlich wurden die Unterlagen in der Zeit vom 04.12.2023 bis zum 12.01.2024 im  
Rathaus ausgelegt. Die Bekanntmachung wurde vom 25.11.2023 bis zum ..... im  
Internet eingestellt. Zusätzlich erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung durch Abdruck in der  
Stargarder Zeitung Nr. 11/2023 am 25.11. 2023. Bis zum 12.01.2024 ging eine Stellung-  
nahme aus der Öffentlichkeit im Rathaus ein.

### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die  
Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 29.11.2023 von der Planung un-  
terrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemein-  
den wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 12.02.2024 äußerten sich 13 Träger; von  
den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

---

## **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragene Anregung sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am ..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“ in der Fassung vom Februar 2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **3. Ausgangssituation**

### **3.1 Städtebauliche Einbindung**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“ befindet sich nördlich des Altstadtkernes von Burg Stargard und westlich der Kreisstraße MSE85 (Carl-Stolte-Straße) und ist von einem allgemeinen Wohngebiet mit Einzelhäusern umschlossen, außer im Norden. Dort wird der Geltungsbereich von einer öffentlichen Grünfläche und Gehölzen begrenzt.

### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Der Planbereich der 5. Änderung ist im Wesentlichen unbebaut. Es ist eine öffentliche Grünfläche (ehemaliger Spielplatz) und ein separater Fußweg. In den Randbereichen befinden sich teilweise Nebenanlagen der umgebenden Wohnnutzungen. Die umgebende Bebauung wird von Eigenheimen mit einem Vollgeschoss geprägt.

### **3.3 Erschließung**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung wird durch den Fichtenweg, den Ahornweg und den Lindenweg technisch und verkehrlich erschlossen. Das Flurstück 178/35 wird an der Südgrenze von der Mitteldruckgasleitung tangiert.

### **3.4 Natur und Umwelt**

Es gibt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangeltungsbereich. Es sind Gehölze vorhanden. Der Änderungsbereich grenzt an ein geschütztes Biotop (MST03087).

Es gibt keine offenen Gewässer im Plangeltungsbereich. Der Planbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Es werden keine Baudenkmale oder bekannten Bodendenkmale berührt.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

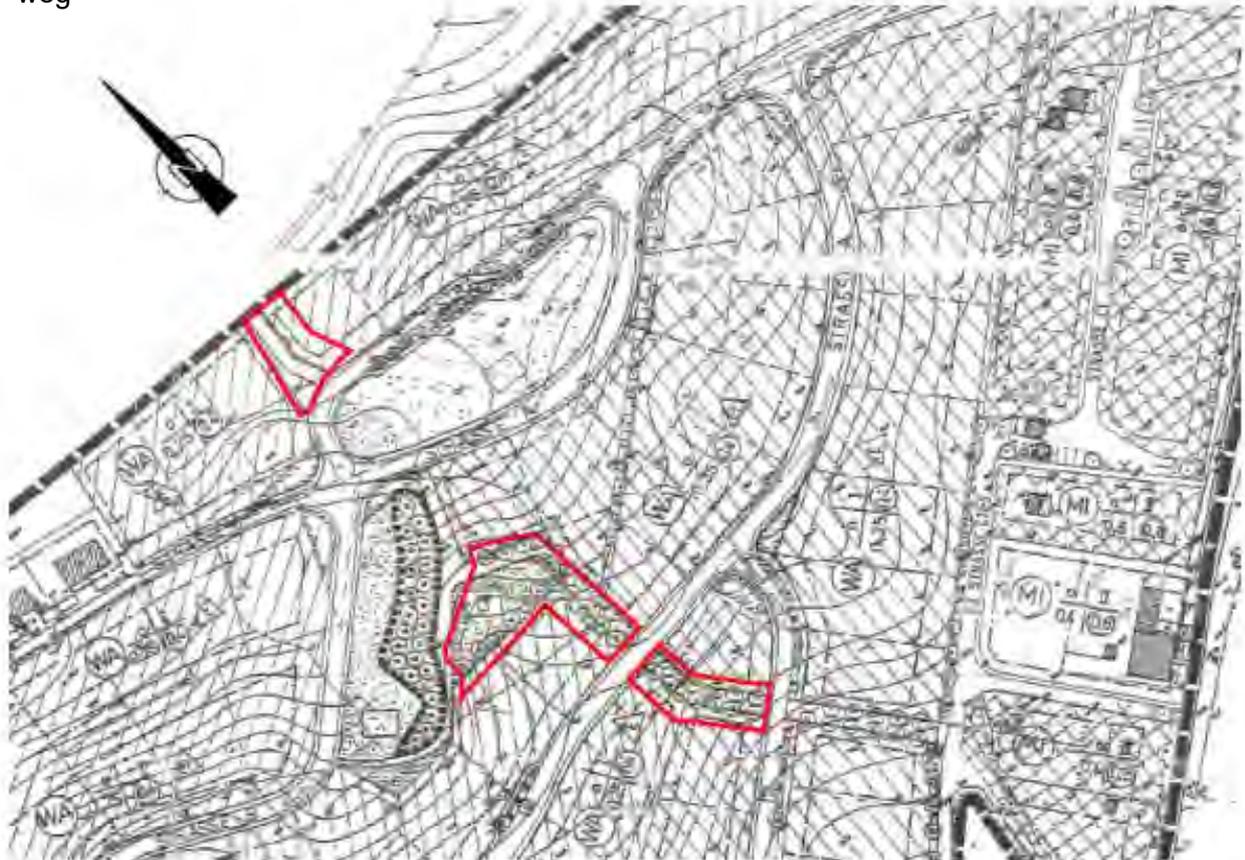
Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde, teilweise auch in Privateigentum.

## 4. Planungsbindungen

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 5. Änderung liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“. Er ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz bzw. als Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Bebauung ist somit nicht möglich.

Abbildung 1: Ausschnitt aus der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“



Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“ betrifft einen Teilbereich des Bebauungsplans am Birkenweg, die 3. Änderung wurde nicht zu Ende geführt und die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“ betrifft einen Teilbereich des Bebauungsplans im Südwesten des Lindenwegs. Die 2. und die 4. Änderung des Bebauungsplans betreffen den Geltungsbereich der 5. Änderung nicht.

### 4.2 Landes- und Regionalplanung

#### 4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Stadt Burg Stargard keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Sie liegt im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Burg Stargard liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Die Gemeinde wird durch das großräumige Eisenbahnnetz erschlossen. Teile des Gemeindegebietes sind Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete Naturschutz- und Landschaftspflege.

Gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V sind die Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen.

#### 4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Die Stadt Burg Stargard ist im RREP MS als Grundzentrum festgelegt, das im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg liegt. Burg Stargard liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und einem Tourismuserwicklungsraum. Teile der Gemeinde sind Vorbehaltsgebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege sowie Vorbehaltsgebiete Kompensation und Erschließung. Die Gemeinde ist über das großräumige und das bedeutsame flächener-schließende Straßennetz, sowie das regional bedeutsame Radroutennetz und das großräu-mige Schienennetz erschlossen. Durch das Gemeindegebiet verlaufen Hochspannungs-stromleitungen.

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

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 15.12.2023 wird festgestellt, dass die Pla-nung nicht raumbedeutsam ist und von daher keine relevanten Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung berührt.

#### 4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Burg Stargard hat einen Flächennutzungsplan, der ist am 14.11.2001 wirksam ge-worden ist. Die letzte wirksam gewordenen Änderung war die 5. Änderung des Flächennut-zungsplans.

Im Plangeltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“ sind allge-meine Wohngebiete dargestellt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



---

## **5. Planungskonzept**

### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Es ist beabsichtigt die im Wesentlichen unbebaute Fläche nachzuverdichten und so die Wohnbaufläche zu erweitern.

Mit dem Änderungsbebauungsplan entspricht die Gemeinde der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB.

### **5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

## **6. Planinhalt**

### **6.1. Nutzung der Baugrundstücke**

#### **6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich der 5. Änderung werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im Geltungsbereich der 5. Änderung werden die Grundflächenzahl 0,25, die Geschossflächenzahl 0,4 und ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung.

#### **6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene prägend. Dementsprechend wurde offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser.

Durch die Baugrenzen wird festgesetzt, welcher Teil des Grundstückes bebaut werden kann. Damit die Baufelder zusammenhängend sind, wurden die an die ehemaligen Fußwege angrenzenden Bereiche in den Änderungsbereich miteinbezogen.

### **6.2 Verkehrsflächen**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs der 5. Änderung erfolgt über die örtlichen Straßen Fichtenweg, Ahornweg und Lindenweg, die die Teile des Plangeltungsbereichs im Süden bzw. Norden tangieren.

Die Fußwege aus der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“, die im Plangeltungsbereich der 5. Änderung liegen, werden als allgemeine Wohngebiet bzw. private Grünflächen überplant. Die Fußwege nördlich des Fichtenwegs und nördlich des Ahornwegs existieren nicht. Der Fußweg zwischen Ahornweg und Lindenweg ist vorhanden und wird künftig nicht mehr benötigt.

---

### 6.3 Grünflächen

In der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Fichtenweg“, ist zwischen Ahornweg und Fichtenweg eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Der Spielplatz wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Die Stadt hat in einer Entfernung von nur 300 m einen neuen Spiel- und Verweilplatz an der Carl-Stolte-Straße geschaffen, der von den Bewohnern des Wohngebietes genutzt werden kann.

Im Rahmen der 5. Änderung wird der ehemalige Spielplatz als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholungsgarten überplant.

Die angrenzende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park, in der sich auch das geschützte Biotop Feldhecke befindet, bleibt von der 5. Änderung unberührt.

Im Norden wird eine ehemalige Verkehrsfläche ebenfalls als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholungsgarten überplant.

### 6.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die am ehemaligen Fußweg zwischen Ahornweg und Lindenweg stehenden Bäume wurden zur Erhaltung festgesetzt.

### 6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Neubrandenburger Stadtwerke fordern am Südrand der Flurstücke 178/34 und 178/35 die Festsetzung eines Leitungsrechtes für die Mitteldruckgasleitung. Diese liegt im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Jedoch ragt der der 4 m breite Schutzstreifen (jeweils 2 m beidseitig) in den Plangeltungsbereich hinein.

*„Diese Forderung ist für einen langfristig sicheren Netzbetrieb elementar und soll die Überbauung, die Überpflanzung sowie die Errichtung massiver Grundstückseinfassungen verhindern.“<sup>1</sup>*

### 6.6 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Fichtenweg“ bleiben unverändert bestehen.

### 6.7 Kennzeichnungen

#### 6.7.1 Altlasten

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 12.02.2024 hin, dass *„Altlasten bzw. ein entsprechender Altlastenverdacht gemäß § 2 Absatz 5 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umweltamt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.“*

---

<sup>1</sup> Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 02.01.2024

---

## 6.7.2 Kampfmittel

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 12.02.2024 hin, „dass sich das Plangebiet laut den digitalen Unterlagen nicht in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet befindet.

*Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Diesbezüglich hat eine Einweisung der örtlichen Feuerwehr zu erfolgen.“*

## 6.8 Hinweise

### 6.8.1 Arbeitsschutz

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales weist in seiner Stellungnahme vom 30.11.2023 hin:

- *„Bei Fragen zum baulichen Arbeitsschutz bzw. zur Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) empfehle ich bereits in der Planungsphase Kontakt mit der Arbeitsschutzbehörde aufzunehmen.*
- *Entsprechend der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998, sind Baustellen bestimmten Umfangs beim zuständigen Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz, Standort Neubrandenburg, Neustrelitzer Straße 120, 17033 Neubrandenburg, spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle schriftlich anzukündigen (§ 2 Abs. 2 BaustellV).*
- *Zur Sicherstellung der Belange des Arbeitnehmerschutzes bei der Ausführung der Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DGUV Vorschrift 38 - „Bauarbeiten“ - zu berücksichtigen.*
- *Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz, Standort Neubrandenburg, umgehend anzuzeigen. (GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen)“*

### 6.8.2 Untere Wasserbehörde

Das Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 12.02.2024 hin:

*„Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).*

*Im weiteren Planungsverlauf sollte die Entsorgung des unbelasteten Niederschlagswassers unter Beachtung der Versickerungsfähigkeit des Bodens geregelt werden. Sollte die Gemeinde/Stadt eine genehmigungsfreie Versickerung gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V gestatten, ist dafür außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich. Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer/ Grundwasser erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).“*

---

### 6.8.3 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Das Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 12.02.2024 hin:

*„Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen 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 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) wird besonders hingewiesen.*

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

*Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 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.).“*

### 6.8.4 Untere Verkehrsbehörde

Das Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 12.02.2024 hin, „dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.

*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. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger ab- zustimmen.*

*Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten / Straßenverkehrsbehörde, PF 11 02 64, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen.“*

### 6.8.5 Deutsche Telekom

Die Deutsche Telekom Technik AG weist in ihrer Stellungnahme vom 04.12.2023 auf Leitungen im Plangeltungsbereich hin:

*„Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der*

---

*Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).  
Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt.“*

Burg Stargard, .....

Der Bürgermeister

Siegel

