



<b>Beschlussvorlage</b>			Beschluss-Nr: 00SV/12/044			
Federführend: Bau- und Ordnungsamt			Datum: 14.08.2012 Verfasser: Herr Granzow			
<b>5. Änderung B-Plan Nr. 2 "Sannbruch" Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	06.09.2012	Stadtentwicklungsausschuss				
N	25.09.2012	Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard				
Ö	10.10.2012	Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard				

## Sachverhalt:

Der vorliegende Entwurf dient zur Durchführung des Verfahrens.

Durch die 5. Änderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt, da die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen B-Planes mit Stand 3. Änderung (4. Änderung nicht rechtswirksam) vom 03.08.2006 nicht berührt werden.

Der Entwurf der 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Sannbruch“ in der Entwurfsfassung vom 17.07.2012 bestehend aus der Begründung und der Planzeichnung wird zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden und zur öffentlichen Auslegung nach den gesetzlichen Vorschriften und nach der Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard zur Fortsetzung des Verfahrens bestimmt.

Die öffentliche Auslegung kann gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen durchgeführt werden.

## Rechtliche Grundlage:

§§ 1, 3, 4, 13 BauGB

## Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Burg Stargard stimmt dem Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sannbruch“ der Stadt Burg Stargard zu und beschließt die öffentliche Auslegung, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden.

**Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

keine (Städtebaulicher Vertrag vom 31.03.2011 liegt vor)

Lorenz  
Bürgermeister

**Anlagen:**

Entwurf zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Sannbruch“  
Planzeichnung

**Stadt Burg Stargard**

**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**B-Plan Nr. 2**

**„Sannbruch“**

**5. Änderung gemäß § 10 i. V. m. § 13  
Baugesetzbuch (BauGB)**

**Entwurfssfassung**

**17.07.2012**

---

**Stadt Burg Stargard**

**Bebauungsplan Nr. 2 „Sannbruch“**

**Begründung der Änderungen im Rahmen der 5. B-Planänderung  
gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

---

**Auftraggeber: Stadt Burg Stargard**

**Auftragnehmer: PROJEKTMANAGEMENT GmbH**

**Am Teufelsbruch 8, 17094 Burg  
Stargard**

**Telefon: 0395/5445884**

**[PMgrundstuecke@t-online.de](mailto:PMgrundstuecke@t-online.de)**

**Bearbeiter: Architekt Dipl.-Ing. Dieter Walter,**

**walter + partner, architekten und  
ingenieure**

**Feldstraße 3, 17033 Neubrandenburg**

**Telefon 0395/7775320**

**[walter@walter-partner.eu](mailto:walter@walter-partner.eu)**

Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 2 „Sannbruch“ der Stadt Burg Stargard wurde 1992 beschlossen und ist seit 1993 wirksam.

In den Jahren 1993/94 wurde die Erschließung in 2 Bauabschnitten realisiert. Die Bebauung ist mit Ausnahme von einem Grundstück Am Sannbruch abgeschlossen. Das Wohngebiet wird aufgrund seiner attraktiven Lage und Gestaltung gut angenommen.

Der vorzeitige B-Plan Nr. 2 „Sannbruch“ enthält in seiner bisherigen Fassung in der Straße Burgblick (Straße B) einen Spielplatz (Planzeichenverordnung Punkt 9), siehe Bild 1.

Die Stadt Burg Stargard hatte diesen Spielplatz in den 90er Jahren aufwendig herrichten lassen. Leider entwickelte er sich nicht nur zum Spielplatz für Kleinkinder – dafür zeigte sich hier kaum nachhaltiger Bedarf – sondern zum Sammelpunkt für lärmende Jugendliche.

Er wurde aber bald aufgrund anhaltender Beschwerden von Nachbarn und Anwohnern abgebaut und im Wesentlichen als Bolzplatz an der Carl-Stolte-Straße wieder aufgebaut. Es zeigte sich in den letzten Jahren, dass dieser neue Standort zwischen den Bebauungsgebieten Fichtenweg, Sannbruch, Sannbruch-Ost und Marner Straße angenommen wurde. Dort ist der Platz von der stark befahrenen Stolte-Straße gut einsehbar, was die Sicherheit erhöht.

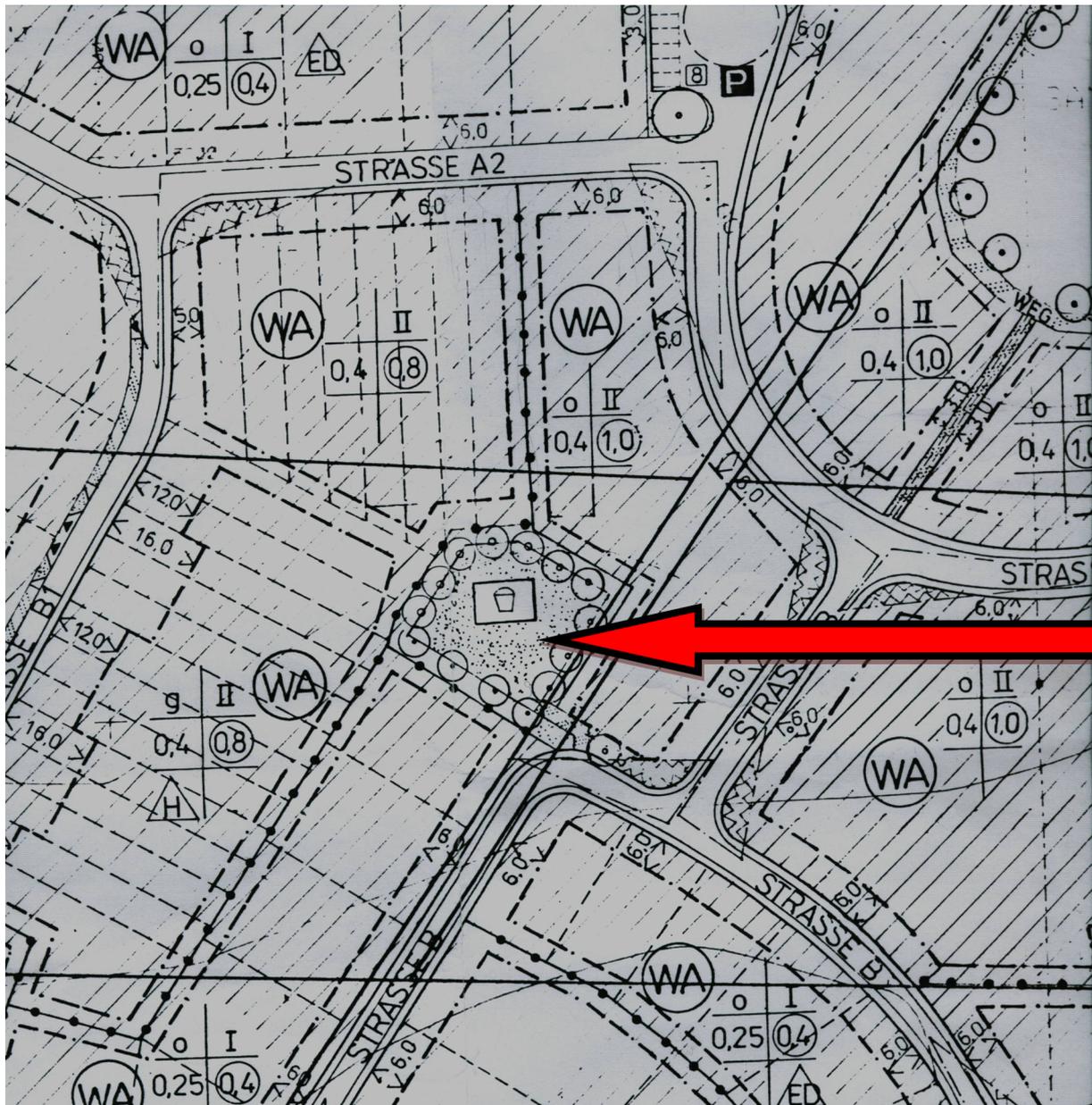
Auch die Verlegung des Spielplatzes am Burgblick wurde geprüft. Eine Besserung ist nicht erkennbar. Verlegt man ihn an den Rand des Wohngebietes, so vergrößern sich die Risiken hinsichtlich Erscheinungen von Kriminalität und Vandalismus. Alternative Standorte innerhalb des Wohngebietes bergen die gleichen Probleme und Risiken hinsichtlich Vandalismus und Missbrauch.

Für herkömmliche Spielplätze für Kleinkinder besteht offensichtlich in derartigen Wohngebieten kein Bedarf. Aus Sicherheitsgründen kann ein Kleinkind nur in Begleitung von Erwachsenen auf einem solchen Spielplatz spielen. Im Alltag fehlt den Anwohnern dazu offenbar die Zeit, zumal jede betroffene Familie inzwischen Spielgeräte auf dem eigenen Grundstück hat. Die Sandkästen u. ä. auf den Privatgrundstücken lassen sich auch leichter sauber halten und vor Missbrauch schützen. Vandalismus entfällt hier ganz.

Zentrale Spielplätze wie an der Burg, an der Carl-Stolte-Straße oder am Rathaus machen aber offenbar Sinn und werden auch gut angenommen. Hier ist der Aufwand, den die Stadt für Errichtung und Unterhalt bestreitet, auch gerechtfertigt und beherrschbar. Dezentrale kleine Spielplätze verursachen aber unverhältnismäßig hohe Kosten.

In Wohngebieten mit eingeschossiger Bebauung, überwiegend Einfamilienhäusern mit Grundstücksgrößen von meist deutlich über 600 m<sup>2</sup>, machen konventionelle Kleinkinderspielplätze keinen Sinn. Hier muss man aus den gesammelten Erfahrungen lernen.

Im B-Planausschnitt (Bild 1) markiert der Pfeil den Spielplatz.



**Bild 1:** Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 2 „Sannbruch“ mit dem Spielplatz am Burgblick (Straße B)

Der bisher festgesetzte Spielplatz im B-Plan Nr. 2 „Sannbruch“ (Burgblick, Bild 1) zeigt sogar, dass eine Spielplatzfestsetzung zu einem ernstem Problem für eine Stadt werden kann.

Die Stadt hat sich durch ihre Satzung verpflichtet den Kinderspielplatz zu bauen und zu betreiben. Sobald jemand dies fordert, müsste es erfolgen.

Die Anwohner würden voraussichtlich wieder eine Initiative starten, weil die Lärmbelästigungen unzumutbar werden und die Stadt erneut zum Rückbau zwingen. Gemeint ist mit diesen Lärmbelästigungen nicht der von spielenden Kindern ausgehende Geräuschpegel, sondern der Lärm der von Heranwachsenden inklusive ihrer Musikanlagen erzeugt wird.

Es bleibt nur die Schlussfolgerung, dass herkömmliche kleine Spielplätze oder Spielanlagen in kleinstädtischen Einfamilienhaus-Gebieten zukünftig keinen Sinn mehr machen. Sie erfordern hohe einmalige und laufende Aufwendungen für die Kommunen, werden nur bedingt angenommen und bergen permanent die Gefahr, dass sie zu störenden Treffpunkten für Heranwachsende werden und das friedliche Zusammenleben im Wohngebiet dauerhaft gefährden.

Dagegen erscheint die Planungsabsicht der Stadt, an der Carl-Stolte-Straße einen Mehrgenerationenpark mit zentralen Spiel- und Verweilanlagen für Kinder und ältere Menschen zu entwickeln, zukunftsweisend. Der Standort liegt auch zentral zwischen den neuen Bebauungsgebieten Fichtenweg, Marner Straße, Sannbruch und Sannbruch-Ost.

Aus den vorgenannten Gründen macht es sich erforderlich, den Spielplatz im B-Plan Nr. 2 Sannbruch entfallen zu lassen und die Fläche umzuwidmen.

Ziel dieser Änderung des B-Planes Nr. 2 Sannbruch ist es also, den bisherig festgesetzten Spielplatz in Bauland umzuwidmen. Eigentümer der Fläche ist die Stadt Burg Stargard.

In diesem vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 BauGB, Abs. 3 von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Der Geltungsbereich des B-Planes und die Grundzüge der Planung werden nicht verändert oder berührt.



**Bild 2:** Spielplatzfläche von der Straße Burgblick gesehen.



**Bild 3:** Spielplatzfläche von Unkraut bewachsen.

Im Einzelnen geht es um folgende Änderung:

**1. Gegenwärtiger Zustand:**

Die Fläche des bisher im B-Plan Nr. 2 ausgewiesenen Spielplatzes ist z. Z. ungenutzt (siehe Bilder 2 und 3). Die Fläche ist überwiegend von hohem Unkraut bewachsen und macht insofern einen unschönen Eindruck. Sie ist ca. 710 m<sup>2</sup> groß.

**2. Geplante Spielplatzlösung:**

Die Fläche des Spielplatzes an der Straße Burgblick soll umgewidmet werden. Sie soll in eines der umliegenden Baufelder integriert werden. Die Stadt hat die Absicht Spielplätze bzw. Spielanlagen an der Carl-Stolte-Straße zu konzentrieren. Dies soll im Zusammenhang mit dem geplanten Mehrgenerationenpark erfolgen. Unter Beachtung des dort geplanten Mehrgenerationenparkes kann die Spielanlage im B-Plan Nr. 2 entfallen. Gemäß Grundsatzbeschluss der Stadtvertretung vom 24.11.2010 sollen im Rahmen des Mehrgenerationenparkes an der Carl-Stolte-Straße „für kleinere Kinder und ältere Anwohner der Wohngebiete Fichtenweg, Marnier Straße, Sannbruch und Sannbruch-Ost Spiel- und Verweilmöglichkeiten geschaffen werden.“

**3. Umwidmung:**

Der B-Plan Nr. 2 „Sannbruch“ weist 4 unterschiedliche Baufelder um den bisherigen Spielplatz herum aus. Davon sind 3 zweigeschossig bebaubar und eines

eingeschossig. Dieses eingeschossig bebaubare Baufeld liegt parallel zur Straße Burgblick (Straße B) und eignet sich städtebaulich sehr gut zur Eingliederung der Fläche des bisherigen Spielplatzes. Die Festsetzungen sind WA (Allgemeines Wohngebiet), o = offene Bebauung, 0,25 Grundflächenzahl, 0,40 Geschossflächenzahl, E nur Einzelhäuser zulässig und I Eingeschossigkeit. Das Baufenster ist mit Abständen von 3 m zu anderen Baufeldern bzw. 6 m zum Straßenraum festgesetzt. Da die Fläche des bisherigen Spielplatzes praktisch nur an einer Ecke an der Straße liegt, und ansonsten nur an anderen Baufeldern, soll der Abstand auf 3 m festgesetzt werden.

**4. Planzeichnung:**

Die Planzeichnung wird entsprechend geändert, d. h. die Schraffur und das Planzeichen entfallen. Die Fläche wird in das Baufeld am Burgblick integriert. Die bisher festgesetzten Baumpflanzungen bleiben unverändert. Lediglich ein Baum wird um ca. 4 m versetzt.

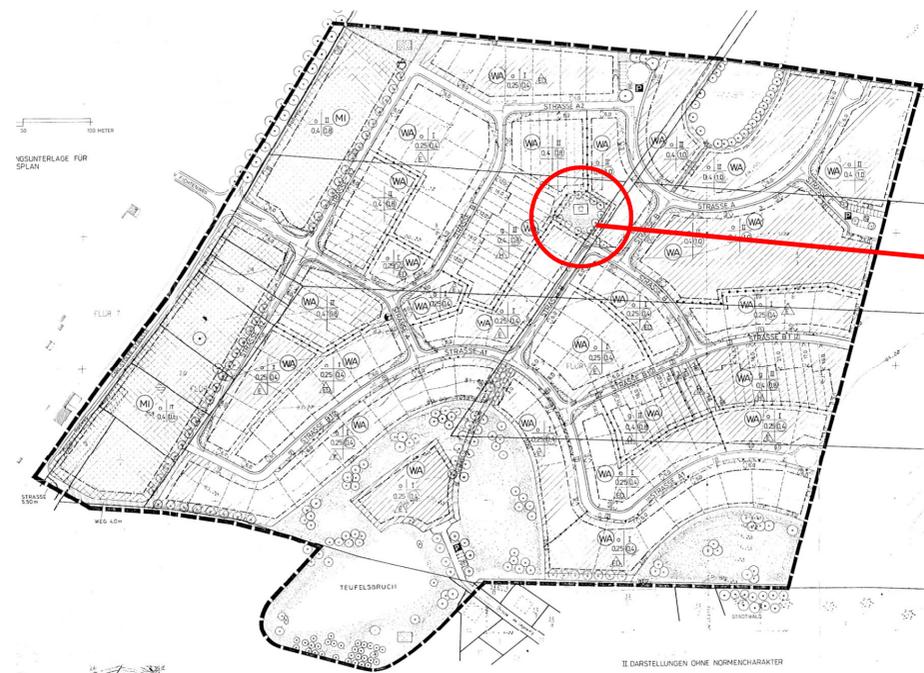
**5. Mistweg:**

Hinter der westlich gelegenen Reihenanlage Gottlieb-Genzmer-Straße befindet sich auf den Reihenanlagen Grundstücken ein sogenannter Mistweg, der bisher über die Fläche des Spielplatzes mit der Straße Burgblick Verbindung hat. Die Stadt beabsichtigt, die Frage des Mistweges im Zuge einer späteren Verwertung der Fläche des Spielplatzes durch Verkauf eines schmalen Grundstücksstreifens an die Interessenten aus der Reihenanlage zu lösen, sofern daran Interesse bestehen wird.

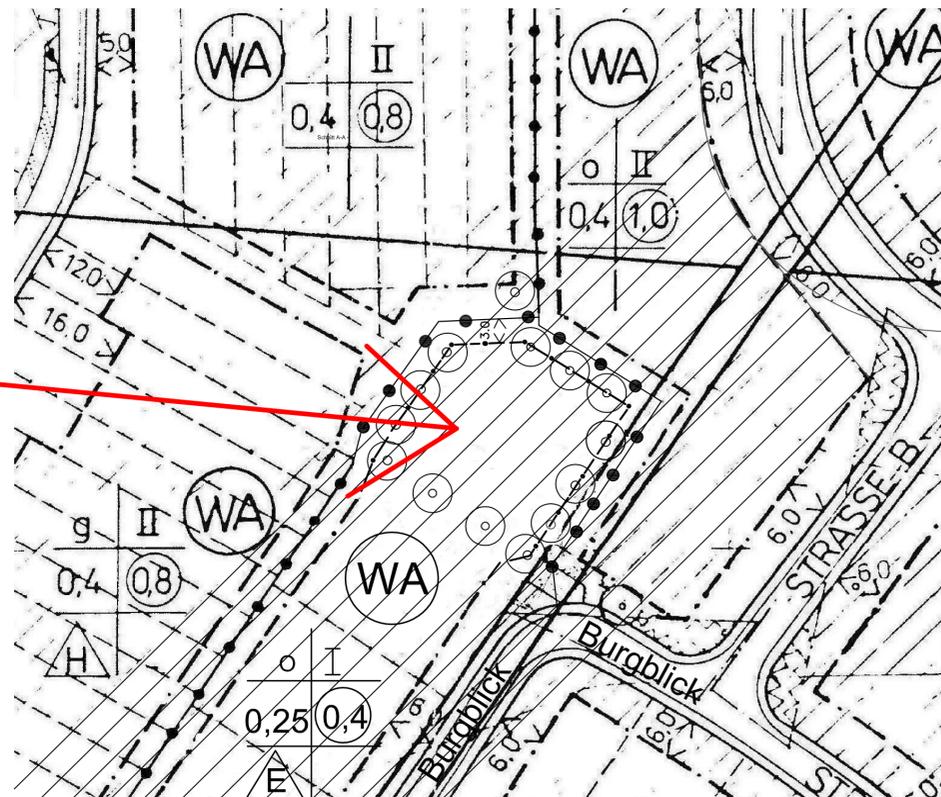


# STADT BURG STARGARD LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE SATZUNG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 " Sannbruch "

ÜBERSICHT  
M. 1:2000



M. 1:500



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

-PlanzVO 1990-

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 der BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise  
- - - - - Baugrenze

### 4. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone:	Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Bauweise
	zu erhaltende Einzelbäume	
	zu pflanzende Einzelbäume	

### 5. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenze- bzw. Eigentumsgrenze

vorhandene Gebäude

Geplante Grundstücksgrenzen

3m Bemaßung

3/184 Flurstücksnummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschriften DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

## Satzung der Stadt Burg Stargard über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Sannbruch"

Aufgrund des § 10 i. V. mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509) sowie des § 86 Landesbauordnung (LBO M-V vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (SVBl. M-V S. 323)), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard vom ..... folgende Satzung über die 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Sannbruch" beschlossen:

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst Festsetzungen im Teil A: Planzeichnung

### § 2 Inhalt der Änderungen

- Wegfall des Spielplatzes in der Straße Burgblick
- Einbeziehung der Fläche des bisherigen Spielplatzes in das Baufeld WA an der Straße Burgblick

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung von Burg Stargard vom 10.10.2012. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gegeben worden.

Burg Stargard, den .....

.....  
Der Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung von Burg Stargard hat am 10.10.2012 den Entwurf der Satzung über die 5. Änderung des B-Planes Nr.2 beschlossen. Der Entwurf der 5. Änderung des B-Planes hat in der Zeit vom ..... bis ..... im Amt Stargarder Land nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltsprüfung abgesehen wird. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlichen Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Burg Stargard, den .....

.....  
Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am ..... die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Stadtvertretung hat am ..... die Satzung über die 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 beschlossen.

Burg Stargard, den .....

.....  
Der Bürgermeister

4. Die 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 wird hiermit ausgefertigt.

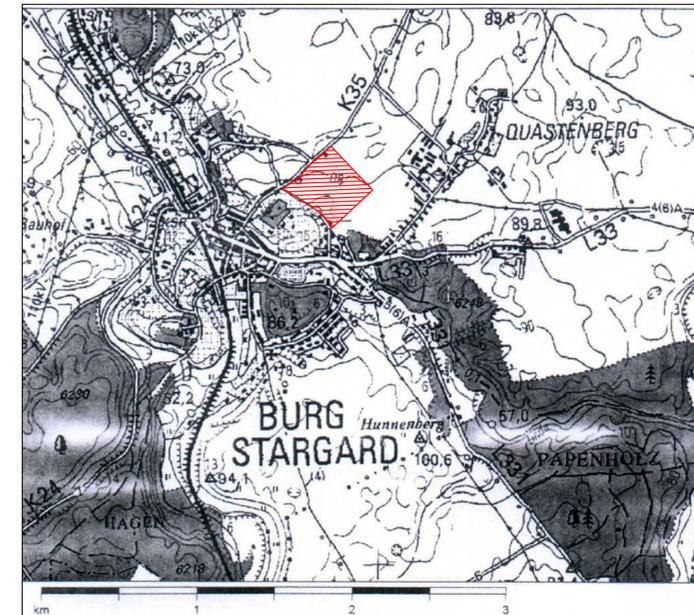
Burg Stargard, den .....

.....  
Der Bürgermeister

5. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, erfolgte am ..... durch Veröffentlichung in der " Stargarder Zeitung ". Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Burg Stargard, den .....

.....  
Der Bürgermeister



Übersichtskarte

STADT BURG STARGARD  
Gemarkung: Quastenberg, Flur:2

**B-PAN NR. 2 DER STADT BURG STARGARD  
"Sannbruch"**

**5. Änderung gemäß § 10 i.V. mit § 13 BauGB**

**- ENTWURFSFASSUNG -**

Datum:  
17.07.2012