

# Stadt Burg Stargard

## TAGESORDNUNG

### Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Stadtvertretung Burg Stargard

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Donnerstag, 18.02.2016, 18:30 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Sitzungsraum des Rathauses, 17094 Burg Stargard, Mühlenstraße 30

---

#### Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung
3. Feststellung der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
4. Änderungsanträge zur Tagesordnung
5. Einwohnerfragestunde
6. Billigung der Niederschrift der Sitzung vom 05.11.2015
7. Vorstellung der Planung Nebenanlagen Weinbergsweg  
*hierzu: Ing.-Büro Jan Umlauf, Friedland*
8. Vorstellung Planung ländlicher Wegebau zum Gramelower See  
*hierzu: SKH Ing.-Gesellschaft mbH, Neubrandenburg*
9. Stadtsanierung  
*hierzu: Herr Riemer, BIG Städtebau*
10. Beschlussvorlagen
- 10.1. Beschluss über die frühzeitige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Sondergebiet Photovoltaik Cammin" der Stadt Burg Stargard **00SV/16/004**  
Vorlage: 00SV/16/004  
*hierzu: AKE - Projekt UG*
- 10.2. Beschluss über die frühzeitige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Erweiterung Sannbruch-Ost" der Stadt Burg Stargard **00SV/16/005**  
Vorlage: 00SV/16/005  
*hierzu: Frau Klohs, A & S GmbH Neubrandenburg*
- 10.3. Beschluss über die frühzeitige öffentliche Auslegung der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard **00SV/16/006**  
Vorlage: 00SV/16/006  
*hierzu: Frau Klohs, A & S GmbH Neubrandenburg*
- 10.4. Aufstellungsbeschluss zur Textsatzung der Stadt Burg Stargard über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Sannbruch-Ost" **00SV/16/008**  
Vorlage: 00SV/16/008
- 10.5. 2. Änderung B-Plan Nr. 7 "Sannbruch-Ost" Entwurfs- und Auslegungsbeschluss **00SV/16/009**  
Vorlage: 00SV/16/009
- 10.6. Einstellung des Verfahrens zum Bebauungsplanes Nr. 13 "Papiermühlenweg" **00SV/16/011**  
Vorlage: 00SV/16/011

- 10.7. Städtebaulicher Vertrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Fichtengrund" der Stadt Burg Stargard **00SV/16/012**  
Vorlage: 00SV/16/012
- 10.8. Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 20 "Am Fichtengrund" der Stadt Burg Stargard **00SV/16/013**  
Vorlage: 00SV/16/013  
*Frau Klohs, A & S GmbH Neubrandenburg*
11. Sonstige Anfragen und Informationen

**Nichtöffentlicher Teil:**

12. Sonstige Anfragen und Informationen
13. Schließung der Sitzung



<b>Beschlussvorlage</b>			Beschluss-Nr: 00SV/16/004			
Federführend: Bau- und Ordnungsamt			Datum: 13.01.2016 Verfasser: Herr Granzow			
<b>Beschluss über die frühzeitige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Sondergebiet Photovoltaik Cammin" der Stadt Burg Stargard</b>						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	18.02.2016	Stadtentwicklungsausschuss				
N	01.03.2016	Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard				
Ö	16.03.2016	Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard				

## Sachverhalt:

Der vorliegende Vorentwurf dient zur Durchführung des Verfahrens. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Sondergebiet Photovoltaik Cammin“ der Stadt Burg Stargard, bestehend aus der Begründung und der Planzeichnung wird zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden und zur öffentlichen Auslegung nach den gesetzlichen Vorschriften und nach der Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard bestimmt.

## Rechtliche Grundlage:

§ 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

## Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Burg Stargard stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Sondergebiet Photovoltaik Cammin“ der Stadt Burg Stargard, bestehend aus Begründung und Planzeichnung zu und beschließt die öffentliche Auslegung, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden. Die öffentliche Auslegung kann gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen durchgeführt werden.

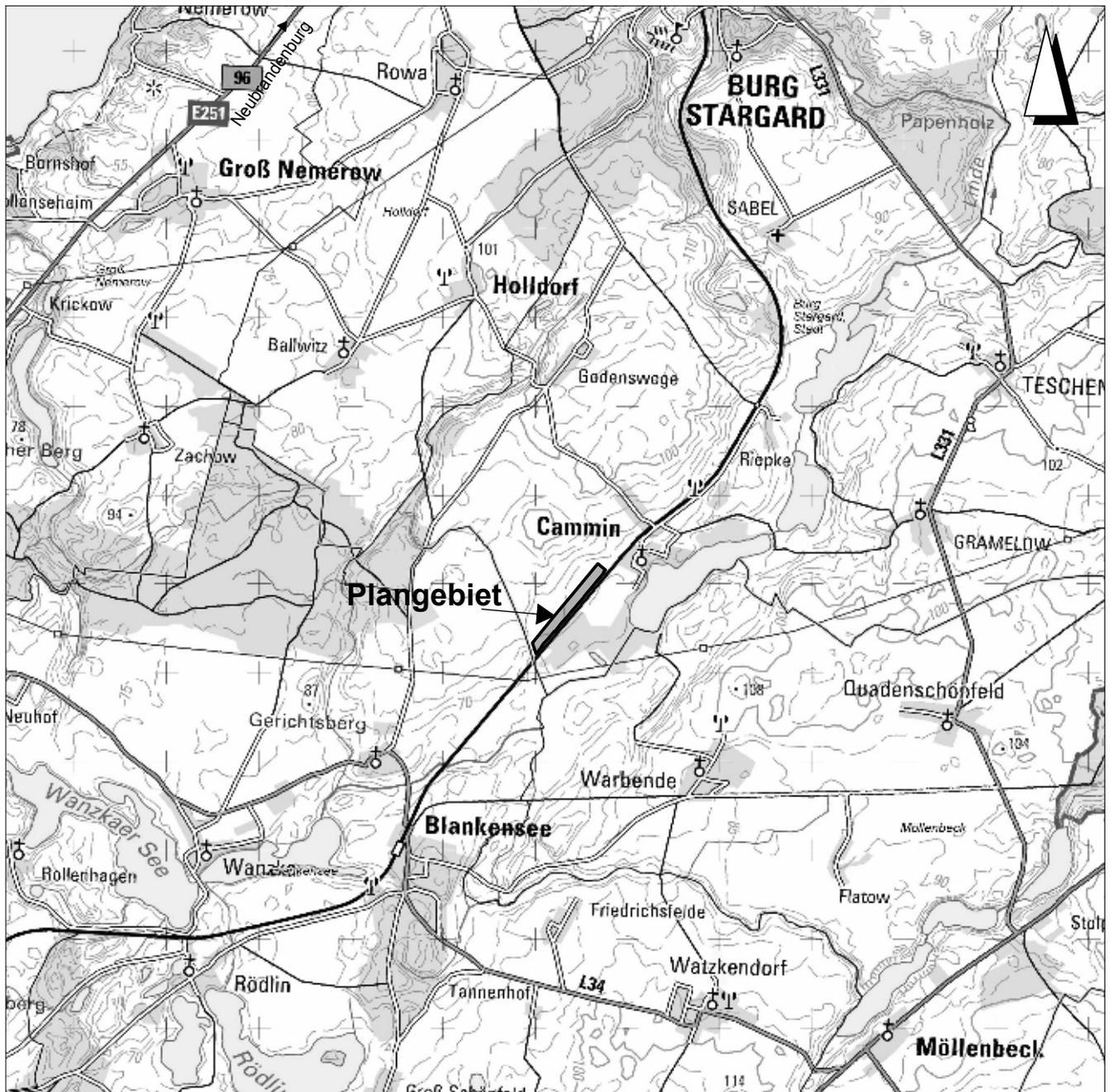
## Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Lorenz  
Bürgermeister

## Anlagen:

Bebauungsplan mit Planzeichnung und Begründung



©GeoBasis-DE/M-V 2015

# **Stadt Burg Stargard**

## **Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

# **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18**

# **"Sondergebiet Photovoltaik**

# **Cammin"**

## Inhaltsverzeichnis

### Teil I

1. Grundlagen der Planung
2. Geltungsbereich
3. Zielstellung und Grundsätze der Planung
4. Festsetzungen
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 4.4 Nebenanlagen - Einfriedung
5. Verkehrliche Erschließung
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
7. Immissionsschutz
8. Altlasten und Altlastverdachtsflächen
9. Denkmalschutz

### Teil II

#### **Anlagen**

- Anlage 1 Übersicht zum Natur-/ Artenschutz  
Anlage 2 Vorhabenbeschreibung

## 1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,

## 2. Geltungsbereich

Plangebiet:                      Gemeinde                      Stadt Burg Stargard  
   Gemarkung                      Cammin  
   Flur                                      2

Plangeltungsbereich:        umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 168, 169, 209, 207/1, 210, 211, 213 und 214/1

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 15 ha in einem ca. 130 m breiten Streifen nordwestlich entlang der Bahnstrecke Blankensee – Burg Stargard.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten        :        durch landwirtschaftliche Nutzfläche und Brachfläche  
im Nordosten         :        durch landwirtschaftliche Nutzfläche und die Ortschaft Cammin  
im Südosten          :        durch die Bahnstrecke Burg Stargard – Blankensee  
im Südwesten        :        durch landwirtschaftliche Nutzfläche

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

## 3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Hauptverursacher des Klimawandels ist der Ausstoß von Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) durch die Verbrennung fossiler Rohstoffe zur Energiegewinnung. Eine Photovoltaikanlage dient der Umwandlung der Sonnenenergie in elektrische Energie. Die Stromerzeugung erfolgt emissionsfrei. Daher ist die Nutzung der Sonnenenergie eine zukunftsorientierte, klimaschützende Möglichkeit zur Deckung des Energiebedarfs.

Ein Grundsatz der Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf die Energiepolitik besteht darin, den Anteil erneuerbarer Energien insbesondere auch der Sonnenenergie aus Gründen des Ressourcen- und Klimaschutzes sowie der Versorgungssicherheit zu erhöhen. Die vorrangige Nutzung versiegelter Flächen oder geeigneter Konversionsflächen schließt aber eine Inanspruchnahme von Ackerflächen entlang der Autobahnen und Schienenwege nicht aus. Da diese Flächen durch Lärm und Abgase des Straßen- und Schienenverkehrs belastet und deshalb sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch weniger wertvoll sind, hat die Förderpolitik durch das EEG entsprechende Anreize geschaffen, diese Flächen zur Solarstromerzeugung zu nutzen.

Mit der Änderung des EEG vom 01.07.2010 wurde deshalb im Rahmen des § 32 Abs. 3 Nr. 4 EEG ein neues Flächenkriterium eingeführt. Nach diesem Flächenkriterium können PV-Anlagen an Verkehrswegen (Autobahnen und Bahnstrecken) unter den folgenden Voraussetzungen eine EEG Vergütung erhalten:

- Die PV-Anlage muss im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der zumindest auch zu diesem Zweck nach dem 01.09.2003 aufgestellt oder geändert wurde, errichtet werden.
- Die PV-Anlage muss in einer Entfernung von bis zu 110 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, längs an einer Autobahn bzw. eine Schienenweges liegen.

Die Stadt Burg Stargard hat deshalb beschlossen, für eine entsprechende Fläche südöstlich der Bahnstrecke Blankensee – Burg Stargard, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um diese Fläche zur Erzeugung regenerativer Energien zu nutzen. Das Planvorhaben trägt dazu bei, den Anteil erneuerbarer Energien aus Gründen des Ressourcen- und Klimaschutzes zu erhöhen.

Mit der Planung werden folgende Ziele angestrebt:

- Die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in Gleichstrom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Die Errichtung der Solaranlage ist von wirtschaftlicher Bedeutung für die Gemeinde und unterstützt die Energiepolitik des Landes zur Förderung erneuerbarer Energien. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, der Landwirtschaft und anderer Betroffener stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um eine Ackerfläche, die unmittelbar an die Bahntrasse Blankensee – Burg Stargard angrenzt. Die besondere Eignung der Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung ist kritisch zu sehen. Im Umweltbericht wird auf die besonderen Belange der Landwirtschaft näher eingegangen.

Ein raumordnerischer Konflikt besteht nicht, da die PV-Freiflächenanlage als zeitlich begrenzte Zwischennutzung festgesetzt wird. Nach Ablauf der Betriebsdauer erfolgt ein Rückbau der Solarmodule und die Fläche wird wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

Die ehemalige Gemeinde Cammin, jetzt zur Stadt Stargard gehörend, verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Stadt Stargard plant derzeit noch nicht, ein Flächennutzungsplankonzept für ihr gesamte Gemeindegebiet, die die ehemalige Gemeinde Cammin einschließt, zu erarbeiten.

Nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden, d.h. bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Investitionen, die dem Klimawandel entgegenwirken und/oder der Anpassung an den Klimawandel dienen, wurden mit der BauGB-Novelle 2011 eine besondere Bedeutung beigemessen. Das aufzustellende Bebauungsplanverfahren zielt mit dem zu schaffenden Baurecht für Photovoltaikanlagen unmittelbar auf die Mitigation des Klimawandels ab. Die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie führt direkt zu Einsparungen an fossilen Energieträgern sowie zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes.

Durch eine Verzögerung der Aufstellung des Bebauungsplanes wäre die zeitnahe Verwirklichung der danach auch im öffentlichen Interesse der Gemeinde liegenden Investitionsentscheidung in Frage gestellt. Darüber hinaus ist ein Entgegenstehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet derzeit nicht ersichtlich.

Eine Vorhabenbeschreibung ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

## **4. Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

In der vorliegenden Planung wird das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet nach §11 der BauNVO festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Anlage“.

Zulässig sind im Einzelnen

- Photovoltaik-Module
- Wechselrichter-Stationen
- Transformatoren
- Einzäunung bis 2,20 m Höhe.

Die Festsetzung nach der Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte entsprechend der geplanten Nutzung.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe der baulichen Anlage sind wie folgt definiert:  
als unterer Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländeoberfläche und  
als oberer Bezugspunkt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als der senkrecht (lotrecht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes zur vorhandenen Geländeoberfläche bestimmt. Auf- und Abträge des Geländes sind nicht zulässig.

### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

### **4.4 Nebenanlagen - Einfriedung**

Für die PV-Anlage ist eine Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 2,20 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Kleinsäuger ist die Einzäunung bis zu 20 cm über den Boden durchlässig zu gestalten.

## **5. Verkehrliche Erschließung**

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über einen vorhandenen öffentlichen Weg von Cammin aus.

## 6. Ver- und Entsorgung

### *Trinkwasserversorgung:*

Eine Trinkwasserversorgung ist nicht erforderlich.

### *Löschwasser:*

Eine Löschwasserversorgung ist nicht erforderlich.

### *Schmutzwasserableitung*

Für die geplante Photovoltaik-Anlage ist kein Anschluss an die zentralen Schmutzwasseranlagen notwendig. Bei der Betreibung der Anlage fällt kein Schmutzwasser an.

### *Niederschlagswasserableitung*

Das auf den Modulen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern. Um eine Konzentration und Erosionswirkung des Oberflächenabflusses zu kompensieren, werden bei nicht ausreichender Stützfunktion der Vegetationsdecke bedarfsweise zwischen den Modulgestellreihen Versickerungsmulden ausgebildet.

### *Elektroenergie*

Die Stromeinspeisung erfolgt in das Netz des örtlichen Versorgungsträgers. Die Netzeinspeisung ist beantragt.

## 7. Immissionsschutz / Blendwirkung

Der Betrieb der Photovoltaik-Anlage verläuft emissionsfrei, es kommt zu keinen Lärm-, Staub- oder Geruchsbeeinträchtigungen. Der Baustellenverkehr und die Montagearbeiten beschränken sich ausschließlich auf die Bauphase.

Eine Freisetzung von boden-, wasser- oder luftgefährdenden Schadstoffen ist ausgeschlossen.

Die Moduloberflächen verursachen keine relevanten Spiegel- bzw. Blendeffekte, da die Strahlungsenergie zum größten Teil adsorbiert wird und Reflexblendungen sich auf den Nahbereich der Anlage (wenige Dezimeter) beschränken.

Die elektrischen und magnetischen Felder wirken sich nicht negativ auf umliegende Schutzgüter aus, da die Gleich- bzw. Wechselstromfelder nur sehr schwach in unmittelbarer Umgebung der Wechselrichter und Trafostationen auftreten. Störungen der Flora und Fauna sind nicht zu erwarten.

## 8. Altlasten und Altlastverdachtsflächen

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie

- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen

- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, hat der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu melden. Der Grundstücksbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten

Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.08.1986 BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG festgestellt, ist die Sanierung mit dem Amt abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen zu vereinbaren ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch verbleibende Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und Bodeneinwirkungen möglichst vermieden werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu verhindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahme verhältnismäßig ist.

Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

## 9. Denkmalschutz

### Hinweise bei Zufallsfunden

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige bei der Behörde.

Gebilligt durch die Stadtvertretung am:

Ausgefertigt am

Der Bürgermeister

# Übersicht zum NATUR- / ARTENSCHUTZ

zur Beteiligung gem.

§§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 18

„Sondergebiet Photovoltaik Cammin“

Stadt Burg Stargard

## 1. Anlass

Anlass für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 gibt die bauleitplanerische Vorbereitung der geplanten Errichtung einer Photovoltaikanlage in Burg Stargard, Gemarkung Cammin. Die vom Vorhaben beanspruchte Fläche (Abb. 2) stellt sich als Ackerfläche entlang der der Bahnstrecke Neubrandenburg-Neustrelitz dar.

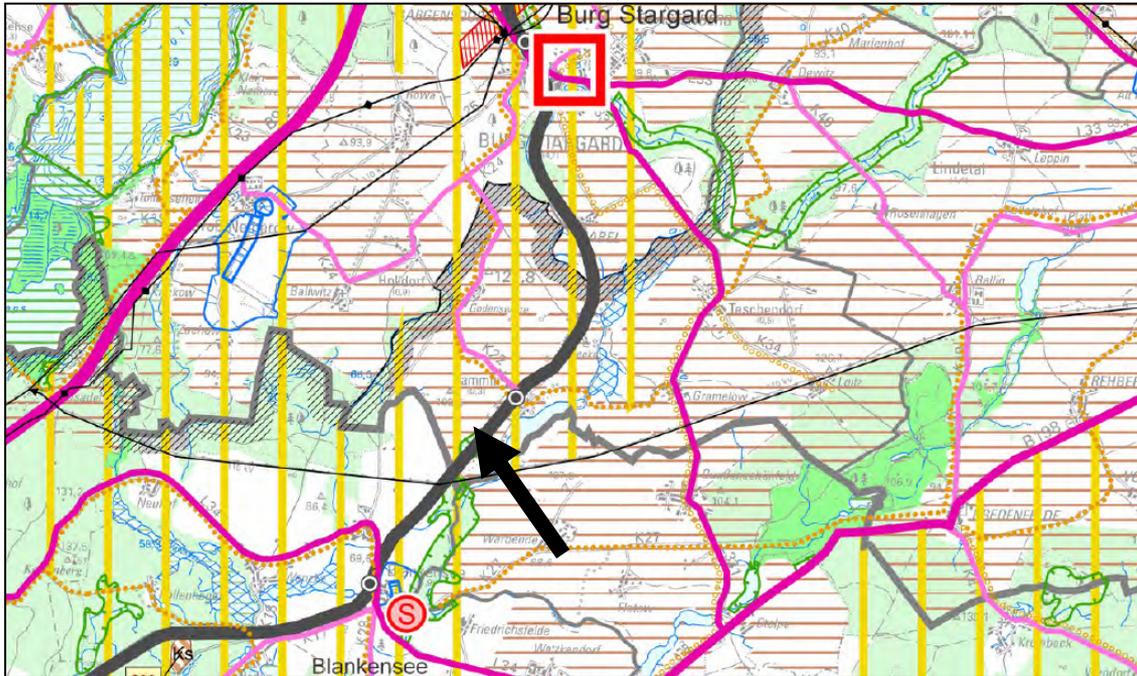


Abbildung 1: Ausschnitt RREP MS 2011.

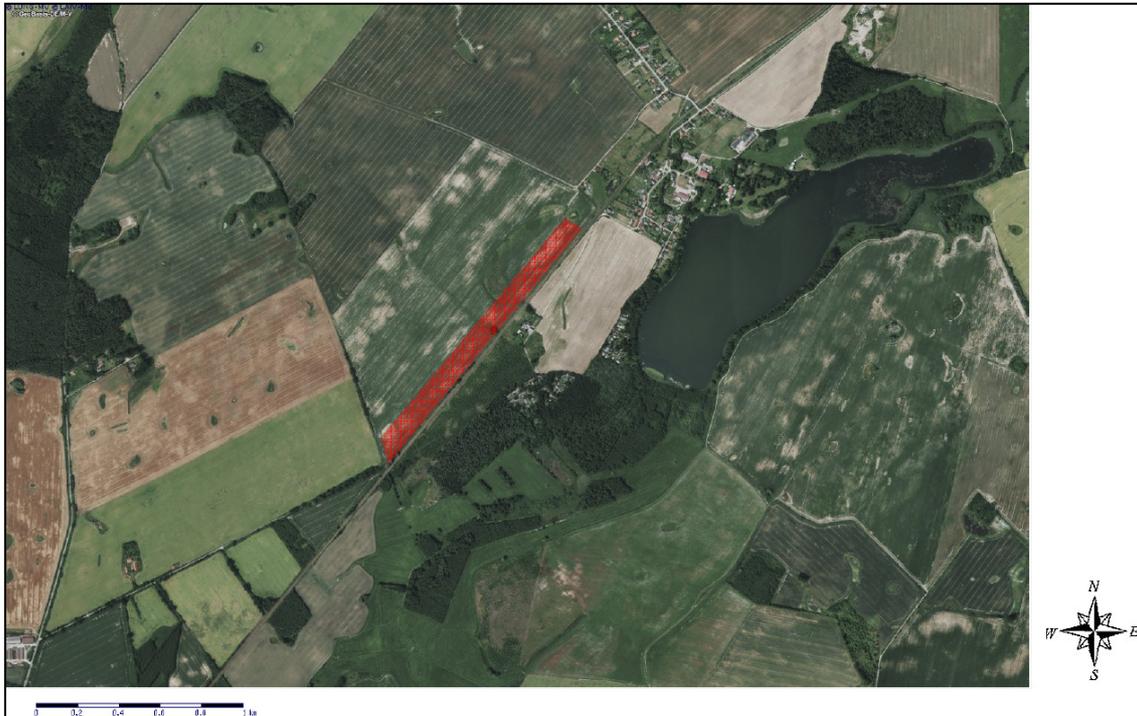


Abbildung 2: Lage des Vorhabenbereichs südwestlich Cammin. Luftbild: Umweltkarten M-V.

Im Rahmen des Verfahrens zum B-Plan Nr. 18 sind die Öffentlichkeit sowie die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB „frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in

*Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.“*

Darüber hinaus sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB „zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.“

Die vorliegende Übersicht dient hierzu als erste Grundlage. Sie ersetzt nicht den Umweltbericht, der gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung ist. § 2 Abs. 4 BauGB trifft zur Durchführung der Umweltprüfung, respektive Anfertigung des Umweltberichtes folgende Aussagen (besonders wichtige Passagen hervorgehoben):

*„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“*

## 2. Voraussichtlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Inhalt des B-Plans Nr. 18 beschränkt sich auf ca. 15 ha große Flächen nordwestlich der Bahnstrecke, die derzeit intensiv ackerbaulich genutzt wird. Vorgesehen ist die Aufstellung von Solarmodulen innerhalb einer im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebietsfläche „Photovoltaikanlage“.

Sowohl räumlich als auch inhaltlich sind die voraussichtlichen Wirkungen der Planinhalte eng begrenzt. Insofern beschränkt sich der Inhalt der Umweltprüfung auf folgende Bestandteile:

1. Aufnahme der im Geltungsbereich vorhandenen und daran angrenzenden Biotopstruktur nach Kartieranleitung M-V (LUNG 2013) als Grundlage für die Eingriffsermittlung und der artenschutzfachlichen Beurteilung
2. Abschätzung der potenziellen Wirkungen der Planinhalte auf umgebende nationale und internationale Schutzgebiete
3. Eingriffs- und Kompensationsermittlung einschl. Bilanzierung
4. Zusammenfassende artenschutzrechtliche Bewertung auf Grundlage von Potenzialabschätzungen, abgeleitet aus Biotopstruktur und vorhandenen Unterlagen sowie frühzeitigen Hinweisen der beteiligten Fachbehörden

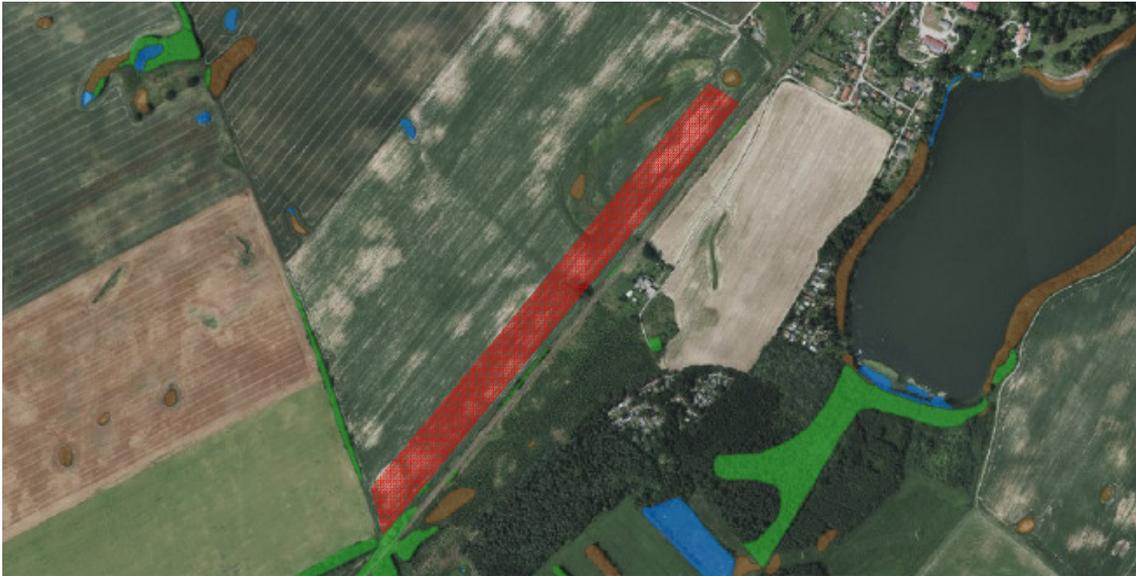


Abbildung 3: Vorhaben (rote Fläche) im Zusammenhang mit geschützten Biotopen. Kartengrundlage: Umweltkarten M-V 2015.

Abbildung 3 verdeutlicht, dass im näheren Umfeld des Vorhabens geschützte Biotope vorkommen. Es besteht deshalb der Bedarf, auf Grundlage der Vor-Ort-Aufnahme mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Biotope zu konkretisieren.

Das Habitatpotenzial innerhalb des Geltungsbereiches ist infolge der intensiven ackerbaulichen Nutzung stark reduziert, das Hauptaugenmerk gilt insofern aus artenschutzfachlicher Sicht dem in den umgebenden Biotopen vorhandenen Artenspektrum.

Die vorhabenbedingte Umwandlung einer 15 ha großen Ackerfläche zu Grünland entspricht einer ökologischen Aufwertung, die sowohl bei der artenschutzfachlichen Bewertung des Vorhabens, als auch bei der Eingriffsregelung berücksichtigt wird.

Eine ausführliche Bewertung der Betroffenheit der umgebenden Schutzgebiete

- Flächennaturdenkmal fnd mst 22 „Torfstich bei Cammin“ - Entfernung 400m,
- Europäisches Vogelschutzgebiet SPA DE 2645-402 „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn“ Entfernung 1.100m,
- Flächennaturdenkmal fnd mst 10 „Wacholderheide bei Wanzka“ - Entfernung 2.600m
- Europäisches Vogelschutzgebiet SPA DE 2547-471 „Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellandes“ Entfernung 4.300m,

erübrigt sich infolge der voraussichtlich lediglich lokalen Auswirkungen der Festsetzungen und den überwiegend großen Entfernungen (s. Abb. 4).

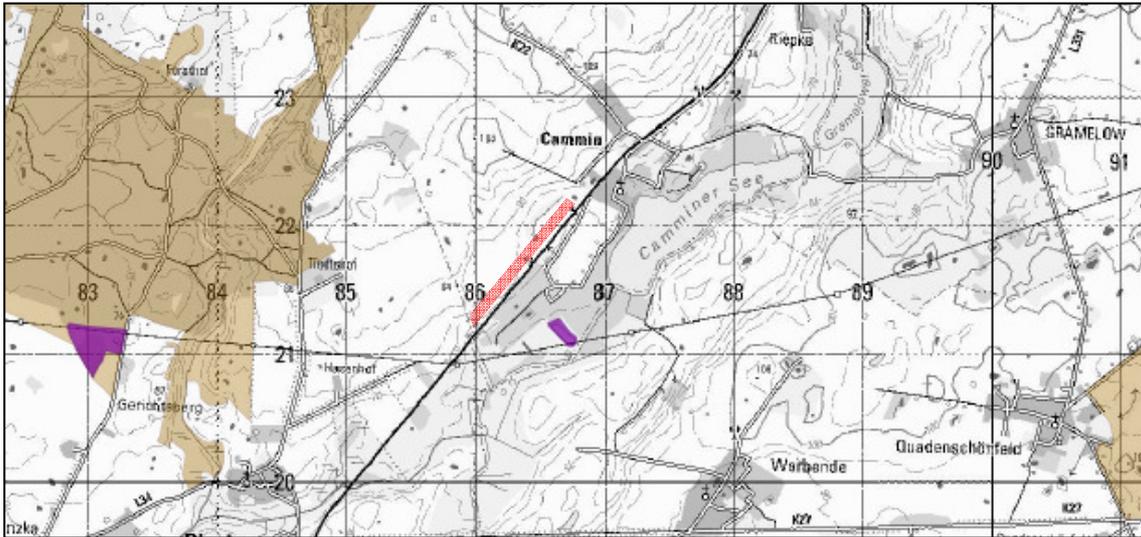


Abbildung 4: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rote Fläche) violett = Flächennaturdenkmale, braun = EU-Vogelschutzgebiete. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

**Vorhabenbeschreibung  
zur Errichtung eines Solarparks  
„Sondergebiet Photovoltaikanlage Cammin“ Bebauungsplan Nr.18  
der Stadt Burg Stargard**



Projektentwicklung: AKE Projekt UG 17192 Waren  
Planung: bab Kästner - Kraft – Müller in 23966 Wismar  
Stand: 12/2015

**Vorhabenbeschreibung  
zur Errichtung eines Solarparks  
„Sondergebiet Photovoltaikanlage Cammin“ Bebauungsplan Nr.18 der  
Stadt Burg Stargard**

**Inhaltsverzeichnis**

	<b>Blatt</b>
1 Veranlassung .....	4
2 Planungsrechtliche Situation .....	4
3 Kurzcharakteristik und Standortausweisung.....	4
3.1 Standortbeschreibung .....	4
3.2 Flächenausweisung .....	5
4 Beschreibung des Vorhabens .....	5
4.1 Vorbemerkung .....	5
4.2 Aufständerung/ Unterkonstruktion .....	5
4.3 Wechselrichter .....	6
4.4 Verkabelung/ Netzeinspeisung .....	6
4.5 Voraussichtliche Betriebszeit .....	6
4.6 Rückbau der PV-Anlage .....	6

**Vorhabenbeschreibung  
zur Errichtung eines Solarparks  
„Sondergebiet Photovoltaikanlage Cammin“ Bebauungsplan Nr.18 der Stadt  
Burg Stargard**

**Abbildungsverzeichnis**

	Blatt
Abbildung 1: Detailansicht der Modultische .....	5

**Anlagenverzeichnis**

Anlage

- 1 Auszug aus dem Vorentwurf B-Plan Solarpark Sondergebiet Photovoltaik Cammin
- 2 Modulquerschnitt

**Vorhabenbeschreibung**  
**zur Errichtung eines Solarparks**  
**„Sondergebiet Photovoltaikanlage Cammin“ Bebauungsplan Nr.18 der Stadt**  
**Burg Stargard**

**1 Veranlassung**

Die AKE Projekt UG beabsichtigt als Projektentwickler die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik (PV)-Anlage in der Stadt Burg Stargard OT Cammin.

Die erzeugte elektrische Energie soll in das Mittelspannungsnetz (MS) des Energieversorgungsunternehmens (EVU) E.ON-edis, eingespeist werden.

Es ist vorgesehen, die gesamte Fläche mit einer Größe von ca. 15 ha zu überplanen und zur Solarstromerzeugung zu nutzen.

Nach Konkretisierung der Rahmenbedingungen und Festlegung der zur Ausführung kommenden Systemkomponenten erfolgt die weitere Detailplanung inkl. der notwendigen fachspezifischen Berechnungen (z.B. Standsicherheit etc.).

**2 Planungsrechtliche Situation**

Das Grundstück liegt an einer aktiven Bahnstrecke, der deutschen Bahn und ist als Ackerfläche ausgewiesen. Auf Grund der EEG Verordnung sind diese Flächen als vergütungsfähige Flächen gemäß EEG umsetzbar.

**3 Kurzcharakteristik und Standortausweisung**

**3.1 Standortbeschreibung**

Die Freifläche liegt südwestlich des Ortes Cammin und lässt sich näherungsweise folgenden Mittelpunkt-Koordinaten

N 53°25.54.25      E 13°17.22.28

zuordnen.

Das zur Umnutzung vorgesehene Gebiet hat eine Größe von ca. 15 ha.

### **3.2 Flächenausweisung**

Das Grundstück wird katasteramtlich wie folgt geführt:

Gemarkung: Cammin  
Flur: 2  
Flurstücke: 168, 169, 209, 207/1, 210,211, 213, und 214/1

## **4 Beschreibung des Vorhabens**

### **4.1 Vorbemerkungen**

Das Anlagen-Konzept basiert auf polykristallinen Siliziummodulen mit einer Gesamtleistung von ca. 10 Megawatt (Peak). Die Nennleistung eines Moduls beträgt ca. 250 Watt (Peak).

Die Module werden zu Gestelleinheiten (sog. Modultische) zusammengefasst und jeweils in Reihen mit einer möglichst optimalen Neigung und Sonnenausrichtung (Süden) sowie ohne gegenseitige Verschattung aufgestellt.

Der Aufstellwinkel von ca. 15°- 20° bewirkt die Selbstreinigung der Moduloberflächen durch abfließenden Niederschlag. Gleichzeitig verfügen die Module über eine glatte Oberfläche, die den Schmutz abweist.

### **4.2 Aufständerung/ Unterkonstruktion**

Die von den PV-Modulen realisierte Energieausbeute hängt entscheidend von deren Ausrichtung zur Sonne ab und ist am stärksten, wenn die Lichtstrahlen senkrecht auf die Moduloberfläche treffen.

Im konkreten Fall ist es vorgesehen, die PV-Module fest auf Gestellen zu installieren (s. Abb. 1).

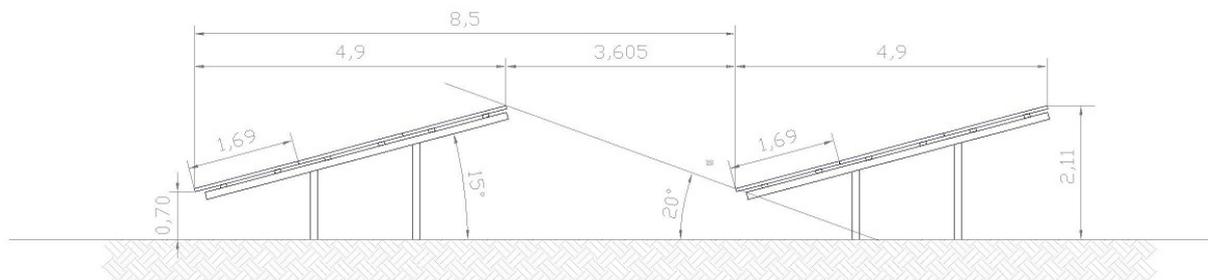


Abbildung 1: Detailansicht der Modultische

Die Modultische werden mit Hilfe von gerammten Pfosten aus verzinktem Stahl, ca. 1,50 m im Boden verankert.

Der Abstand zwischen der Unterkante der Module und der Geländeoberkante beträgt ca. 0,70m, um eine Verschattung durch niedrig wachsende Vegetation auszuschließen. Die Moduloberkante erreicht eine Höhe von ca., 2,40 m über GOK.

Der in Abhängigkeit von der Verschattungsfreiheit gewählte Abstand von ca. 3,00m zwischen den Gestellreihen gewährleistet gleichzeitig die Baufreiheit für Montage- und Reparaturarbeiten bzw. die Pflege der Fläche.

#### **4.3 Wechselrichter (WR)**

Das Planungskonzept sieht den Einsatz von dezentralen Wechselrichtern vor.

#### **4.4 Verkabelung/ Netzeinspeisung**

Die Modulgruppen werden zu sogenannten Strings zusammengefasst und entsprechend der technischen Auslegung mit den Wechselrichtern verschaltet.

Innerhalb der Modulgestellreihen erfolgt die Kabelverlegung unter- bzw. oberirdisch auf Gitterrosten. Von den Gestelleinheiten verlaufen die Gleichstromkabel zu den Wechselrichtern bzw. zur Trafostation im Boden.

Die Einspeisung des Erzeugten Stroms erfolgt über das Mittelspannungsnetz des zuständigen öffentlichen Energieversorgers (E.ON edis AG). Die jährliche Netzeinspeisung von ca. 950 KWh/KWp entspricht einem eingesparten CO<sub>2</sub>-Äquivalent von ca. 9.600 t/Jahr.

#### **4.5 Voraussichtliche Betriebszeit**

Die kalkulierte Betriebszeit der Anlage beträgt 30 Jahre ab Inbetriebnahme, längstens jedoch bis zum 31.12.2047.

Die Inbetriebnahme ist im Q4 2016 geplant.

#### **4.6 Rückbau der PV-Anlage**

Die geplante Ausführung der PV-Anlage ermöglicht einen vollständigen und schadlosen Rückbau, um die Fläche nach Ende des Betriebes ohne diesbezügliche Einschränkungen für die weitere Zweckbestimmung, dem Ackerbau, zur Verfügung zu stellen.

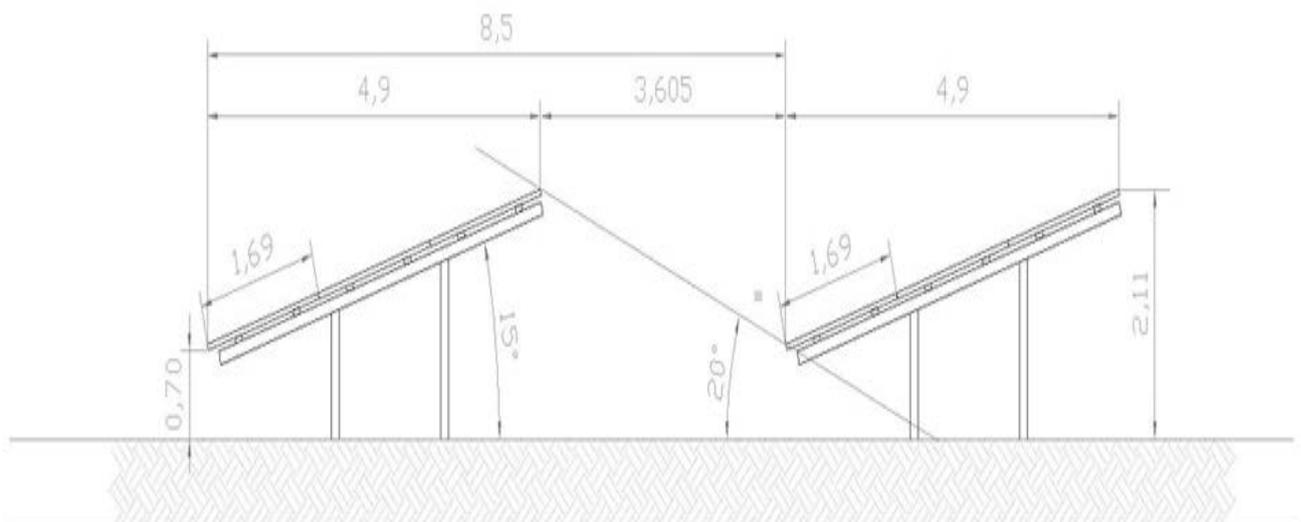
Waren, 2015-12-10

Projektleitung: Herr Eric Kalke (AKE Projekt UG)  
Bearbeitung: Herr Claus Müller (bab)



## Anlage 2

### Modulquerschnitt



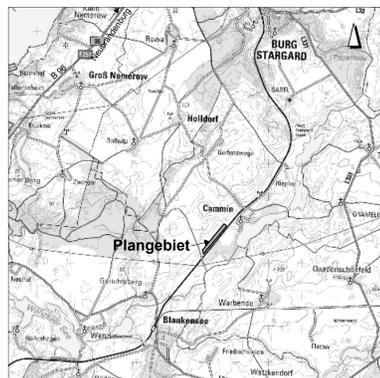
# SATZUNG DER STADT BURG STARGARD

## über den Bebauungsplan Nr. 18

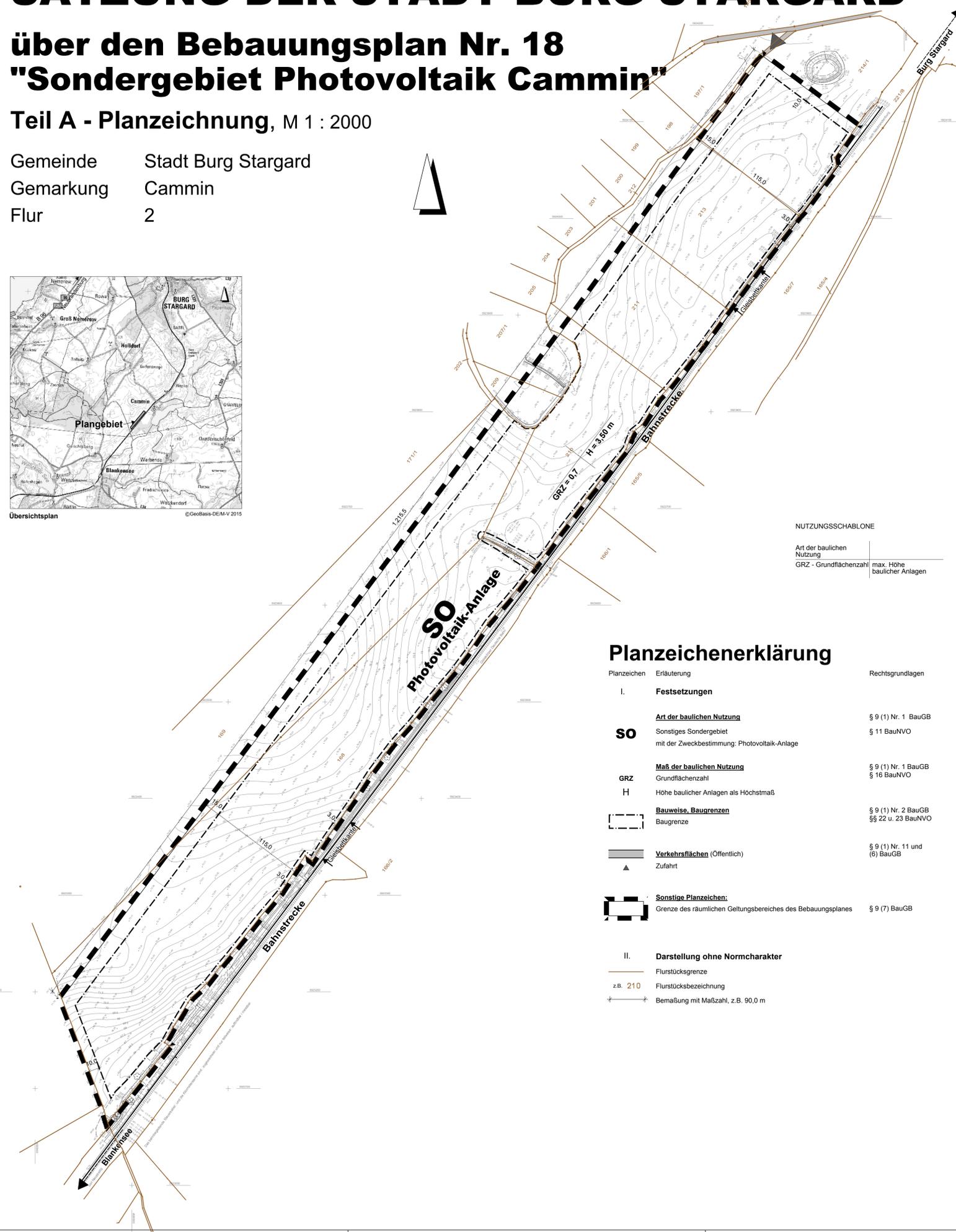
### "Sondergebiet Photovoltaik Cammin"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 2000

Gemeinde Stadt Burg Stargard  
Gemarkung Cammin  
Flur 2



Übersichtsplan © GeoBasis-DEM-V 2015



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	max. Höhe baulicher Anlagen
GRZ - Grundflächenzahl	

### Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>SO</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik-Anlage	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
<b>GRZ</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
<b>H</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
<b>Verkehrsflächen (Öffentlich)</b>	Zufahrt	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
	Flurstücksgrenze	
	z.B. 210 Flurstücksbezeichnung	
	Bemaßung mit Maßzahl, z.B. 90,0 m	
	<b>Sonstige Planzeichen:</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

### Teil B - Textl. Festsetzungen

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
  - Baugebiet**  
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO  
Zweckbestimmung: Photovoltaik - Anlage
  - Art der Nutzung im SO**  
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektr. Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.  
Zulässige Nutzungen sind im Einzelnen:  
- fest aufgeständerte Photovoltaikmodule  
- Wechselrichterstationen  
- Transformatoren  
- Einzäunung bis 2,20 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)
  - Nutzungszeitraum / Folgenutzung nach § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB**  
Die Photovoltaikflächenanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für 30 Jahre zulässig. Die Frist beginnt mit dem Folgejahr nach Inbetriebnahme und endet am 31.12.2047. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.
- Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
  - Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**  
Als **unterer Bezugspunkt** der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche. Auf- und Abträge des Geländes sind nicht zulässig.  
Als **oberster Bezugspunkt** gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.  
Die **Höhe baulicher Anlagen** wird als der senkrecht (lotrecht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes zur vorhandenen Geländeoberfläche bestimmt.
  - Zulässige Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO**  
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen anzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird.
- Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO**  
Einfriedungen der PV-Anlage sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Niederschlagswasserableitung**  
Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

- NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB  
Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung eingehender Stellungnahmen in die Planung aufgenommen.
- Die Umzäunung des Plangebietes ist für Kleinsäuger bis zu 20 cm über dem Boden durchlässig zu gestalten.

**TEXTLICHE HINWEISE**

**Altlastenproblematik**  
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekanntes Bodenaushub, wie  
- auffälliger Geruch,  
- anormale Färbungen,  
- verunreinigte Flüssigkeiten,  
- Ausgasungen,  
- Abfälle, alte Ablagerungen u.ä.  
angetroffen, ist die Untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unverzüglich zu informieren. Zu dieser unverzüglichen Information sind alle Beteiligten verpflichtet. Das heißt sowohl Grundstückseigentümer und Bauherr als auch Planer, Gutachter, Bauleiter, andere Auftragnehmer und deren Beschäftigte sowie sonstige Helfer sind anzeigespflichtig. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

**Bodendenkmale**  
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu benachrichtigen und der Fund- und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**PLANGRUNDLAGE**  
Vermessung und Übernahme von ALKIS-Daten vom Oktober 2015 durch:  
Ingenieur- und Vermessungsbüro R. Werner  
Feldstraße 3 - 17033 Neubrandenburg  
Bezugssystem: S42/BS3  
Höhensystem: DHHN 92

### Satzung der Stadt Burg Stargard über den Bebauungsplan Nr. 18 "Sondergebiet Photovoltaik Cammin"

**Präambel:**

Aufgrund  
• des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie  
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen und  
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,  
wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung der Stadt Burg Stargard über den Bebauungsplan Nr. 18 "Sondergebiet Photovoltaik Cammin" für das Gebiet Gemarkung Cammin, Flur 2 Flurstücke Nr. 168, 169, 209, 207/1, 210, 211, 213 und 214/1, (Teillflächen)  
bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen erlassen.

**Verfahrensvermerk:**

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 14.10.2015. Der Beschluss wurde am 24.10.2015 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Stargarder Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht.	Burg Stargard, den	Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.	Burg Stargard, den	Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von der Stadtvertretung am ..... gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgeteilt.	Burg Stargard, den	Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Burg Stargard, den	Bürgermeister
5	Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Burg Stargard, den	Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Burg Stargard, den	Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden in der Stadt Burg Stargard, Bau- und Ordnungsamt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen: • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht festgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und • das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Stargarder Zeitung“ ortsüblich bekanntgemacht worden.	Burg Stargard, den	Bürgermeister
8	Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Neubrandenburg, den	Leiter des Katasteramtes
9	Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Burg Stargard, den	Bürgermeister
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen wurden am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.	Burg Stargard, den	Bürgermeister
11	Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom ..... erteilt.	Burg Stargard, den	Bürgermeister
12	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen werden hiermit am .....ausgefertigt.	Burg Stargard, den	Bürgermeister
13	Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Stargarder Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist am ..... rechtskräftig geworden.	Burg Stargard, den	Bürgermeister

### Stadt Burg Stargard Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18

### "Sondergebiet Photovoltaik Cammin"

Vorentwurf Stand: 17.12.2015

H/B = 680 / 900 (0.61m²)



<b>Beschlussvorlage</b>			Beschluss-Nr: 00SV/16/005			
Federführend: Bau- und Ordnungsamt			Datum: 14.01.2016 Verfasser: Herr Granzow			
<b>Beschluss über die frühzeitige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Erweiterung Sannbruch-Ost" der Stadt Burg Stargard</b>						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	18.02.2016	Stadtentwicklungsausschuss				
N	01.03.2016	Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard				
Ö	16.03.2016	Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard				

## Sachverhalt:

Der vorliegende Vorentwurf dient zur Durchführung des Verfahrens. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch-Ost“ der Stadt Burg Stargard, bestehend aus der Begründung und der Planzeichnung wird zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden und zur öffentlichen Auslegung nach den gesetzlichen Vorschriften und nach der Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard bestimmt.

## Rechtliche Grundlage:

§ 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

## Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Burg Stargard stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch-Ost“ der Stadt Burg Stargard, bestehend aus Begründung und Planzeichnung zu und beschließt die öffentliche Auslegung, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden.

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

## Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Lorenz  
Bürgermeister

## Anlagen:

Bebauungsplan mit Planzeichnung und Begründung

# STADT BURG STARGARD

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „Erweiterung Sannbruch Ost“

BEGRÜNDUNG (§§ 9 Abs.8, 2a BauGB) zum Vorentwurf



© GeoBasis-DE/M-V 2015

Auftraggeber:

Auftragnehmer:



Stadt Burg Stargard  
Mühlenstraße 30  
17094 Burg Stargard  
A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August – Milarch – Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
☎ 0395 – 581 020  
📠 0395 – 581 0215  
✉ architekt@as-neubrandenburg.de  
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Marita Klohs  
Architektin für Stadtplanung  
M.Sc. Aleksandra Jastrzebska  
Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

Neubrandenburg, Dezember 2015

## INHALT

<b>1.0</b>	<b>Anlass, Ziel und Grundlagen der Planung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	4
1.2	Geltungsbereich.....	4
1.3	Verfahren und Rechtsgrundlagen .....	6
1.4	Kartengrundlage .....	7
1.5	Ziele übergeordneter Planungen.....	7
1.6	Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen .....	8
<b>2.0</b>	<b>INHALT DER PLANUNG.....</b>	<b>10</b>
2.1	Städtebauliches Konzept - Verkehrskonzept.....	10
2.2	Nutzungskonzept - Art und Maß der Nutzung .....	11
2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	12
2.4	Grünflächen .....	12
2.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzgebot .....	12
2.6	Örtliche Bauvorschriften.....	14
<b>3.0</b>	<b>TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....</b>	<b>15</b>
3.1	Trinkwasserversorgung.....	15
3.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	15
3.3	Elektroenergieversorgung .....	15
3.4	Wärmeversorgung/ Regenerative Energie .....	15
3.5	Telekommunikation.....	16
3.6	Löschwasserversorgung .....	16
3.7	Abfallentsorgung.....	16
<b>4.0</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ.....</b>	<b>16</b>
<b>5.0</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>17</b>
<b>6.0</b>	<b>HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND DIE BAUDURCHFÜHRUNG .....</b>	<b>18</b>
<b>7.0</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>20</b>
7.1	Einleitung.....	20
7.1.1	Kurzdarstellung des Vorhabens.....	20
7.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	20
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	21

7.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	21
7.2.1.1	Schutzgut Mensch.....	21
7.2.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	22
7.2.1.3	Schutzgut Boden.....	25
7.2.1.4	Schutzgut Wasser.....	25
7.2.1.5	Schutzgut Klima/ Luft.....	26
7.2.1.6	Schutzgut Landschaft.....	27
7.2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	28
7.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	28
7.2.2.1	Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung.....	28
7.2.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	29
7.2.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	29
7.2.3.1	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	29
7.2.3.2	Geplante Maßnahmen für die Kompensation.....	32
7.2.3.3	Bilanzierung.....	32
7.2.3.4	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.....	32
7.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	33
7.3	Zusätzliche Angaben.....	33
7.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	33
7.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	34
7.3.3	Zusammenfassung.....	34
<b>8.0</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG.....</b>	<b>36</b>
8.1	Rechtliche Grundlagen.....	36
8.2	Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung.....	37
8.3	In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie "streng geschützte" Pflanzen und Tierarten.....	38
8.4	Vorprüfung.....	39
8.5	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung.....	48
<b>ANLAGEN</b>		
Anlage 1:	Bestandsplan- Biotoptypen	
Anlage 2:	Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches Gemeindestraße Kreuzbruchhof	
Anlage 3:	Ersatzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches- Gemeindestraße Quastenber	

## **1.0 Anlass, Ziel und Grundlagen der Planung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch-Ost“ ist die Absicht der Stadt auf einer Fläche zwischen dem Wohngebiet Sannbruch Ost und dem Ort Quastenberg einen Eigenheimstandort im Übergang zu den gemischt genutzten Bauflächen Quastenbergs zu entwickeln.

In Ergänzung des bestehenden Wohngebietes Sannbruch Ost und zur Abrundung der Stadt in Richtung Quastenberg ist beabsichtigt, der stetigen Nachfrage nach Eigenheimstandorten innerhalb des Stadtgebietes durch die Errichtung von ca. 15 Einfamilienhäusern nachzukommen.

Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat in ihrer Sitzung am 14.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch-Ost“ beschlossen.

Planungsziel ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern in einem allgemeinen Wohngebiet sowie die Sicherung ihrer verkehrlichen Erschließung. Mit der Planung soll die Voraussetzung für eine dritte Verkehrsanbindung des Wohngebietes Sannbruch -Ost durch einen Verbindungsweg zwischen der Straße Am Brink und Quastenberg geschaffen werden.

Gleichzeitig wird durch die Festlegung eines Teils des Geltungsbereiches als Mischgebiet unter anderem die Möglichkeit der Erweiterung und Entwicklung von Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben unter Berücksichtigung einer konfliktfreien nachbarschaftlichen Nutzung mit dem Wohnen vorbereitet bzw. die angrenzende bestehende gewerbliche Nutzung geschützt.

### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch-Ost“ umfasst die Flurstücke umfasst das Flurstücke 10/15 sowie teilweise das Flurstück 10/16 der Flur 2, Gemarkung Quastenberg und das Flurstückes 20/53 der Flur 1, ebenfalls Gemarkung Quastenberg.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt, im Westen des Ortsteils Quastenberg.

Das Plangebiet wird zurzeit durch die Straße Quastenberg erschlossen.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind:

- im Süden die nördlichen Grenzen der vorhandenen Wohnbebauung des Wohngebietes Sannbruch Ost der Flurstücke 3/143, 3/144, 3/145, 3/147, 3/154 und 3/180 der Flur 2 Gemarkung.Quastenberg.
- im Osten die westliche Grenze des als Gartenland genutzten und mit Garagen und Nebengebäuden bebauten Flurstückes 20/58 der Flur 1 der Gemarkung Quastenberg,

- im Westen die Grundstücksgrenzen des Flurstückes 10/5 der Flur 2 der Gemarkung Quastenberg im Übergang zum Acker,
- im Norden teilweise die südliche Grenze des Flurstückes 10/16 der Flur 2 der Gemarkung Quastenberg mit der Hecken- und Baumbepflanzung im Westen und dem Gelände der LAFA GmbH.

Das Plangebiet ist insgesamt 1,34 ha groß.

### 1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen

#### Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellungsbeschlusses des qualifizierten Bebauungsplanes wird normal mit Umweltprüfung in einem Umweltbericht entsprechend §§ 3 und 4 in Verbindung mit 2a BauGB durchgeführt.

Durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Belange des Artenschutzes in der Phase der Bauleitplanung berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Planes wurde die A & S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

#### Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr.29 vom 20.06.2013 S.1548)

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)

Gesetz über die Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl.I S.2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 durch Artikel 2 Abs. 124 und Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes zur Strukturreform des Gebührenrechts des Bundes (BGBl. I Nr. 48 vom 14.08.2013 S. 3154 (3185, 3207)

Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert am 20. Mai 2011 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 10.06.2011, S. 323

Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)

Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 18. April 2006 (GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 2130-9, zuletzt geändert am 15. Oktober 2015 durch Artikel 1 des Ersten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (GVOBl. M-V Nr. 19 vom 30.10.2015, S. 334)

#### **1.4 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient der Lage - und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl. Ing. André Borutta, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Demminer Straße 65, 17035 Neubrandenburg, Flur 1 und 2 der Gemarkung Quastenberg im Maßstab 1:500, Lagesystem 42/83, Höhenbezug DHHN 92 vom 15.09.2015.

#### **1.5 Ziele übergeordneter Planungen**

Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP MS)

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP MS) vom 15.06.2011 sind für die Stadt Burg Stargard folgende Planungsansätze formuliert, die bei der Aufstellung Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch-Ost“ Berücksichtigung finden:

Programmpunkt 3.1.2: Burg Stargard liegt im Stadt-Umland -Raum Neubrandenburg

(5) Die Siedlungsentwicklung im Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg soll auf die Stabilisierung und Konsolidierung des Wohnungsbestandes hin ausgerichtet werden. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Wohnungsneubau soll vorrangig auf den jeweiligen Innenbereich der Gemeinden unter Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotenziale konzentriert werden.

Programmpunkt 3.2.3 Burg Stargard ist ein Grundzentrum.

Programmpunkt 4.1 Siedlungsstruktur

(1) Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden.

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

(4) Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebauten Ortslagen zu erfolgen. (Z)

Mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr. 19 "Erweiterung Sannbruch- Ost" beabsichtigt die Stadt Burg Stargard der stetigen Nachfrage nach Eigenheimstandorten innerhalb des Stadtgebietes nachzukommen. Die Planung von ca. 15 Standorten für den Eigenheimbau in der Ortsrandlage der Stadt stellt eine Nachverdichtung im Bereich zwischen der Wohnbebauung Sannbruch -Ost und Quastenberg dar. Gleichzeitig wird durch die Planung das Stadtgebiet in Richtung Westen zum Sannbruch hin abgerundet.

#### Teilflächennutzungsplan

Im Teilflächennutzungsplan der Stadt Burg Stargard, in der Fassung der 2. Änderung vom rechtswirksam seit dem 21.11.2009 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Teil als Wohnbaufläche, als gemischte Baufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht damit nicht vollständig den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes zu sichern und um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 3 BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) zu entsprechen, wird der Teilflächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

#### **1.6 Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen**

Das Plangebiet wird überwiegend für Kleingärten mit teilweiser Kleintierhaltung genutzt. Im Nordwesten kennzeichnet eine dichte Baumreihe die Grenze zwischen den Kleingärten mit Lauben und Nebengelass von den Flächen, die als Intensivgrünland und kleingärtnerisch genutzt werden. Auf diesen Flächen stehen keine bauliche Anlagen.

Im Osten steht ein Garagenkomplex mit 5 nur noch teilweise genutzten Garagen. Dieses Gebäude wird abgebrochen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt zur Zeit vom Osten aus über die Straße Quastenberg, die außerhalb des Geltungsbereiches des Planes als Mischverkehrs-

fläche aus einer 3,50 m breiten asphaltierten Straße und einem einseitigen, gepflasterten 1,50 m breitem Gehbereich besteht. Innerhalb des Geltungsbereiches ist diese Straße 6,00 m breit, besteht aus Platten mit Asphalt überzogen und weist einen sehr schlechten Zustand auf. Diese Straße erschließt das Gelände der LAFA GmbH. Auf der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Fläche der LAFA GmbH stehen zwei Werbeschilder und zwei Leuchten. Die Fläche besteht zum Teil aus Verbundpflaster und ist mit einem Tiefbord begrenzt. Diese baulichen Anlagen haben Bestand und werden nur bei eventuellen Bauvorhaben abgebrochen.

Durch die Kleingartenanlage führen unbefestigte Wege.

Für die Bebauung werden alle Bäume und Sträucher abgebrochen.

#### Gesetzlich geschützte Bäume

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 10 nach § 18 NatSch AG M-V geschützte Bäume. Diese werden im Plan nachrichtlich übernommen und mit dem Zeichen Abbruch gekennzeichnet.

Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Die innerhalb des Plangebietes stehenden 10 gesetzlich geschützten Bäume sind außerdem in der Anlage 1 Beiplan zum Umweltbericht aufgenommen.

Die Kompensation für die abzubrechenden gesetzlich geschützten Bäume ist dem Punkt 2.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzgebot zu entnehmen.

#### Topographie und Baugrund

Das Plangebiet stellt eine ebene Fläche dar, die sich leicht in Richtung Nordosten neigt.

Die im Gebiet vorherrschenden Geschiebelehme und –mergel stellen einen tragfähigen Baugrund dar. Vor Baubeginn sind jedoch für die Baustandorte Baugrundgutachten zu erstellen.

#### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebäude am Park“ ist kein Baudenkmal vorhanden.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

#### Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

## 2.0 INHALT DER PLANUNG

### 2.1 Städtebauliches Konzept - Verkehrskonzept

Städtebauliches Ziel ist die Ergänzung und Abrundung des Stadtgebietes Sannbruch Ost und Quastenberg durch die Errichtung von typischen eingeschossigen Wohngebäuden in einem allgemeinen Wohngebiet, die in Trauf oder in Giebelstellung zur Straße stehen sowie ihre Einbindung in die Landschaft durch eine das Gebiet umgebende Hecke.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang mit den benachbarten gemischten Nutzungen wird in der Nachbarschaft zur gemischten Nutzung Quastenbergs der angrenzende Teil als Mischgebiet entwickelt. Damit besteht hier die Möglichkeit neben Wohngebäude, auch einen kleineren gewerblichen Betrieb zu errichten, bzw. eine Erweiterungsmöglichkeit für den angrenzenden Handwerksbetrieb.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue Erschließungsstraße, die in Verlängerung der Straße Am Brink bis zur Kreuzung Quastenberg in dem bestehenden Querschnitt 6,00 m breit (Fahrgassenbreite 5,50 m) bis zur Zufahrt auf das Gelände der LAFA GmbH als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehr“ geführt wird.

Hier trifft diese Straße auf die Quastenberger Straße, die in Anpassung an die vorhandene Straße ebenfalls in einer Breite von 5,50 m (Fahrgassenbreite 5,00 m) als öffentliche Mischverkehrsfläche erneuert werden soll.

Über eine Schleife in Verlängerung der Quastenberger Straße mit Anschluss an die Straße Am Brink erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes. Diese Straße wird 4,50 m breit (Fahrgassenbreite 4,00 m) als Mischverkehrsfläche ausgebaut und nur privat von den Anliegern genutzt.

Innerhalb der Mischverkehrsflächen steht allen Verkehrsteilnehmern der gesamte Straßenraum zur Verfügung. Innerhalb dieser Verkehrsfläche sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt. Zum Schutz der Fußgänger sollen die Fahrgassen und die überwiegend als Gehflächen genutzten Bereiche mit unterschiedlichen Oberflächen (Material, Struktur, Farbe) gekennzeichnet werden.

Öffentliche Parkmöglichkeiten bestehen innerhalb der Mischverkehrsflächen Am Brink und in der Quastenberger Straße. Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind die Stellplätze auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

## 2.2 Nutzungskonzept - Art und Maß der Nutzung

Das Gebiet wird in Fortsetzung der umgebenden vorhandenen Nutzungen im Sannbruch als ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Zulässig sind hier aber auch bei Bedarf Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird in Zusammenhang mit der angrenzenden gewerblichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt.

Entsprechend § 6 dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind hier neben den Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und . zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 BauNVO.

Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB werden im gesamten Geltungsbereich nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Sie können in anderen Gebieten des weiteren Stadtgebietes errichtet werden.

Als Maß der Nutzung werden die nach § 17 BauNVO festgelegte Obergrenzen der Grundflächenzahl von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet und 0,6 für ein Mischgebiet bestimmt.

Die Grundfläche gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche (versiegelte Fläche) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Überschritten werden kann diese Obergrenze durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände überbaut wird bis zu 50%, das heißt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 in dem Mischgebiet bzw. 0,6 in dem allgemeinen Wohngebiet (§ 19 BauNVO).

Weiterhin wird das Maß der Nutzung über die Zahl der Vollgeschosse mit maximal zwei und durch die Festlegung der maximalen Höhe der Traufe in der Mitte des Gebäudes der Gebäude mit 3,80 m zum Bezugspunkt Höhe Mitte der dazugehörigen Straße nach § 16 BauNVO geregelt.

Die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bestand in der Straße Quastenberg und im Wohngebiet Sannbruch-Ost.

Somit ist maximal die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden mit einem Drempeel und einem ausgebauten Dachgeschoss möglich.

### 2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Gebäude sollen ortsüblich in einer offenen Bauweise errichtet werden. Drei durch Baugrenzen festgelegte großzügige Baufelder bestimmen die überbaubare Grundstücksfläche. Die Festsetzung zur Trauf- oder Giebelstellung der Hauptgebäude parallel zu den Erschließungsstraßen sichert eine ortstypische straßenbegleitende Bebauung. Der genaue Standort der Gebäude kann zu einem späteren Zeitpunkt individuell bestimmt werden.

Das Baufeld im Mischgebiet ist in Richtung Norden offen, so dass für den angrenzenden Gewerbebetrieb die Möglichkeit besteht, ein größeres Gebäude zu errichten.

Zur Wahrung der Dominanz der Hauptgebäude sind ortstypisch Nebenanlagen, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nicht zwischen der Verkehrsfläche und den straßenseitigen Baugrenzen zulässig.

### 2.4 Grünflächen

Die parallel der Straßen Am Brink und Quastenberg festgesetzten privaten Grünflächen dienen den angrenzenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes.

### 2.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzgebot

Als Kompensationsmaßnahme und zur Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft ist am nördlichen, westlichen und südlichen Rand eine 4,00 m breite einreihige Hecken aus heimischen Gehölzen anzupflanzen.

Desweiteren ist auf der Grundstücksgrenze zwischen den Hausreihen, parallel zur Straße am Brink auch zum Nachbarschutz eine einreihige 6,00 m breite Hecke aus heimischen Gehölzen zu anzulegen. Der Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze beträgt 1,5 m und der Abstand in der Reihe 1 m.

Folgende einheimische Gehölzarten sind zu verwenden:

(Pflanzqualität: Sträucher, Höhe  $\geq$  80 cm):

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Viburnum lantana</i>	Schneeball

Je 250 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche ist durch den Grundstückseigentümer ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Es sind Laubbäume folgender Arten zu verwenden:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn

<i>Betula pendula</i>	Betula pendula
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Quercus robur</i>	Pyramideneiche
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn "Paul`s Scarlett"

Entlang der Straße Am Brink sind als Ausgleichsmaßnahme und zur Gestaltung des Straßenraumes im Abstand von 1,80 m zur Straßenbegrenzungslinie und im Abstand von 14,00 m zueinander 7 heimische Birnenbäume *Pyrus communis* `Beech Hill´ auf den festgesetzten Standorten zu pflanzen.

Die Pflanzqualität: Hochstamm mit gerader Stammverlängerung und Stammumfang von 12- 14 cm bei Laubbäumen und 10- 12 cm bei Obstbäumen. Zur Sicherung des Erhalts der angepflanzten Gehölze sind diese mit einem Fegeschutz und einem Kalkanstrich zu versehen.

Die Pflanzung der Hecken, sowie die Anpflanzung der Bäume innerhalb der Grundstücksflächen und auf der privaten Grünfläche dienen dem Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereiches der B-Planes Nr. 19 befinden sich 10 gesetzlich geschützte Bäume. Für die Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes können sie nicht erhalten werden.

Für den Abbruch der gesetzlich geschützten Bäume wird ein Antrag auf Naturschutzgenehmigung gemäß § 40 NatSchAG M-V von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M.V durch die Stadt Burg Stargard bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Der Kompensationsumfang nach der § 18 NatSchAG M-V der geschützten Bäume ist nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 (Amtsbl. M-V 2007 Nr. 44 S. 530) zu ermitteln. Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 ist bei der Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1 und bei einem Stammumfang von 150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:2 zu erbringen.

Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 13 Bäumen:

Nr.	Stück	Art	STU	Schutzstatus	Kompensationsbedarf
1	1	Birke	1,88	§18 NatSchAG MV	1:2 = 2 Stück
1	1	Birke	1,04	§18 NatSchAG MV	1:1 = 1 Stück
1	1	Birke	1,04	§18 NatSchAG MV	1:1 = 1 Stück
1	1	Birke	1,26	§18 NatSchAG MV	1:1 = 1 Stück
1	1	Birke	1,10	§18 NatSchAG MV	1:1 = 1 Stück

1	1	Birke	1,04	§18 NatSchAG MV	1:1 = 1 Stück
1	1	Birke	1,26	§18 NatSchAG MV	1:1 = 1 Stück
1	1	Ahorn	1,10	§18 NatSchAG MV	1:1 = 1 Stück
1	1	Walnuss	1,88	§18 NatSchAG MV	1:2 = 2 Stück
2	1	Walnuss	1,57	§18 NatSchAG MV	1:2 = 2 Stück
Kompensationsbedarf					13 Stück

Als Kompensation für den Abbruch von 10 nach § 18 NatSchAg M-V geschützten Bäumen sind 8 Birken *Betula pendula* entlang der Gemeindestraße nach Kreuzbruchhof auf dem Flurstück 13/1 in der Flur 6 der Gemarkung Burg Stargard zu pflanzen. Diese sind Ergänzungspflanzungen innerhalb der bestehenden Birkenallee.

Die restlichen 5 Bäume werden entlang der Gemeindestraße Quastenberg östlich des Plangebietes nördlich dem Flurstück 20/12 der Flur 1 der Gemarkung Quastenberg gepflanzt.

Die Pflanzqualität: Hochstamm mit gerader Stammverlängerung und Stammumfang von 14- 16 cm.

Alle anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen. Nicht angewachsene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

## 2.6 Örtliche Bauvorschriften

Um zu sichern, dass sich die neuen Gebäude gestalterisch in das Ortsbild von Burg Stargard einfügen und auch gestalterisch eine Verbindung zwischen den Gebäuden des Wohngebietes Sannbruch- Ost und Quastenberg schaffen, werden einige örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V erlassen, die sich an den vorhandenen Gebäuden orientieren und bereits ortsüblich sind.

So sind die Dächer der Gebäude mit Satteldächern und Dachneigungen von 22°- 45 ° zu errichten. Es besteht damit die Möglichkeit zur Errichtung eines flachen Satteldaches, wie es bei den Gebäuden im Sannbruch typisch ist oder die Errichtung eines Steildaches in Anlehnung an die Gebäude der Quastenberger Straße mit ortüblichen Dachsteinen in den Farben rot, rotbraun oder antrazith. Ausnahmsweise können andere Materialien zugelassen werden, wenn dies zur Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Sonnenenergie) erforderlich ist.

Für die sichtbaren Oberflächen der Außenfassaden sind nur Putz und Klinker zulässig

Für 40 % der Außenfassade sind Holz und Glas zulässig.

Um eine harmonische Höhenentwicklung der Gebäude im Gebiet in Anpassung an die Topografie zu sichern, wird eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,30 m über Straßenmitte vor Mitte Haus bestimmt.

Für Sichtbeziehungen auf das Haus und die Vorgärten und zur Gestaltung der Straßenräume sind Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsfläche nur als Zaun und /oder Hecke bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

### **3.0 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

#### **3.1 Trinkwasserversorgung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch das Verlegen neuer Trinkwasserleitungen in den geplanten öffentlichen Straßenräumen.

Die Wasserversorgung wird über die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz erfüllt.

#### **3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Abwasser- und Regenwasserentsorgung erfolgt zentral durch die Verlegung neuer Leitungen in den öffentlichen Straßenräumen des Plangebietes mit Anschluss an die örtliche Kanalisation.

Das anfallende Regenwasser von den Grundstücken wird über ein geplantes Regenwassernetz abgeleitet. Es besteht Anschlusspflicht.

Die Stadt Burg Stargard hat eine Abwasserbeseitigungs- und Anschlusssatzung vom 03.05.2005. Entsprechend dieser Satzung muss der Grundstückseigentümer sein Abwasser in das öffentliche Netz einleiten, wenn die entsprechenden Leitungen in den angrenzenden Straßenräumen vorhanden sind.

#### **3.3 Elektroenergieversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschlüsse an das vorhandene örtliche Elektronetz der EON. edis AG.

#### **3.4 Wärmeversorgung/ Regenerative Energie**

Die Wärmeversorgung kann durch Anschluss an das Gasleitungsnetz der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, durch erneuerbare Energiequellen oder durch Elektro- bzw. Ölheizungen erfolgen.

### **3.5 Telekommunikation**

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, T-Com vorhanden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutschen Telekom AG, T-Com ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

### **3.6 Löschwasserversorgung**

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14.11.1991, geändert durch „Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern“ vom 11. Februar 2002, haben Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundsatz) zu sichern. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 2006“ anzuordnen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz über Hydranten.

Im Arbeitsblatt W 331 des DVGW ist die Hydrantenrichtlinie festgeschrieben. Sie legt für den Einbau von Hydranten in den Straßen geschlossener Ortschaften folgende Abstände fest:

in offenen Wohngebieten etwa 120 m

in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 m.

Bei der Erschließung sind diese Richtwerte zu berücksichtigen.

### **3.7 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

## **4.0 IMMISSIONSSCHUTZ**

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunrei-

gungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können. Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und im Übergang zur LAFA GmbH als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Laut DIN 18005 sind zum Schutz vor Lärm die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB(A) und für ein Mischgebiet von 60 dB tags und 50/45 dB nachts einzuhalten.

Auf Grund der zulässigen verträglichen Nutzungen im Plangebiet werden keine Konflikte mit den an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden gleichen Nutzungen entstehen.

Störende Immissionen durch Verkehrslärm werden nicht erwartet.

Es wird nicht zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 kommen.

Vom Plangebiet selbst gehen keine die Nachbarschaft störenden Emissionen aus.

## 5.0 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch- Ost“ umfasst eine Fläche von 1,34 ha (100%).

Gesamtes Plangebiet	13406 m <sup>2</sup>	100%
Allgemeines Wohngebiet	9705 m <sup>2</sup>	72%
Mischgebiet	1250m <sup>2</sup>	9 %
- davon Fläche mit Anpflanzgebot	1403 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche insgesamt	2065 m <sup>2</sup>	15%
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Mischverkehr	850 m <sup>2</sup>	
private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Mischverkehr	1215 m <sup>2</sup>	
Private Grünfläche gesamt	386 m <sup>2</sup>	4%

## 6.0 HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND DIE BAU-DURCHFÜHRUNG

### Wasserrecht

Bohrungen für Erdwärmesonden sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gemäß der §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der Unteren Wasserbehörde des Landkreises entsprechend § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG) anzuzeigen.

### Immissionsschutz

Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes bedürfen, gilt die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ( Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen-1.BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38)

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung -32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.

Die Überwachung der Heizungsanlage ist gemäß 1. BImSchV durch den Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der o.g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung durch den Schornsteinfeger durchführen zu lassen.

Weiterhin sind gemäß der § 22 und 23 des Bundes -Immissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

### Abfall

Die bei der geplanten Maßnahme 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).

### Artenschutz

Zeitlich befristete Durchführung der Abrissarbeiten (V1)

Der Abbruch von Gebäuden wird nur in den Zeiträumen durchgeführt, in denen keine Nutzung durch Fledermäuse bzw. gebäudebesiedelnde Vogelarten zu erwarten ist, d.h. im Zeitraum von Oktober bis März.

Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit vom 1. März bis 30. August (V2)

Rodungen von Gehölzen werden nur außerhalb der Brutzeiten durchgeführt, d.h. im Zeitraum von Oktober bis März. Zudem werden durch diese Regelung Laubfroschvorkommen geschont.

Zeitliche Begrenzung bzw. Vermeidung der Baugruben (V3)

Um Störungen und Tötungen von Amphibien zu vermeiden, sind während der Hauptwanderungszeiten, im Zeitraum September / Oktober und März / April, Amphibienschutzzäune um Baugruben aufzustellen bzw. sind Baugruben zu vermeiden.

- Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen. Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des Landesbodenschutzgesetzes – LBodSchG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

- Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, entdeckt, 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§11 Abs.3 DSchG M-V).

## 7.0 UMWELTBERICHT

### 7.1 Einleitung

#### 7.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Für die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes als Abrundung des Wohngebietes Sannbruch-Ost zum Gebiet Quastenberg im Nordosten der Stadt Burg Stargard wird der Bebauungsplan Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch-Ost“ aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan sollen planungsrechtliche Voraussetzungen vorrangig für die Errichtung von Einfamilienhäusern auf bisher gärtnerisch genutzten Flächen geschaffen werden. Des Weiteren ist eine weitere verkehrliche Anbindung des Wohngebietes Sannbruch-Ost durch einen Verkehrs Verbindungsweg zwischen der Straße Am Brink und Quastenberg geplant.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die vorhandene Wohnbebauung „Sannbruch-Ost“. Im Norden befinden sich die gemischten Bauflächen Quastenbergs mit der Gewerbefläche der LAFA GmbH. Im Osten grenzen an das Plangebiet die Wohnbebauung sowie die Kleingärten und im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das 13.406 m<sup>2</sup> umfassende Plangebiet gliedert sich in:

9705 m <sup>2</sup>	allgemeines Wohngebiet und
1250 m <sup>2</sup>	Mischgebiet
	868 m <sup>2</sup> überlagerte Festsetzung Anpflanzgebot
2065 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen
386 m <sup>2</sup>	Grünfläche

Detaillierte Angaben zum Vorhaben sind Punkt 2.0 der Begründung zu entnehmen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Inhalt des Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 (zu §§ 2a und 4c) BauGB.

#### 7.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

##### Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes. Diese werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Es werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt.

#### Fachplanungen

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP) enthält in Punkt III. 4.7.2 „Konfliktminderung bei der Ausweisung von Bauflächen und Minimierung des Flächenverbrauchs“ u.a. die Aussage, dass Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Freiraumstruktur zur Minimierung von Konflikten mit naturschutzrechtlichen Belangen von der Ausweisung als Bauflächen ausgenommen werden sollen.

Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Ausschlussflächen.

Der Flächennutzungsplan enthält für den nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch-Ost“ Darstellungen als Flächen für die Landwirtschaft und gemischte Bauflächen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 19 werden im Parallelverfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard geändert.

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Burg Stargard nicht vor.

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

#### **7.2.1.1 Schutzgut Mensch**

Die Stadt Burg Stargard hat mit Stand vom 31.07.2015 einschließlich der Ortsteile 5.390 Einwohner (Quelle: Amt Stargarder Land). Davon leben 353 Personen im Ortsteil Quastenberg.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet grenzt im Süden an die vorhandene Wohnbebauung „Am Sannbruch“, im Osten an die vorhandenen Kleingärten und im Westen an die landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Norden des Plangebietes befinden sich teilweise Industrie- und Gewerbeflächen.

Von Bauflächen können schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Diese Emissionen wirken sowohl auf den Boden, das Wasser, die Luft, Tiere und Pflanzen als auch auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sowie auf Kultur- und Sachgüter ein (Immissionen).

Wohnbauflächen weisen gegenüber Immissionen eine hohe Störepfindlichkeit und eine hohe Schutzbedürftigkeit auf. In Punkt 4.0 Immissionsschutz wird ausgeführt, dass sich die geplanten Nutzungen in die vorhandenen bebauten Strukturen einfügen und die Verträglichkeit der Nutzungen nebeneinander gegeben ist.

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen verbunden.

#### **7.2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die Vegetation wird geprägt von den Standortfaktoren Boden, Wasser, Klima und Oberflächengestalt.

Die Stadt Burg Stargard liegt aus pflanzengeografischer Sicht in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Gebiet, das Westmecklenburg und die Ostseeküste umfasst sowie dem subkontinentalen Gebiet der Uckermark. In diesem Gebiet fehlen bereits die ausgesprochen atlantischen Elemente und die kontinentalen Einflüsse sind bereits deutlich feststellbar.

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95% der Fläche Mecklenburg-Vorpommerns mit Wald bedeckt.

Die lehmigen Böden in Norden von Burg Stargard werden von Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut Buchenwald eingenommen.

Die Erfassung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere erfolgt in Form einer Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V“ (LUNG M-V, Materialien zur Umwelt 2010, Heft 2).

Das Plangebiet umfasst die Kleingartenanlage mit überwiegend kleinstämmigen Obstbäumen und Spalierobst (13.7.2 Strukturarme Kleingartenanlage) im Norden des Wohngebietes Sannbruch-Ost bis zum Gebiet Quastenberg, deren Nutzung nach und nach aufgegeben wird. Die Flächen in Südwesten sowie Nordosten des Plangebietes wo die gärtnerische Nutzung bereits aufgegeben worden ist, werden durch den Biotoptyp 9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten eingenommen. Innerhalb der Kleingartenanlage verlaufen von Quastenberg in Norden bis zur Straße Am Brink im Süden sowie von Osten nach Westen unbefestigte Wege.

Innerhalb des Siedlungsgehölzes aus relativ jungen Birken und Ahorn im zentralen Bereich des Plangebietes stehen 7 gesetzlich geschützte Bäume, die für die Umsetzung der Pla-

nungsziele des Bebauungsplanes Nr. 19 nicht erhalten werden können. Weitere 3 geschützte Bäume stehen im Bereich der Kleingärten. Auch sie können nicht erhalten werden. Südlich der Landmaschinen- und Fahrzeug GmbH befindet sich ein Siedlungsgebüsch aus heimischen Sträuchern, dass ebenfalls für die Bebauung abgebrochen wird.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 19 umfasst im Osten ein leer stehender Garagenkomplex, der abgebrochen werden soll (Biototyp 14.11.1 Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete) sowie Teile der Straße Quastenbergr (Biototyp 14.7.5 Straße), die sich in einem schlechtem Zustand befinden.

Die Bewertung des Biotoppotenzials erfolgt an Hand der im Vorhabengebiet erfassten Biototypen.

Folgende Kriterien wurden dabei zu Grunde gelegt:

Die **Regenerationsfähigkeit** spiegelt die Fähigkeit von Lebensräumen wieder, äußere Störwirkungen zu kompensieren und den vor der Störung bestehenden Zustand wieder herzustellen. Entscheidend für das Regenerationsvermögen ist die für die Entwicklung des Lebensraumes notwendige Zeit unter geeigneten Standortbedingungen.

Die **Gefährdung bzw. Schutzwürdigkeit** eines Biotops ist abhängig von der natürlichen bzw. anthropogen bedingten Seltenheit eines Lebensraumes und von der Empfindlichkeit gegenüber einwirkenden Störungen.

Zur Bewertung der einzelnen Flächen im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit, Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben wurden die erfassten Biototypen der folgenden Gruppe zugeordnet:

Geringes Biotoppotenzial

9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten

13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten

13.3.1 Artenarmer Zierrasen

13.7.2 Strukturarme Kleingartenanlage

14.7.5 Straße

14.11.1 Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete

Mittleres Biotoppotenzial

13.2.3 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten

Die Flächen am nördlichen Rand der Stadt Burg Stargard gehören nicht zu den regelmäßig genutzten Nahrungs- und Ruhegebieten rastender Wat- und Wasservögel.

Aussagen zu den Belangen des Artenschutzes sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Punkt 8.0) zu entnehmen.

#### Gesetzlich geschützte Bäume

Innerhalb des Plangebietes befinden sich insgesamt 10 nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume, die nicht erhalten werden können (s. Umweltplan).

Der Kompensationsumfang ist dem Punkt 2.5 (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzgebot) zu entnehmen.

#### Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

In der näheren Umgebung befindet sich ca. 110 m westlich des Plangebietes ein gesetzlich geschütztes Biotop:

MST 07965 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide; steilufbrig; Kopfbaum

Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer; einschließlich der Ufervegetation

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende Natura-2000 Gebiete:

das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2446-401 „Waldlandschaft bei Cölpin“, ca. 1,9 km nordöstlich vom Plangebiet

Teilflächen des großräumigen FFH-Gebietes DE 2446-301 „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard“ umgeben den nördlichen Teil des Stadtgebietes von Burg Stargard von Nordwesten, Süden bis Nordosten. Der Mindestabstand des Plangebietes zum FFH-Gebiet DE 2446-301 beträgt ca. 690m im Süden des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch-Ost“.

Der Abstand der Natura 2000-Gebiete zum Plangebiet liegt damit weit über dem Schwellenwert von 300 m, bei dem in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass ein B-Plan nicht geeignet ist, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes zu führen.

Anzeichen dafür, dass mit der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes als Abrundung des Wohngebietes Sannbruch-Ost zum Gebiet Quastenberg ein atypischer Fall vorliegt, sind nicht erkennbar. Somit kann für den Bebauungsplan Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch-Ost“ auf eine Natura 2000- Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

## Auswirkungen der Planung

Gegenwärtig beträgt der Anteil der Vegetationsfläche ca. 12.581 m<sup>2</sup> bzw. 94 %. Die mit der geplanten Bebauung und Errichtung der Verkehrsfläche verbundene Versiegelung führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche auf 6709 m<sup>2</sup> bzw. 51 % der Gesamtfläche. Der Rückgang betrifft ausschließlich Flächen mit geringem bis mittlerem Biotoppotenzial.

### 7.2.1.3 Schutzgut Boden

Nach der Oberflächenkarte M 1:500.000 des Kartenportals Umwelt MV stehen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch-Ost“ Geschiebelehm und –mergel der Grundmoräne.

Die Grundmoräne mit Höhen bis zu 126,8 m beim Ortsteil Loitz bestimmt das gesamte Stargarder Land. Zu den markanten Erhebungen innerhalb oder nahe der Stadtbebauung zählen der etwa 90 m hohe Burgberg, der 89 m hohe Galgenberg und der 86,3 m hohe Klüschenberg.

Nach den Daten des Kartenportals Umwelt MV liegt die Stadt Burg Stargard im Boden-Klima-Raum der mittleren diluvialen Böden MV und Uckermark. Die Bodenkarte M 1:500.000 weist für den Plangebiet Tieflehm- Fahlerde/ Parabraunerde; Grundmoränen, mit geringem Wassereinfluss, eben bis kuppig.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind durch langjährige intensive landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung verändert und beeinträchtigt worden.

Das Plangebiet umfasst 13.406 m<sup>2</sup>. Gegenwärtig sind 825 m<sup>2</sup> ( 465 m<sup>2</sup> Straße, Parkplatz LAFA GmbH und 360 m<sup>2</sup> Lauben, Wege) versiegelt. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 6 %. Wenn das Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird, kann eine Fläche von 4.632 m<sup>2</sup> überbaut und versiegelt werden. Mit der Errichtung der Erschließungsstraße werden zusätzlich 2065 m<sup>2</sup> versiegelt bzw. teilversiegelt. Das entspricht einer Versiegelung von 6697 m<sup>2</sup> (49 %). Mit Abzug der bereits versiegelten Fläche von 825 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Anstieg der Versiegelung auf 5872 m<sup>2</sup> (43 %).

### 7.2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Stadt Burg Stargard liegt im Tal der Linde, die in der Stadt im Mühlenteich aufgestaut ist. Im Süden des Stadtgebietes liegen der Gramelower und der Teschendorfer See. Das Gelände fällt im Westen zum Tollensesee auf bis zu 14,8 m über NHN ab. An diesem Gewässer hat die Gemarkung der Stadt einen Uferanteil.

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Ca. 110 m westlich des Plangebietes befindet sich ein steilufriges permanentes Kleingewässer, der am Rand von älteren Kopfweiden umgeben wird. Dieses Gewässer wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Bewertung der Grundwasserverhältnisse erfolgt auf der Grundlage der Übersicht über die Verbreitung, Mächtigkeit und Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung in MV. Eine genaue Erläuterung findet sich in: Hydrogeologisches Kartenwerk der DDR 1:50.000. Sie gibt Geschüttsheitsgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen an. Dieser hängt u.a. ab von der Mächtigkeit, Ausdehnung und Beschaffenheit der über der Grundwasseroberfläche liegenden Schichten (Deckschichten) sowie Flurabstand (Tiefenlage) der Grundwasseroberfläche.

Es werden 3 Standorttypen unterschieden:

- A: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt
- B: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt
- C: Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe

Das Plangebiet weist die Mächtigkeit der bindiger Schichten von >10 m. Der Grundwasserleiter ist bedeckt. Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Die mit der geplanten Bebauung und Erschließung verbundene Versiegelung wird zu einer Erhöhung der Abflussrate sowie zur stärkeren Belastung der Vorfluter führen. Das anfallende Schmutzwasser wird vorschriftlich entsorgt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten sind.

Auf das Sorgfaltsgebot des § 5 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen. Insbesondere ist während der Bauphase zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

#### **7.2.1.5 Schutzgut Klima/ Luft**

Die Mecklenburgische Seenplatte ist von Nordwesten nach Südosten durch den Übergang von subatlantischem zu subkontinentalem Klima geprägt.

Die Stadt Burg Stargard liegt in einem Gebiet, wo die ozeanischen Einflüsse kaum noch nachzuweisen sind und die kontinentalen Elemente nur noch wenig Bedeutung haben.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind hauptsächlich die mikroklimatischen Besonderheiten von Bedeutung. Das Mikroklima wird geprägt durch die Vegetationsausprägung und –dichte sowie die Wasser-, Relief- und Bodenverhältnisse.

Größere Städte weisen auf Grund tiefgreifender Veränderungen der natürlichen Strukturen ein charakteristisches Stadtklima auf, welches durch verringerte Einstrahlung, erhöhte Temperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit, geringere Windgeschwindigkeiten und erhöhte Schadstoffbelastung der Luft gekennzeichnet ist. In Burg Stargard dürfte dieser Effekt wegen der geringen Größe der Ortschaft nicht besonders ausgeprägt sein.

Das Plangebiet umfasst Kleingärten, die direkt an die bebaute Ortslage angrenzen. Die nördlich gelegenen Ackerflächen werden dem Freilandklimatop zugeordnet. Hier sind ein ungestörter, ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte sowie die Bildung von Kaltluft maßgebend.

Hinsichtlich von Luftschadstoffen dürfte die typische Hintergrundbelastung des ländlichen Raumes festzustellen sein, d.h. die Luftqualität weist keine erwähnenswerten Belastungen auf.

Durch die geplante Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes am Rand der vorhandenen Wohnbebauung ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft ist nicht zu erwarten.

#### **7.2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Die Großlandschaft Oberes Tollensegebiet wird vorwiegend von schweren lehmigen und tonigen Ackerflächen bestimmt, die durch die vermoorten Schmelzwassertäler von Tollense, Datze sowie Kleinen und Großen Landgraben, durch das Gletscherzungenbecken mit dem Tollenseesee sowie durch die Seenketten nördlich Penzlin und südöstlich Neubrandenburg unterbrochen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Landschaftseinheit 320 Kuppiges Tollensegebiet mit Werder, die sich aufgrund der Großflächigkeit und der Heterogenität der Landschaftsbildräume in drei weitere Teilgebiete unterteilt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Landschaftseinheit 320c (Gebiet zwischen den Landschaftseinheiten 321 und 322), die durch die flachwellige bis kuppige Grundmoräne mit Zwischenstaffeln und zahlreichen Seen und Seenketten geprägt wird. Der Landschaftsraum ist hier sehr kontrastreich und zeichnet sich durch großflächige, kaum überschaubare Weiten sowie kleinteilige, strukturreiche Kulturlandschaften mit markanten, tief eingeschnittenen Bachtälern. Die kleinteilige Hügellandschaft mit wertvollen ruhigen Wäldern zeichnet sich durch die reizvollen Blickbeziehungen zum Tollenseesee.

Nach der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale liegt das Plangebiet innerhalb des Landschaftsbildraumes „Quastenberg- Dewitzer Hochfläche“, die aus 2 überschaubaren, voneinander getrennten Grundmoränenplatten besteht. Das Relief ist flachwellig bis eben. In den Senken haben sich zahlreiche Sölle im Feld ausgebildet. Dieser Landschaftsbildtyp wird durch weitgehend kahle, flachwellige Hochflächen (Acker), welche durch benachbarte, sichtbare Strukturen überschaubar bleibt. Störend auf das Landschaftsbild wirken hier weit sichtbare die Großstallanlagen bei Marienhof, Quastenberg und Dewitz. Das Landschaftsbildpotenzial wurde insgesamt als mittel bewertet.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch-Ost“ gehören nicht zu den unzerschnittenen landschaftlichen Freiräumen und zu den Kernbereichen der landschaftlichen Freiräume.

Das Plangebiet schließt sich im Süden an die vorhandene Einfamilienhausbebauung an und umfasst im Südosten und Osten des Geltungsbereiches die Kleingärten mit überwiegend kleinstämmigen Obstbäumen. Durch die Errichtung des allgemeinen Wohngebietes entsteht keine neue Struktur in der Landschaft, da es sich um die Erweiterung der vorhandenen Siedlungsbereiches handelt. Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung des allgemeinen Wohngebietes am nördlichen Rand von Burg Stargard geändert aber nicht erheblich beeinträchtigt.

#### **7.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Schutzwürdige Kulturgüter wie Bau- und Bodendenkmale sowie Sachgüter sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

### **7.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

#### **7.2.2.1 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die unter Ziffer 3.2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Zusammenfassend sind das im Wesentlichen:

Es werden 5872 m<sup>2</sup> bzw. 42 % zusätzlich versiegelt.

Der Anteil der Vegetationsfläche verringert sich auf 6709 m<sup>2</sup> bzw. 50%.

Die Auswirkungen durch Versiegelung und Biotopverlust werden auf Grund ihrer Dauerhaftigkeit als nachhaltig eingestuft. Ihre Erheblichkeit wird auf Grund des relativ geringen Umfangs als „mittel“ bewertet.

Die geplante Bebauung wird sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen und durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft eingebunden.

Das Landschaftsbild wird verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Klima / Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

### **7.2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu verzeichnen:

Die versiegelte Fläche wird nicht vergrößert.

Die Vegetationsfläche wird nicht reduziert.

### **7.2.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 18 Bundesnaturschutzgesetz bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

#### **7.2.3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird unterschieden zwischen Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) und Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust.

Wie in Punkt 3.2.1.3 beschrieben, wenn der Maß der baulichen Nutzung im geplanten allgemeinen Wohngebiet vollständig ausgeschöpft wird und die Erschließungsstraße errichtet wird kann durch das geplante Vorhaben eine Fläche von 5.872 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt. Der Kompensationsbedarf für diesen Totalverlust wird auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3) in der folgenden Tabelle 1 ermittelt.

Als Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust sind die im Zuge der Anlage der Grünflächen innerhalb der Baufelder zu beseitigenden Gehölze zu werten (s. Tabelle 2). Der Kompensationsflächenbedarf wird in Tabelle 3 zusammen gestellt.

Das Vorhaben führt nicht zu erheblichen und nachhaltigen Einwirkungen wie Lärm, stofflichen Immissionen, Störungen, optischen Reizen oder Eutrophierung auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen. Somit entsteht kein Kompensationsbedarf durch Beseitigung mit Funktionsverlust bzw. durch Biotopbeeinträchtigung.

Das Eingriffsgebiet wird dem Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet, für den der Korrekturfaktor 0,75 anzuwenden ist.

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp / Bezeichnung	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versieg. x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	2402	1	$(1+0,5) \times 0,75 = 1,125$	2702
13.7.2	Strukturarme Kleingartenanlage	2856	1	$(1+0,5) \times 0,75 = 1,125$	3213
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	105	2	$(2+0,5) \times 0,75 = 1,875$	197
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten	265	1	$(1+0,5) \times 0,75 = 1,125$	298
14.11.1	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	244	1	$(1+0,5) \times 0,75 = 1,125$	274
Kompensationsflächenbedarf					6684

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp / Bezeichnung	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	158	2	2 x 0,75 = 1,5	237
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	344	1	1 x 0,75 = 0,75	258
Kompensationserfordernis durch Funktionsverlust 495					

Tabelle 3: Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Kompensationsflächenbedarf aus Flächenversiegelung mit Totalverlust	6.684
Kompensationsflächenbedarf aus Funktionsverlust	495
Gesamtsumme	7179

### 7.2.3.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Tabelle 4 Folgende Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorgesehen:

Lfd Nr	Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
1	Anpflanzung einer 4,0 m breiten 1-reihigen Hecke aus einheimischen Sträuchern am nördlichen, westlichen und südlichen Rand	1137	2	2,0	0,8	1820
2	Anpflanzung einer einreihigen Hecke (77 x6 m)	466	2	2,0	0,8	746
3	Anpflanzung eines heimischen Laub- oder Obstbaumes je 250 m <sup>2</sup> der Grundstücksfläche -44 Bäume x 25 m <sup>2</sup> / pro Grundstück	1.100	2	2,5	0,8	2200
4	Anpflanzung von 7 Laubbäumen entlang der Straße am Brink	175	2	2,5	0,8	350
5	Anpflanzen von 33 Bäumen Ergänzung der Allee entlang der Gemeindestraße nach Kreuzbruchhof Flurstück 13/1, Flur 6 der Gemarkung Burg Stargard (Außerhalb des Plangebietes)	825	2	2,5	1,0	2063
	Flächenäquivalent für Kompensation					7179

### 7.2.3.3 Bilanzierung

Die Gegenüberstellung vom Kompensationsflächenäquivalent Bedarf von 7179 und dem Flächenäquivalent der Kompensation von 7179 zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden kann.

### 7.2.3.4 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB können Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Ent-

wicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erreichen. Aus diesem Grund werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Die Gemeindestraße nach Kreuzbruchhof wird durch eine lückenhafte Birkenallee begleitet. Die Straße verläuft auf dem Flurstück 13/1 in der Flur 6 der Gemarkung Burg Stargard.

Innerhalb dieser Straße sind in den größeren Zwischenräumen 41 Birken *Betula pendula* mit der regionalen Herkunft "Nordostdeutsches Tiefland" als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen und vor Wild zu schützen.

Davon sind 33 Bäume der Ausgleichsmaßnahme und 8 Bäume der Ersatzmaßnahmen für die abzubrechenden geschützten Bäume im Plangebiet (Siehe Punkt 2.5) zuzuordnen.

Die restlichen 5 Bäume als Ersatzmaßnahme werden, wie in Punkt 2.5 beschrieben, entlang der Gemeindestraße Quastenberg auf dem Flurstück 20/12 der Flur 1 der Gemarkung Quastenberg (5 Birnenbäume *Pyrus communis* 'Beech Hill' Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm ) gepflanzt.

Alle anzuflanzenden Gehölze sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen. Nicht angewachsene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Zur Sicherung des Erhalts der angepflanzten Gehölze sind diese mit einem Fegeschutz und einem Kalkanstrich zu versehen.

Alle Pflanzgebote sowie die Nachpflanzung der Gehölze im Falle eines Eingehens werden den innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Bau- und Verkehrsflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

#### **7.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Zur Abrundung der bebauten Ortslage zwischen dem Wohngebiet Sannbruch -Ost und Quastenberg gibt es keine anderen Planungsmöglichkeiten. Alternative Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zur inneren Verkehrserschließung sowie zu Ausgleichsmaßnahmen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft.

### **7.3 Zusätzliche Angaben**

#### **7.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3).

### 7.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4 c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

### 7.3.3 Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch - Ost“ der Stadt Burg Stargard war einer Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB zu unterziehen. Hierfür wurden für die Festsetzung von Bau- und Verkehrsflächen die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen herausgearbeitet.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht orientiert sich an Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) BauGB. Schwerpunkte bilden die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, Maßnahmen zu deren Verhinderung, Verringerung bzw. zum Ausgleich sowie Aussagen zur Methodik der Umweltprüfung und zur Durchführung der Umweltüberwachung.

Alternativen zum Standort waren nicht möglich.

Auf Grund der Inanspruchnahme eines anthropogen vorbelasteten Standortes (Kleingartenanlage) weisen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden durch Biotopverlust und Versiegelung eine mittlere Erheblichkeit auf. Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten sowie anderen Arten von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts können ausgeschlossen werden. Das Landschaftsbild wird verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima / Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Wesentliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind das Zeitfenster für die Bau- und Feldfreimachung, die randliche Eingrünung mit einheimischen Sträuchern sowie die Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Die Ein-

griffs- und Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft nicht durch die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen kompensiert werden kann. Es werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, die jedoch innerhalb des Stadtgebietes liegen, bestimmt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch-Ost“ der Stadt Burg Stargard keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

## 8.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

### 8.1 Rechtliche Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen.

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.

Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der **Tierarten** nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen

und

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der **Pflanzenarten** nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Von den Verboten des § 44 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 45) oder eine Befreiung (§ 67) gewährt werden.

Für die Belange des Artenschutzes ist die untere Naturschutzbehörde, d.h. der Landkreis, die zuständige Behörde.

## **8.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung**

Ein Bauleitplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegen stehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die in Punkt 6.3 folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumsprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis) zu stellen.

### 8.3 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie "streng geschützte" Pflanzen und Tierarten

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, -Sellerie
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte

Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbfliegenfresser
Landsäuger	Canis lupus	Wolf
Landsäuger	Castor fiber	Biber
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus

#### 8.4 Vorprüfung

Die Stadt Burg Stargard hat sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch- Ost“ mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinandergesetzt.

Zunächst wurden die Lebensraumsprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten ermittelt und den Standortverhältnissen und den Biotoptypen sowie den Auswirkungen der Bebauung dieser Standorte gegenübergestellt.

#### Gefäßpflanzen

Die Pflanzenarten sind entweder auf besonders feuchte oder besonders trockene Standorte angewiesen.

Der Sumpf-Engelwurz bevorzugt nährstoffreiche, besonnte bis schwach beschattete, nasse, auch quellige Wiesenbestände und Säume auf kalkreichem Untergrund, insbesondere Pfeifengraswiesen und deren Auflassungsstadien.

Der Kriechende Scheiberich ist an feuchten bis staunassen, mitunter salzbeeinflussten, zeitweise überschwemmten sandig-kiesigen bis lehmig-tonigen basischen Standorten im natürlichen Wasserwechselbereich stehender oder langsam fließender Gewässer sowie sekundär auch in der durch Tritt, Mahd oder Beweidung kurz gehaltenen und lückigen Ufervegetation zu finden.

Der Frauenschuh ist in basenreichen Laubwäldern beheimatet.

Die Sand-Silberscharte kommt auf nährstoffarmen, teilweise aber mineralreichen, offenen bis licht mit Gehölzen bewachsenen trockenen Sandstandorten auf Dünen, Moränenkuppen und Talsandterrassen vor.

Das Sumpf-Glanzkraut benötigt hydrologisch intakte nährstoffarme, kalkbeeinflusste Moore mit hohem Wasserstand (Schwingmoorregime) und niedrig wüchsiger Braunmoos-, Kleinsseggen- und Binsenvegetation in naturbelassenem Zustand.

Das Schwimmende Froschkraut kommt in Moortümpeln, Moorweihern, in Gräben mit langsam fließendem bis stagnierendem Wasser und sandigem bis torfigem Grund sowie in frühen konkurrenzarmen Sukzessionsstadien der Gewässervegetation in Meliorationsgräben vor.

Diese Standorte kommen im Plangebiet nicht vor.

#### Weichtiere

Die Zierliche Tellerschnecke lebt in klaren, stehenden Gewässern auf Pflanzen, bevorzugt in kleinen Tümpeln, die mit Wasserlinsen bedeckt sind.

Die Gemeine Flussmuschel benötigt unverbauete und unbelastete saubere Bäche und Flüsse, auch Zu- und Abflüsse von Seen mit naturnahem Verlauf und hoher Wassergüte.

Gewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

#### Libellen

Die Grüne Mosaikjungfer lebt an stehenden Gewässern. Dabei ist ihr Vorkommen von der Existenz der Krebschere abhängig, in welche die Weibchen beinahe ausschließlich ihre Eier einstecken. Krebscheren wachsen in Schwimmblattgesellschaften warmer, windgeschützter, schlammiger, meso- bis eutropher, nicht verschmutzter und meist stehender Gewässer der Talauen (Altwässer, Gräben, Tümpel, Kanäle). Die Pflanze ist empfindlich gegenüber starken Schwankungen des Wasserstandes und gegenüber Verunreinigungen.

Die Zierliche Moosjungfer findet man an flachen, windgeschützten, stehenden Gewässern mit hoher Wassertransparenz und dichter Submersvegetation.

Bevorzugte Entwicklungsgewässer der Großen Moosjungfer sind besonnte, fischfreie und mesotrophe Stillgewässer, insbesondere in Moorgebieten. Die Gewässer, zum Beispiel aufgelassene Torfstiche, benötigen einige offene Bereiche.

Kleingewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Die Asiatische Keiljungfer besiedelt die mittleren und unteren Läufe großer Flüsse, wo sehr feinkörnige Bodenbestandteile wie Sand, Lehm und Ton, manchmal auch Schlamm vorherrschen. Hier benötigen die Larven strömungsberuhigte, unbewachsene, sonnenexponierte Buchten oder Gleithangzonen.

Lebensräume der Östlichen Moosjungfer sind schilfbestandene Altarme von Flüssen oder anmoorig-torfige, dystrophe bis mesotrophe Waldgewässer. Die Habitate sind in der Regel nährstoffarm, sauer, strukturreich und ganz oder teilweise besonnt.

Die Sibirische Winterlibelle kommt in Mooren und in Verlandungszonen von Gewässern vor. Die im Juli bis September geschlüpften voll ausgereiften Libellen überwintern bis zum nächsten Frühjahr ohne Nahrung in Gewässernähe oder auch weit abseits von Gewässern, wo sich die Tiere in Schlupfwinkeln oder in der Vegetation verbergen.

Gewässer und Moore kommen im Plangebiet nicht vor.

#### Käfer

Käferarten wie der Eremit und der Heldbock besiedeln alte, anbrüchige und höhlenreiche Laubbäume, besonders Eichen, Linden und Rotbuchen, aber auch Ulmen, Weiden und Kastanien und benötigen ein kontinuierliches Angebot geeigneter Großbäume mit Großhöhlen.

Als Brutstätten der genannten Käferarten geeignete Bäume kommen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch-Ost nicht vor.

Der Breitrand benötigt größere nährstoffarme Stillgewässer mit mindestens 1 ha Wasserfläche, besonnten Uferabschnitten und großflächig über 1 m Wassertiefe (Seen, Altwässer, Moorgewässer, große Torfstiche, Kiesgruben, Tagebaurestseen, Fischteiche).

Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer benötigt größere, nährstoffarme Stillgewässer mit ausgedehnten, besonnten Uferabschnitten und großflächig weniger als 1 m Wassertiefe

und dichter, aus dem Wasser aufragender Vegetation (Seen, Torfstiche, Moorgewässer, Kiesgruben, Tagebaurestseen) oft in Wald- oder Moorgebieten.

Stillgewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

#### Falter

Der Große Feuerfalter lebt in Mooren und auf Feuchtwiesen, vor allem in Flusstälern großer Flüsse. Er bevorzugt zudem kleinere Schilfrohrbestände oder erhöhte Stängel, auf denen sich die Falter sonnen.

Der Blauschillernde Feuerfalter lebt auf Feuchtwiesen, meist nahe an Flüssen, Seen und Hochmooren, mit großen Beständen der Raupenfutterpflanzen (Schlangenknöterich).

Nachtkerzenschwärmer leben oligophag an verschiedenen Arten von Nachtkerzen und Weidenröschen. Häufig belegte Nahrungspflanzen sind das Zottige und das Kleinblütige Weidenröschen, welche an Feuchtstandorten wie Bachufern und Wiesengraben anzutreffen sind. Selten werden Raupen am Schmalblättrigen Weidenröschen, das auf Schlagfluren wächst, gefunden. Typische Fundstellen sind auch Sandgruben und Kiesabbaustellen mit Vorkommen von Nachtkerzenarten.

Die Lebensräume der geschützten Falterarten kommen im Plangebiet nicht vor.

#### Lurche

Die Rotbauchunke bevorzugt sonnenexponierte größere Weiher und Sölle mit ausgedehnten krautigen Flachwasserzonen im Grünland. Auch Überschwemmungsgebiete werden gern besiedelt. Zu den Gefährdungsursachen zählen die Melioration grundwassernaher Grünlandstandorte und der Biozideinsatz in der Landwirtschaft.

Die Wechselkröte und die Kreuzkröte sind Pionierarten trockenwarmer Lebensräume in Gebieten mit lockeren und sandigen Böden. Das Vorhandensein offener, vegetationsarmer bis -freier Flächen mit ausreichenden Versteckmöglichkeiten als Landlebensraum sowie weit gehend vegetationsfreie Gewässer (Flach- bzw. Kleinstgewässer) als Laichplätze sind Voraussetzung für die Existenz der Kreuzkröte. Die Art bevorzugt Flachgewässer, die oft und häufig austrocknen und wechselt diese jährlich. Die Ansprüche der Wechselkröte sind ähnlich. Sie bevorzugen als Laichgewässer flache, vegetationsarme, temporäre Gewässer mit mineralischem Boden. Als Pionierbesiedler vegetationsarmer Trockenbiotope mit kleineren, oft sporadischen Wasseransammlungen leiden Kreuz- und Wechselkröten unter dem Fehlen oder zu raschen Austrocknen geeigneter Laichgewässer sowie unter der Verbuschung und Beschattung ihrer Habitate.

Laubfrösche beanspruchen sehr unterschiedliche aquatische und terrestrische Teillebensräume.

#### Aquatische Teillebensräume – Reproduktionshabitate

Fischfreie, besonnte Kleingewässer (Tümpel, Weiher, Druck-/Qualmwasserbereiche, Bracks, Flutmulden und Altwässer in Fluss- und Bachauen, zeitweilig überschwemmte Grünlandsenken, auch Gewässer in Abbaugruben)

Vegetationsreiche, amphibische Flach- und Wechselwasserzonen (als Metamorphose- und Reifehabitat für juvenile Exemplare)

Wasser- und Sumpfpflanzengesellschaften aus Laichkräutern, Flutrasen, Seggen, Binsen und Röhrichten

#### Terrestrische Teillebensräume – Tagesverstecke, Nahrungshabitate

Extensiv bewirtschaftete Feucht- und Nasswiesen als Nahrungslebensraum für heranwachsende und erwachsene Exemplare

Gehölzstreifen, Röhrichte und gewässerbegleitende Hochstaudenfluren als Sitz- und Rufwarten außerhalb der Paarungszeit sowie als Biotopverbundstrukturen

Auwälder, Feldgehölze, durchsonnte, feuchte Niederwälder, Landschilfbestände auf grundwassernahen Standorten.

Knoblauchkröten bevorzugen als Laichbiotop kleinere bis mittelgroße, eutrophe Stillgewässer mit einer Mindestdiefe von ca. 30 cm und einer vegetationsreichen Uferzone (Schwadenröhricht, Rohrkolbenröhricht, Flutrasen).

Der Moorfrosch besiedelt bevorzugt Lebensräume mit hohem Grundwasserstand oder periodischer Überschwemmungsdynamik, vor allem Niedermoore, Bruchwälder, sumpfiges Extensivgrünland, Nasswiesen, Weichholzauen der größeren Flüsse sowie Hoch- und Zwischenmoore. Dort befinden sich auch seine Laichgewässer, die sich durch Sonnenexposition und teilweise Verkrautung mit Seggen-, Binsen- und Wollgrasrieden oder Flutrasen auszeichnen.

Der Springfrosch bevorzugt lichte und gewässerreiche Laubmischwälder. Das Offenland der Umgebung wird auch besiedelt, so lange dieses über Hecken mit dem Wald vernetzt ist. Als Laichgewässer dienen Waldtümpel, Weiher, kleine Teiche und Wassergräben. Ideal sind fischfreie Gewässer mit besonnten Flachuferzonen.

Moorbiotope innerhalb von Waldflächen sind der typische Lebensraum des Kleinen Wasserfroschs. Als Laichgewässer werden kleinere, vegetationsreiche Weiher, Tümpel und Gräben sowie in deren Umfeld befindliche Sümpfe und Moore bevorzugt.

Der Kammolch lebt in größeren Teichen und Weihern (auch temporär) in völliger oder teilweise sonnenexponierter Lage mit mäßig bis gut entwickelter submerser Vegetation und einem reich strukturierten Gewässerboden ohne bzw. mit geringem Fischbesatz. Dazu kommen als Landlebensräume in der Nähe der Gewässer Laub- und Laubmischwälder, Sumpfwiesen, Flachmoore, Felder, Wiesen und Weiden.

Nach den Daten des Kartenportals Umwelt M-V kommt der Kammolch und die Rotbauchunke im Messtischblattquadranten 2445-4, in dem sich das Plangebiet befindet, nicht vor. Lurche sind gefährdet durch die Störung bzw. den Verlust von Laichgewässern und die Unterbrechung ihrer Wanderwege. Im Plangebiet kommen keine Kleingewässer vor. Ca. 110 m westlich vom Plangebiet befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop MST 07695. Es handelt es dabei um ein steilufriges, permanentes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation und den Kopfweiden. Das Kleingewässer wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Auf dem Weg zu möglichen Winterquartieren wird das Plangebiet nicht berührt.

#### Kriechtiere

Die Schlingnatter ist eine trockenheits- und wärmeliebende Tierart. Ihr bevorzugter Lebensraum ist gekennzeichnet durch einen mosaikartigen, kleinräumigen Wechsel aus offenen, niedrigbewachsenen und teils gehölzdominierten Standorten und eine hohe Kleinstruktur- und Unterschlupfdichte.

Das Vorkommen der Schlingnatter ist auf den Flächen am Ortsrand von Burg Stargard nicht zu erwarten.

Zauneidechsen besiedeln Magerbiotope wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigem Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Sie bevorzugen wärmebegünstigte Südböschungen. Das Vorhandensein vegetationsfreier, offener Stellen ist für die Eiablage unerlässlich. Wichtig sind auch Kleinstrukturen wie Reisig- und Lesesteinhaufen.

Diese Bedingungen sind auf dem Intensivgrünland und innerhalb der Kleingartenanlage nicht gegeben. Somit ist das Vorkommen von der Zauneidechse hier nicht zu erwarten.

Die Europäische Sumpfschildkröte benötigt offene vegetationsreiche, meist eutrophe Stillgewässer mit Schlammablagerungen und reich strukturierten Verlandungsgesellschaften im

Verbund mit gut durchsonnten, aber deckungsreichen Uferpartien (Seen, Altwässer in Flus-sauen, Kleingewässer wie Sölle, Teiche und Torfstiche). Weitere Lebensraumansprüche sind Deckung bietende Strukturen im Gewässer, zum Beispiel Wasserröhrichte und an Tot-holz reiche Bruchwaldgesellschaften, sowie sonnenexponierte Offenflächen im Umfeld der Gewässer als Eiablageplätze (Sandtrockenrasen, extensiv genutztes Grünland).

Kleingewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

#### Fledermäuse

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das Braune Langohr jagt auch innerhalb von Siedlungen Insekten. Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstüh-le, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Die Kleingartenanlage zählt nicht zu den Habitaten der Fledermäuse. Die neu entstehen-den Hausgärten können wie die vorhandenen Kleingärten zur Nahrungssuche genutzt wer-den. Diese Funktion wird durch die Umnutzung des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

Bei der Ortsbegehung wurde festgestellt dass im Planungsgebiet keine potenziellen Repro-duktionsstätten oder Winterquartiere vorhanden sind. Die relativ jungen Bäume innerhalb des Siedlungsgehölzes im Norden des Plangebietes weisen keine Höhlen und Spalten auf, die von Fledermäusen als Sommer- und Übergangsquartier genutzt werden. Das Plange-biet kann weiterhin zur Nahrungssuche genutzt werden.

#### Landsäuger

Der Biber besiedelt natürliche oder naturnahe Ufer von Gewässern mit dichter Vegetation und an Weichholzarten reichen Gehölzsäumen oder Auenwald, insbesondere störungsar-me Abschnitte langsam strömender Fließgewässer, an Altwässern reiche Flussauen und Überflutungsräume, natürliche Seen, Verlandungsmoore oder allenfalls extensiv bewirt-schaftete Niedermoorgebiete.

In der landesweiten Revierkartierung 2007/2008 wurden im Raum Burg Stargard keine be-setzten Biberreviere erfasst. Der Lebensraum des Bibers wird durch das geplante Vorha-ben nicht beeinträchtigt.

Der Fischotter benötigt großräumig vernetzte semiaquatische Lebensräume jeglicher Art (Fließgewässersysteme, Seenplatten, Weihergruppen, Moore, Teichgebiete, Kanäle, Gra-

bensysteme der Niederungen) sowie störungsarme naturbelassene oder naturnahe Gewässerufer in hydrologisch intakten Feuchtgebieten mit nahrungsreichen, schadstoffarmen und unverbauten Gewässern. Er führt ein verborgenes Leben an Gewässern mit einer reich gegliederten und bewachsenen Uferzone. Der Hauptteil seiner Nahrung besteht aus Fischen. Daneben erbeutet er vor allem noch Kleinsäuger, Vögel und Lurche. Das Revier eines Männchens erstreckt sich entlang von Fließgewässern und Seeufern über eine Distanz von 10 bis 20 km. Die Reviere der Weibchen sind kleiner und können mit den Revieren mehrerer Männchen überlappen. In einer Nacht legen die Tiere bis zu 15 km zurück. Etwa alle 1000 m braucht der Fischotter einen Unterschlupf, zum Beispiel unter den Wurzeln alter Bäume, in dichten Weiden- und Erlenbüschen direkt am Ufer oder in einem ufernahen Kaninchenbau. In diesen Verstecken verschläft er den Tag, denn in weiten Teilen Mitteleuropas wurde er durch jahrhundertlange Verfolgung zum Nachttier. Die Begegnung mit dem Menschen weiß er weit gehend zu vermeiden.

Bei seinen Wanderungen über Land hält sich der Fischotter immer wieder an die gleichen Routen, so dass mit der Zeit deutlich ausgetretene Pfade entstehen.

Die erst seit 1968 unter Naturschutz stehende Art ist in M-V stark gefährdet. Die Ursachen für die Gefährdung sind Lebensraumzerstörung und Verschlechterung der Lebensbedingungen in den besiedelten Habitaten infolge von Entwässerung, Grundwasser- und Pegelabsenkung, technischem Gewässerausbau, Uferbefestigung und Hochwasserschutzmaßnahmen sowie durch Fragmentierung von Landschaften, besonders durch Zersiedlung und Neu- sowie Ausbau von Verkehrsstrassen mit Zerschneidung der Migrationskorridore. Zu einer erhöhten Mortalität kann es durch Individuenverluste im Straßenverkehr, Ertrinken in Fischreusen und –netzen, illegale Verfolgung sowie Schadstoffbelastung von Gewässern kommen. Ein erhöhtes Störungspotenzial kann die Erschließung von Gewässern und Uferzonen für touristischen Zwecke bieten.

Ökologische Erfordernisse für einen günstigen Erhaltungszustand stellen großräumig vernetzte semiaquatische Lebensräume jeglicher Art (Fließgewässersysteme, Seenplatten, Weihergruppen, Moore, Teichgebiete, Kanäle, Grabensysteme der Niederungen) sowie störungsarme naturbelassene oder naturnahe Gewässerufer in hydrologisch intakten Feuchtgebieten mit nahrungsreichen schadstoffarmen und unverbauten Gewässern dar.

Nach der Darstellung der Verbreitung des Fischotters gemäß Messtischblattquadranten (MTBQ) – Kartierung 2005 im Kartenportal Umwelt MV liegt die Stadt Burg Stargard innerhalb eines großräumigen Fischotterverbreitungsgebietes. Für die Messtischblattquadranten 2445-4, 2546-1, 2545-2, 2446-3, in denen die Stadt liegt, liegt ein positiver Nachweis für den Fischotter vor. Der Lebensraum des Fischotters wird durch die Erweiterung des Wohn-

gebietes Sannbruch-Ost zum Gebiet Quastenberg im Norden von Burg Stargard nicht beeinträchtigt.

Der Wolf, der u. a. in der Kyritz-Ruppiner Heide in Brandenburg bestätigt wurde, hat einen Teil seines Aktionsraumes auf das angrenzende Mecklenburg ausgeweitet. Nachweise im Südwesten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte belegen das. Die wesentlichen Kriterien der derzeitigen Wolfvorkommensgebiete sind hoher Waldanteil und relativ geringe menschliche Besiedlung bei hoher Schalenwildichte. Gemäß „Managementplan für den Wolf in M-V“ vom Juli 2010 stellt das Land M-V mit Ausnahme der Siedlungsräume einen geeigneten Wolfslebensraum dar.

Auf Grund seiner Lage am Ortsrand von der Stadt Burg Stargard ist das Plangebiet für große Säugetiere wie den Wolf nicht relevant.

Der bevorzugte Lebensraum der Haselmaus sind Mischwälder mit reichem Buschbestand, insbesondere Haselsträucher.

Der Lebensraum der Haselmaus kommt im Plangebiet nicht vor.

#### Vögel

Die geschützten Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Das Grünland sowie die Kleingärten stellen anthropogen vorbelastete Flächen am nördlichen Rand von Burg Stargard dar und gehören nicht zu den bevorzugten störungsarmen Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Alte hochstämmige extensiv gepflegte Obstbäume, wie sie für Streuobstwiesen typisch sind, werden von verschiedenen Vogelarten zum Brüten genutzt. In Kleingärten dominieren jedoch intensiv gepflegte Obstbäume in Form von Niederstämmen mit einer wesentlich geringen Lebenserwartung, die in der Regel nicht von Vögeln bewohnt sind. Angesichts der verbreiteten Störungen durch Freizeitaktivitäten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das Vorkommen von Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten, die

mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden hier mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (15. März bis 15. Juli) erfolgt.

Innerhalb des Siedlungsgehölzes und Siedlungsgebüsches können sowohl einjährig als auch mehrjährig genutzte Reproduktionsstätten nicht ausgeschlossen werden. Daher wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Gehölze vor der Fällung durch einen Fachgutachter auf Brutvögel zu überprüfen sind. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen die Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September beseitigt werden. Damit wird vermieden, brütende Vögel zu töten.

Nach dem Kartenportal Umwelt MV haben Flächen im Norden von Burg Stargard keine signifikante Bedeutung als Nahrungs- und Ruhegebiet für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel.

## **8.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung**

Um sicherzustellen, dass die Ergänzung der Bebauung am nördlichen Rand von Burg Stargard nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Stadt Burg Stargard geprüft, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch-Ost“ die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass der anthropogen vorbelastete Standort am nördlichen Ortsrand nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche und Landsäuger sowie von Kriechtieren wie der Schlingnatter und der Europäischen Sumpfschildkröte zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planungsgebiet nicht vor.

Das Vorkommen von Fledermäusen und störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Das Intensivgrünland sowie der Nutzgarten werden von europäischen Vogelarten nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Somit sind diese Flächen nur für Brutvögel relevant, die ihr Nest in jedem Jahr erneuern. Innerhalb des Siedlungsgehölzes und Siedlungsgebüsches können sowohl einjährig als auch mehrjährig genutzte Reproduktionsstätten nicht ausge-

geschlossen werden. Daher wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Gehölze vor der Fällung durch einen Fachgutachter auf Brutvögel zu überprüfen sind. Die Beseitigung der Nester bzw. Lebensstätten sowie die Tötung überwinternder Zauneidechsen kann vermieden werden, wenn die Baufeldfreimachung in der Zeit vom 15. Juli bis zum 30. September erfolgt.

Unter diesen Voraussetzungen sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden geschützten Arten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen von Bauleitplanverfahren wie

Gebäudeabbruch, Dachrekonstruktion

Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Lärm, sowie

Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.



Legende

- GIM Intensivgrünland auf Mineralstandorten
- PER Artenarmer Zierrasen
- PKA Strukturarme Kleingartenanlage
- PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten
- PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- OBS Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete
- OVL Straße
- Nach § 18 NatSch AG M-V geschützte Bäume
- nicht geschützte Bäume

Projekt: **Burg Stargard**  
**B-Plan Nr. 19 "Erweiterung Sannbruch-Ost"**  
 Auftraggeber: stadt Burg Stargard  
 Mühlenstraße 30  
 o.M.  
 Plan: **Anlage 1 Bestandsplan - Biotoptypen**

M.Sc. A. Jastrzebska



**A & S GmbH Neubrandenburg**  
 architekten · stadtplaner · ingenieure  
 August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg  
 Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215  
 E-Mail: [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)

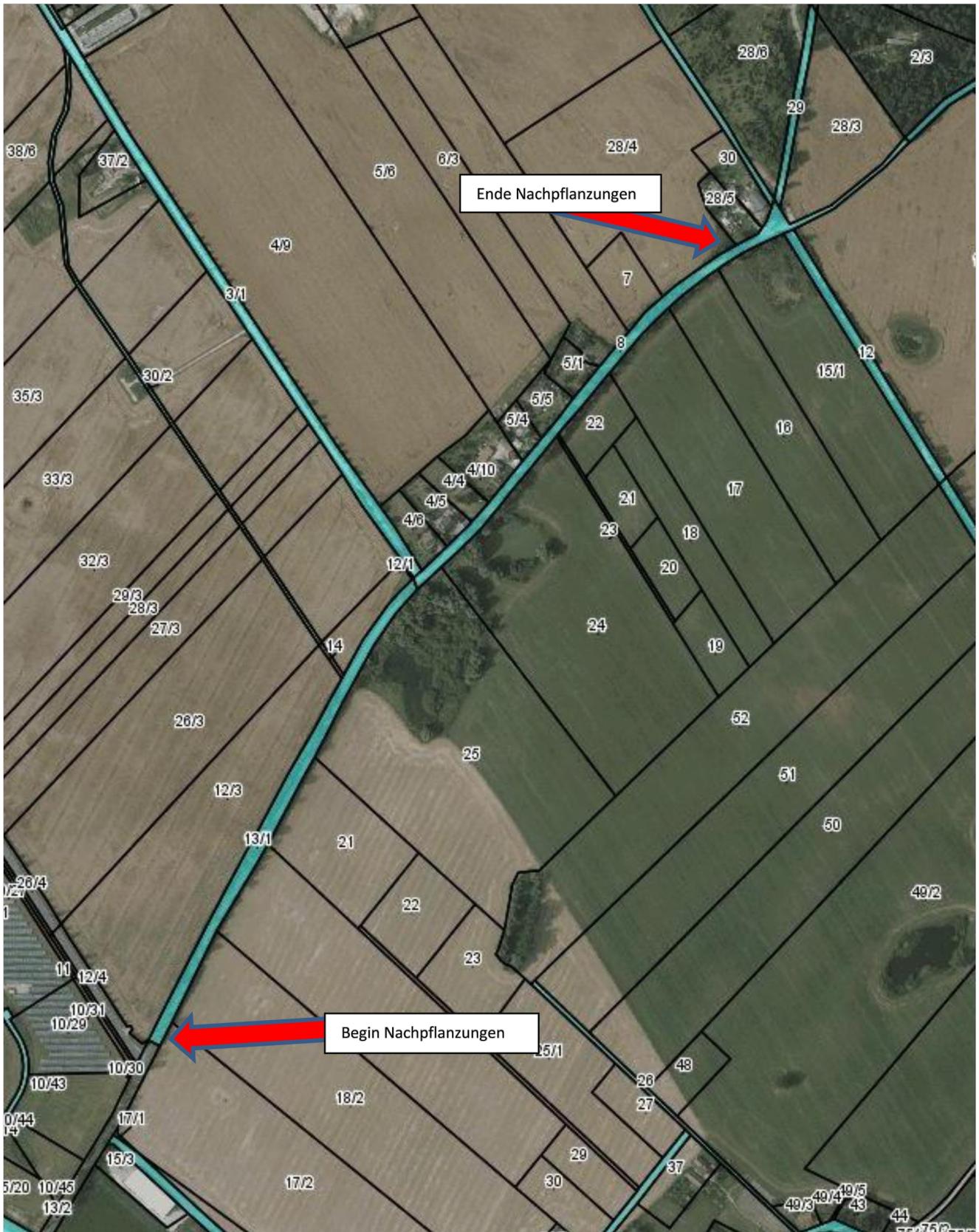
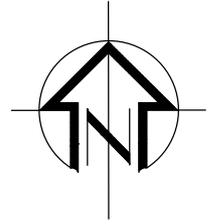
Phase:	20
Datum:	21.09.15
Maßstab:	o.M.
Blatt-Nr.:	02

# Anlage 2: Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches

## Gemeindestraße nach Kreuzbruchhof

### Nachpflanzungen an der Gemeindestraße, Flurstück 13/1

Gemarkung Burg Stargard, Flur 6, Flst. 13/1 (blau unterlegt = Eigentümer Stadt)





### Kartenauszug - Geoportal

Quastenberg (134031)

Flur: 1

Maßstab: ca. 1: 2000

Datum: 15.12.2015

Stelle: Amt Stargarder Land, Nutzer: Granzow

### Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2013

Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt, Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.



Anlage 3: Ersatzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches- Quastenberger Straße

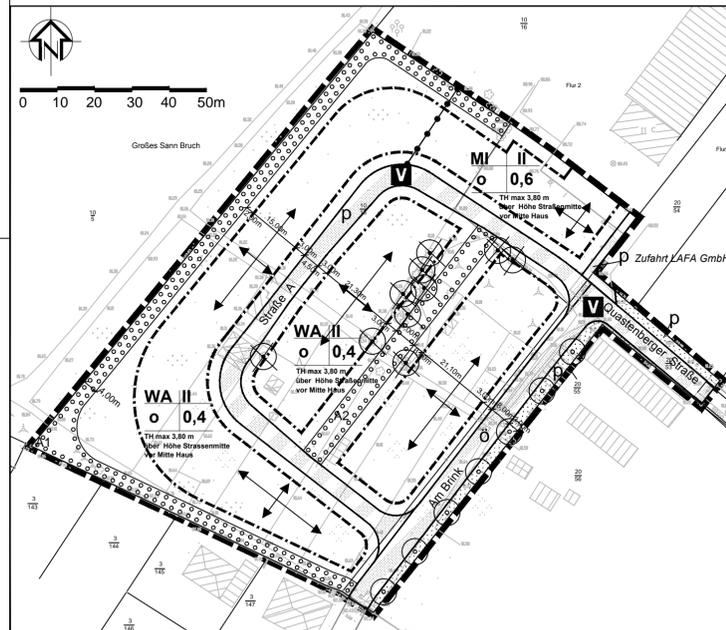


# STADT BURG STARGARD

## Satzung über den Bebauungsplan Nr.19 "Erweiterung Sannbruch - Ost"

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474), in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVBl. M-V 2006 S. 102, zuletzt geändert am 15. Oktober 2015 durch Artikel 1 des Ersten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. M-V Nr. 19 vom 30.10.2015, S. 334) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.19 "Erweiterung Sannbruch-Ost" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

### PLANZEICHNUNG TEIL A



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**
    - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
    - MI Mischgebiet § 6 BauNVO
    - 0,4 Grundflächenzahl § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
    - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
    - TH max.3,80 m maximale Traufhöhe über Bezugspunkt über Höhe Straßennitte vor Mitte Haus § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
  - Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 Abs.3 BauNVO**
    - - - - - Baugrenze § 22 Abs.2 BauNVO
    - o offene Bauweise
    - Stellung baulicher Anlagen
    - Firstrichtung der Hauptdächer
  - Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**
    - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche
    - o öffentlich p- privat
    - V Verkehrsberuhigter Bereich
  - Grünflächen**
    - p private Grünflächen
  - Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs.3 und § 9 Abs.1a BauGB) / Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)**
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Sonstige Planzeichen § 9 Abs.7 BauGB**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB
    - ± 18,00 m Bemessung § 9 Abs.6 BauGB, § 2 Abs. 2 PlanZV
- | Nutzungsschablone |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Baugebiet         | Zahl der zulässigen Vollgeschosse    |
| Bauweise          | Grundflächenzahl                     |
|                   | maximale Traufhöhe baulicher Anlagen |
| ☉                 | Baum                                 |
| ☉                 | Abbruch geschützter Bäume            |
| ▨                 | Gebäudebestand                       |
| ▨                 | Abbruch                              |
| 36                | Flurstücksnummer                     |
| ○                 | Flurstücksgrenze                     |
| • 32,50           | Höhepunkt                            |

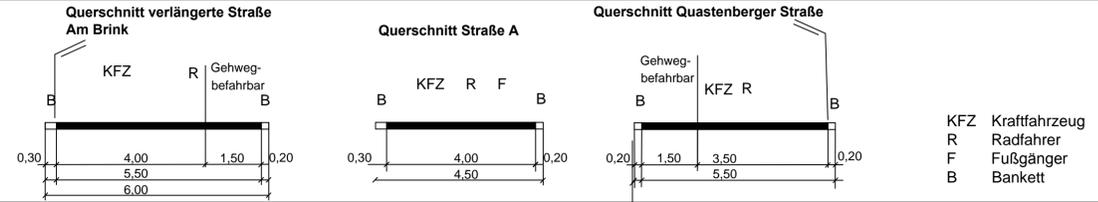
### KARTENGRUNDLAGE

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl. Ing. André Borutta, Demminer Straße 65, 17034 Neubrandenburg Gemarkung Burg Stargard, Flur 1+2 im Maßstab 1:500, Lagesystem 42/83 Höhenbezug DHHN 92 vom 15.09.2015

### HINWEISE

- Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde und auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- Der Abbruch von Gebäuden ist nur in Zeiträumen durchzuführen, in denen keine Nutzung durch Fledermäuse bzw. gebäudebesiedelnde Vogelarten zu erwarten sind, d.h. im Zeitraum von Oktober bis März.
- Rodungen von Gehölzen werden nur außerhalb der Brutzeiten durchgeführt, d.h. im Zeitraum von Oktober bis März. Zudem werden durch diese Regelung Laubfroschvorkommen geschont. Die Gehölze sind vor der Fällung durch einen Fachgutachter auf Brutvogel zu überprüfen.
- Die Beseitigung von Nester bzw. Lebensstätten sowie die Tötung überwintender Zauneidechsen kann vermieden werden, wenn die Baufeldfreimachung in der Zeit vom 15. Juli bis zum 30. September erfolgt.
- Sollten sich im Falle von Baumallem Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Mecklenburgische Seenplatte sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte abzustimmen.
- Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

### STRASSEN-QUERSCHNITTE M1:100



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B

- Art und Maß der Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
  - WA- allgemeines Wohngebiet.** Es gilt der § 4 der BauNVO.
  - Mi- Mischgebiet.** Es gilt der § 6 der BauNVO. Neben den nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Mischgebiet sind nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 BauNVO zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
  - Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind im gesamten Geltungsbereich nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO**
  - Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Baugrenzen und der 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.
- Maßnahmen zum Ausgleich § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB und Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB**
  - Auf den Flächen mit Anpflanzgebot A1 ist eine 4,00 m breite Hecke und auf der mit A2 gekennzeichneten Fläche eine 6,00 m breite Hecke mit einheimischen laubtragenden Gehölzen anzulegen. Der Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze beträgt 1,5 m und der Abstand in der Reihe 1 m. Folgende einheimische Gehölzarten sind zu verwenden: (Pflanzqualität: Sträucher, Höhe ≥ 80 cm):  
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
 Crataegus monogyna Weißdorn  
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
 Prunus spinosa Schlehe  
 Rosa canina Hundsrose  
 Viburnum lantana Schneeball  
 Je 250 m² der Grundstücksfläche ist durch den Grundstückseigentümer ein heimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzliste oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang von 12-14 cm bei Laubbäumen und 10-12 cm bei Obstbäumen. Pflanzliste: Es sind Laubbäume folgender Arten zu verwenden:  
 Acer campestre Feldahorn  
 Acer platanoides Spitzahorn  
 Betula pendula Betula pendula  
 Carpinus betulus Hainbuche  
 Pyrus communis Holzbirne  
 Quercus petraea Traubeneiche  
 Tilia cordata Winterlinde  
 Sorbus aucuparia Eberesche  
 Quercus robur Pyramiden-eiche  
 Crataegus laevigata Rotdorn "Paul's Scarlett"  
 Innerhalb der privaten Grünfläche entlang der Straße Am Brink sind 7 heimische Birnenbäume Pyrus communis "Beech Hill" auf den festgesetzten Standorten als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen. Die Pflanzgebote nach 3.1, 3.2 und 3.3 sind in der auf die Fertigstellung der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer zu realisieren.  
 Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zu erreichen.  
 Auf dem Flurstück 13/1 in der Flur 6 der Gemarkung Burg Stargard sind 33 Birken Betula pendula mit der regionalen Herkunft "Nordostdeutsches Tiefland" als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen und vor Wild zu schützen.  
 Zur Kompensation für den Abbruch von geschützten 10 Bäumen sind außerhalb des Geltungsbereiches 1. entlang der Gemeindestraße nach Kreuzbruchhof auf dem Flurstück 13/1 in der Flur 6 der Gemarkung Burg Stargard 8 Birken Betula pendula mit der regionalen Herkunft "Nordostdeutsches Tiefland" als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm  
 2. entlang der Gemeindestraße Quastenberg auf dem dem Flurstück 20/12 der Flur 1 der Gemarkung Quastenberg 5 Birnenbäume Pyrus communis "Beech Hill" Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen.  
 Alle anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen. Nicht angewachsene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Zur Sicherung des Erhalts der angepflanzten Gehölze sind diese mit einem Fegeschutz und einem Kalkanstrich zu versehen.  
 Die Pflanzgebote nach 3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.6 sowie die Nachpflanzung der Gehölze im Falle eines Eingehens gemäß 3.4 werden den innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Bau- und Verkehrsflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
- Örtliche Bauvorschriften- Gestalterische Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V**
  - Dächer**
    - Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer mit Dachneigungen von 22° bis 45° zulässig.
    - Es für die Dächer der Hauptgebäude sind nur rote, rotbraune und antrazitfarbene Dachsteine zulässig.
    - Ausnahmsweise können andere Materialien zugelassen werden, wenn dies zur Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Sonnenenergie) erforderlich ist.
  - Fassaden**
    - Für die sichtbaren Oberflächen der Außenfassaden sind nur Putz und Klinker zulässig
    - Für 40 % der Außenfassade sind Holz und Glas zulässig.
  - Ergeschossfußbodenhöhe**  
Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von maximal 0,30 m über der Höhe der Straßennitte vor der Mitte des Hauses zulässig.
  - Einfriedungen**  
Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsfläche sind nur als Zaun und /oder Hecke bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
  - Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig gemäß § 34 Abs.1 Nr. 1 LBauO handelt, wer den Festsetzungen 4.1.1 und 4.1.2 zur Dachgestaltung, 4.2.1 und 4.2.2 zur Fassadengestaltung, 4.3 zur Sockelhöhe und 4.4 zur Einfriedung zuwiderhandelt. Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß §84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis 50.000,00 Euro belegt werden.

### VERFAHRENSVERMERKE

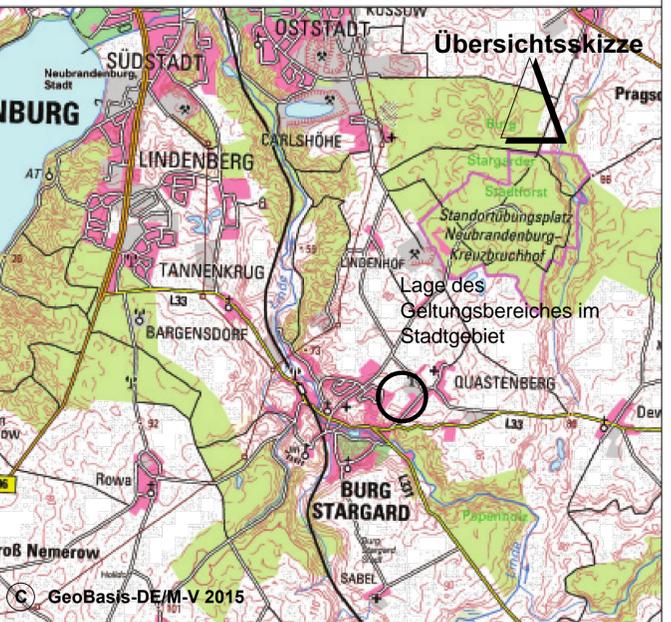
- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 14.10.2015. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte auf der Stadtvertreterversammlung am .....
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom .....
- Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, einschließlich des Umweltberichtes und der vorliegenden umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom ..... nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblichbekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbar-gemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... abschließend geprüft. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B), wird hiermit aus gefertigt.
- Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Varietät von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGB. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. S. 1509).
- Gesetz über die Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 durch Artikel 2 Abs. 124 und Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes zur Strukturreform des Gebührenrechts des Bundes (BGBl. I Nr. 48 vom 14.08.2013 S. 3164 (3185, 3207))
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVBl. M-V 2006 S. 102, zuletzt geändert am 15. Oktober 2015 durch Artikel 1 des Ersten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. M-V Nr. 19 vom 30.10.2015, S. 334)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)

# STADT BURG STARGARD

## Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



Projekt: **Bebauungsplan Nr.19 "Erweiterung Sannbruch-Ost"**

Auftraggeber: **Stadt Burg Stargard  
Mühlenstraße 30  
17094 Burg Stargard**

Planungsstand: **Vorentwurf**


**A & S GmbH Neubrandenburg**  
 Architekten · Stadtplaner · Ingenieure  
 August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg  
 Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215  
 e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Dipl.-Ing. **M. Klohs**  
 M.Sc.: **A. Jastrzebska**  
 Phase: **Vorentwurf**  
 Datum: **Dezember 2015**  
 Maßstab: **1 : 1000**

N:\2015057\20\DWG\Burg Stargard-B-19-Vorentwurf.dwg



<b>Beschlussvorlage</b>			Beschluss-Nr: 00SV/16/006			
Federführend: Bau- und Ordnungsamt			Datum: 14.01.2016 Verfasser: Herr Granzow			
<b>Beschluss über die frühzeitige öffentliche Auslegung der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard</b>						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	18.02.2016	Stadtentwicklungsausschuss				
N	01.03.2016	Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard				
Ö	16.03.2016	Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard				

## Sachverhalt:

Der vorliegende Vorentwurf dient zur Durchführung des Verfahrens. Der Vorentwurf der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard, bestehend aus der Begründung und der Planzeichnung wird zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden und zur öffentlichen Auslegung nach den gesetzlichen Vorschriften und nach der Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard bestimmt.

## Rechtliche Grundlage:

§ 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

## Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Burg Stargard stimmt dem Vorentwurf der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard, bestehend aus Begründung und Planzeichnung zu und beschließt die öffentliche Auslegung, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden. Die öffentliche Auslegung kann gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen durchgeführt werden.

## Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Lorenz  
Bürgermeister

## Anlagen:

4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes mit Planzeichnung und Begründung

# BURG STARGARD

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## 4. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT BURG STARGARD

mit den Ortsteilen Burg Stargard, Bargensdorf, Kreuzbruchhof,  
Lindenhof, Quastenberg, Sabel

Begründung  
(§ 5 Abs. 5 BauGB)



© GeoBasis-DE/M-V 2015

### Auftraggeber:

Stadt Burg Stargard  
Mühlenstraße 30  
17094 Burg Stargard

### Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August – Milarch – Straße 1  
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020  
☎ 0395 – 581 0215  
✉ [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)  
🌐 [www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)

### Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Marita Klohs  
Architektin Für Stadtplanung  
M.Sc Aleksandra Jastrzebska  
Landschaftsarchitektin

Planungsstand Vorentwurf Dezember 2015

## Inhalt

<b>1. Planungsanlass und Geltungsbereich.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Kartengrundlage.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....</b>	<b>5</b>
<b>5. Inhalt der 4. Änderung – Entwicklungsziele und Darstellungen .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Planungsalternativen .....</b>	<b>6</b>
<b>7. Wesentliche Auswirkungen.....</b>	<b>7</b>
<b>8. Umweltbericht .....</b>	<b>8</b>
8.1. Einleitung.....	8
8.1.1. Vorbemerkungen.....	8
8.1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	8
8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	9
8.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	9
8.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes .....	11
8.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	12
8.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	12
8.3. Zusätzliche Angaben .....	12
8.3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	12
8.3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	12
8.3.3. Zusammenfassung.....	13

## 1. Planungsanlass und Geltungsbereich

Zur Bereitstellung von Wohnbauland für die Errichtung von Einfamilienhäusern und gleichzeitig zur Abrundung des Burg Stargarder Wohngebietes Sannbruch- Ost in Richtung Quastenberg wird der Bebauungsplan Nr. 19 "Erweiterung Sannbruch- Ost" mit der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietsflächen aufgestellt.

Diese Planungsziele weichen teilweise von den Darstellungen des Teilflächennutzungsplanes ab, der hier im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes eine Fläche für die Landwirtschaft und damit einen Außenbereich nach § 35 BauGB darstellt.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist es notwendig, den Teilflächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern.

Am 14.Oktober 2015 hat die Stadtvertretung Burg Stargard den Beschluss zur 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard mit den Ortsteilen Burg Stargard, Bargensdorf, Kreuzbruchhof, Lindenhof, Quastenberg und Sabel gefasst. Der Geltungsbereich der 4. Änderung entspricht zum Teil dem nordöstlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 19 "Erweiterung Sannbruch-Ost".

Das Plangebiet grenzt-

- im Süden an die vorhandene Kleingartenanlage,
- im Norden und Osten an die gemischte Baufläche Quastenbergs mit Gewerbeflächen der LAFA GmbH, Wohngebäuden und Kleingärten und
- im Westen an die Fläche für die Landwirtschaft an.

Die Fläche ist zirka 0,62 ha groß.

### Änderungen des Teilflächennutzungsplanes

Die Stadt Burg Stargard verfügt seit 2001 über einen Flächennutzungsplan.

Im Rahmen einer 1. Änderung wurde 2006 im Ortsteil Lindenhof eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz dargestellt und die Ortsumgebung Lindenhof als Vermerk aufgenommen. Gleichzeitig wurde der Plan digital aufbereitet. Alle Schutzgebiete des Europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000" wurden nachrichtlich in den Plan übernommen.

Der digitale Plan mit der 1. Änderung wurde am 03.06.2006 rechtswirksam.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Teil der Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung für den BUND in Kreuzbruchhof in eine Sondergebietsfläche Museum, Ausstellungen und Tagungszentrum geändert.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 21.11.2009 rechtswirksam.

Mit Wirkung vom 27. September 2009 wurde die Gemeinde Teschendorf mit den Ortsteilen Gramelow und Loitz eingemeindet.

Zum 25. Mai 2014 folgte die Eingemeindung von Cammin mit den Ortsteilen Godenswege und Riepke.<sup>1</sup>

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht mehr das gesamte Gemeindegebiet nun umfasst, handelt es sich nun um einen Teilflächennutzungsplan.

Das Verfahren zur 3.Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch Beschluss der Stadtvertretung vom 27.05.2015 eingestellt.

## 2. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), geändert durch Gesetz vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777)

### 3. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der digitale rechtswirksame Teilflächennutzungsplan aus dem Jahr 2001, der auf der Grundlage der topografischen Karten im Maßstab 1:10.000 von 1992 und 1998 mit eigenen Ergänzungen.

Die Vervielfältigungsgenehmigung der Topografischen Karten wurde am 02.10.1996 vom Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern erteilt.

### 4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP MS) vom 15.06.2011 sind für die Stadt Burg Stargard folgende Planungsansätze formuliert, die bei der 4.Änderung des Teilflächennutzungsplanes Berücksichtigung finden:

zu Programmpunkt 3.1.2 Burg Stargard liegt im Stadt-Umland -Raum Neubrandenburg

*(5) Die Siedlungsentwicklung im Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg soll auf die Stabilisierung und Konsolidierung des Wohnungsbestandes hin ausgerichtet werden. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Wohnungsneubau soll vorrangig auf den jeweiligen Innenbereich der Gemeinden unter Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotenziale konzentriert werden.*

zu Programmpunkt 4.1 Siedlungsstruktur

*(1) Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden.*

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

*(4) Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)*

Diesen Zielen entspricht die Darstellung der 4.Änderung des Flächennutzungsplanes (Begründung siehe Punkt 5).

## 5. Inhalt der 4. Änderung – Entwicklungsziele und Darstellungen

Mit der 4.Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird eine als Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich) dargestellte zurzeit als Gartenland und Intensivgrünland genutzte Fläche von 6.185 m<sup>2</sup> zu einer Wohnbaufläche entwickelt.

Damit erweitert sich das Wohnbauland innerhalb des Teilflächennutzungsplanes um eben diese Fläche von 0,6185 ha.

Mit der geplanten Ausweisung von Wohnbauland und der Parallelaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Erweiterung Sannbruch-Ost" beabsichtigt die Stadt Burg Stargard, Standorte für den Eigenheimbau zur Abdeckung des Bedarfs planungsrechtlich vorzubereiten. Die Planung in der Ortsrandlage der Stadt stellt eine Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsgebiets zwischen den Wohnbauflächen des Wohngebietes Sannbruch -Ost und den gemischten Bauflächen Quastenbergs dar. Gleichzeitig wird durch die geplanten Bauflächen das Stadtgebiet abgerundet. Hier können zirka 15 Eigenheime errichtet werden, davon ca. 8 auf dem neu dargestellten Wohnbauland.

Gesamtstädtisch soll damit der stetigen Nachfrage nach Eigenheimstandorten innerhalb des Stadtgebietes Rechnung getragen werden.

Die Planung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### Änderung von Darstellungen (Übersicht)

Flächenbilanz Bauflächen	
bisherige Darstellung im FNP	geänderte Darstellung
Fläche für die Landwirtschaft ca. 0,6185 ha	Wohnbaufläche 0,6185 ha
	<b>+ 0,6185 ha</b> Wohnbaufläche - 0,6185 ha Fläche für die Landwirtschaft

## 6. Planungsalternativen

Die Planung ist standortgebunden – das parallel laufende Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 19 "Erweiterung Sannbruch- Ost" erfolgt mit dem Ziel das bestehende Wohngebiet Sannbruch- Ost verkehrlich mit Quastenberg zu verbinden. Gleichzeitig werden mit dieser neuen Straße genutzte und ungenutzte Gärten zu Wohnbauland entwickelt.

Da die Grundstücke sich im städtischen Besitz befinden, sind sie im Gegensatz zu anderen Flächen nach Erreichen der planungsrechtlichen Voraussetzungen sofort bebaubar.

Laut Angaben des Amtes Stargarder Land bestehen mit Stand vom September 2015 20 Reservestandorte für den Eigenheimbau sowohl innerhalb von Bebauungsplangebieten als

auch innerhalb von Ergänzungsflächen der Ortsteile Lindenhof, Quastenberg und Bargensdorf, die sich jedoch sämtlich in Privatbesitz befinden und aus diesem Grund teilweise zur Zeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. (Auflistung ohne das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Teschendorf und Gemeinde Cammin).

Für das Bauen im innerstädtischen Bereich stehen fünf Baulücken zur Verfügung.

Durch die Entwicklung dieses Standortes ist es der Stadt möglich, der steten Nachfrage nach Eigenheimstandorten im Stadtgebiet kurzfristig gerecht zu werden.

Für den Standort bestehen keine Planungsalternativen.

Ein Bedarf für andere Flächennutzungen (z. B. Gemeinbedarf, gewerbliche oder Sonderbauflächen, Landwirtschaft, Wald, Naturschutz) liegen aus gesamtstädtischer Sicht für den Standort nicht vor.

## 7. Wesentliche Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planung wird eine bisher als Außenbereich und gemischte Baufläche im nördlichen Stadtgebiet vorgesehene Fläche für die Ergänzung der bestehenden Wohngebiete mit Wohnungsneubau erschlossen. Das Wohnungsangebot der Stadt Burg Stargard wird nachfrageorientiert um einen attraktiven Standort erweitert.

Städtebaulich wird diese teilweise durch Lauben bebaute Fläche besser in das Siedlungsgefüge integriert. Damit kann gesamtstädtisch die Erweiterung der Siedlungsfläche in den bisher unbebauten Außenbereich hinein verhindert bzw. zumindest erheblich verzögert werden.

Das ursprüngliche Planungsziel, Teile der Fläche der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen bzw. sie gemischt zu nutzen wird für die Teilfläche aufgegeben.

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

## 8. Umweltbericht

### 8.1. Einleitung

#### 8.1.1. Vorbemerkungen

Am 14. Oktober 2015 wurde durch die Stadtvertretung der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Burg Stargard gefasst. Die beabsichtigte Änderung des FNP soll die Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes auf einer Fläche von Kleingärten, deren Nutzung gegenwärtig zunehmend aufgegeben wird, vorbereiten. Damit erfolgt gleichzeitig die notwendige Abstimmung der Planinhalte mit dem parallel laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch Ost“.

In Ergänzung zur bestehenden Wohnbebauung des Wohngebietes Quastenberg, soll aufgrund der stetiger Nachfrage nach Wohnbauflächen ein Allgemeines Wohngebiet auf den Flächen der teilweise brachliegenden Kleingartenanlage errichtet werden. Des Weiteren wird die planerische Voraussetzung zur Errichtung einer 3. verkehrlichen Anbindung des Wohngebietes Sannbruch-Ost durch einen Verbindungsweg zwischen der Straße Am Brink und Quastenberg geschaffen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Da im Rahmen der parallel erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 ebenfalls eine Umweltprüfung erfolgt, werden deren für den Flächennutzungsplan relevanten Inhalte zu den einzelnen Schutzgütern hier in zusammengefasster Form dargestellt. Die Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Prüfung zur Abschätzung der Betroffenheit besonders geschützter Arten oder europäischen Vogelarten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Umweltbericht dargestellt. Detaillierte Ausführungen zu den Belangen des Umweltschutzes erfolgen auf Ebene des B-Plan-Verfahrens.

#### 8.1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

##### Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes. Diese werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Es werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt.

## Fachplanungen

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP) enthält in Punkt III. 4.7.2 „Konfliktminderung bei der Ausweisung von Bauflächen und Minimierung des Flächenverbrauchs“ u.a. die Aussage, dass Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Freiraumstruktur zur Minimierung von Konflikten mit naturschutzrechtlichen Belangen von der Ausweisung als Bauflächen ausgenommen werden sollen.

Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Ausschlussflächen.

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Burg Stargard nicht vor.

## 8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 8.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

#### Schutzgut Mensch

Die Änderungsfläche wird im Süden durch das Wohngebiet „Quastenberg“ abgegrenzt. Der Geltungsbereich grenzt in Norden an die gemischten Bauflächen Quastenbergs mit der Gewerbefläche der LAFA GmbH. Im Osten grenzen an das Plangebiet die Wohnbebauung und die Kleingärten und im Westen die Ackerflächen.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch-Ost“ ist ausgeführt worden das die Verträglichkeit des geplanten allgemeinen Wohngebietes mit den benachbarten Nutzungen gegeben ist.

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen verbunden.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Änderungsfläche wurde ursprünglich als Kleingartenanlage genutzt. Gegenwärtig ist diese Nutzung zum Teil aufgegeben. Die Änderungsfläche umfasst die Kleingartenanlage mit überwiegend kleinstämmigen Obstbäumen (13.7.2 Strukturarme Kleingartenanlage). Auf den ungenutzten Flächen hat sich eine geschlossene Vegetationsdecke entwickelt (9.3.2. Intensivgrünland auf Mineralstandorten). Im zentralen Bereich des Plangebietes steht ein Siedlungsgehölz mit relativ jungen Birken und Ahornbäumen (13.2.3 Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten) und im nordwestlichen Bereich des Plangebietes auf der Fläche angrenzend zur LAFA GmbH steht ein Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (Biototyp

13.2.1). Innerhalb der Änderungsfläche stehen 10 nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume, die für die Umsetzung des Planungszieles des B-Planes Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch-Ost“ nicht erhalten werden können. Der Antrag auf Naturschutzgenehmigung ist durch die Stadt Burg Stargard bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Geltungsbereich der Änderungsfläche nicht vorhanden.

Um sicherzustellen, dass das geplante Vorhaben nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Bei der Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeitfenster für die Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen ist das geplante Vorhaben nicht geeignet, den ggf. vorkommenden geschützten Arten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Gegenwärtig beträgt der Anteil der Vegetationsfläche ca. 94 %. Die mit der geplanten Bebauung und Errichtung von Erschließungsstraßen verbundene Versiegelung führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche auf 51 %. Der Rückgang betrifft ausschließlich Flächen mit geringem bis mittlerem Potenzial.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Boden

Die Oberflächenkarte des Kartenportals Umwelt M-V weist für das nordöstliche Stadtgebiet Geschiebelehm- und mergel der Grundmoräne auf. Innerhalb der Änderungsfläche stehen gestörte lehmige Böden an. Sie sind durch die langjährige intensive Nutzung als Kleingartenanlage verändert und beeinträchtigt worden.

Gegenwärtig ist die Änderungsfläche zu 6% mit Gartenlauben und Fußwegen versiegelt. In Abhängigkeit vom Erschließungskonzept und dem festzusetzenden Maß der baulichen Nutzung können 49 % der Gesamtfläche versiegelt werden.

#### Schutzgut Wasser

Innerhalb der Änderungsfläche kommen keine Oberflächengewässer vor. Die Mächtigkeit der bindiger Deckschichten beträgt im Plangebiet > 10 m. Damit ist der Grundwasserleiter bedeckt. Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Die Änderungsfläche liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird zu einer Erhöhung der Abflussrate sowie zur stärkeren Belastung der Vorfluter führen. Das anfallende Schmutzwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass dadurch keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten sind.

Auf das Sorgfaltsgebot des § 5 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.

### Schutzgut Klima / Luft

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist durch den geringen Umfang der geplanten Bebauung nicht zu erwarten.

### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch weitgehend kahle, flachwellige Hochfläche, welches durch benachbarte, sichtbare Strukturen überschaubar bleibt. Das Landschaftsbildpotenzial wurde insgesamt als mittel bewertet.

Die geplante Wohnbebauung wird sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und durch die geplanten Gehölzpflanzungen an die vorhandenen Grünflächenstrukturen anbinden.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter wie Bau- und Bodendenkmale sowie Sachgüter sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

## **8.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

Bei der Umsetzung der Planung wird die Kleingartenanlage am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes in ein allgemeines Wohngebiet umgewidmet und erschlossen. Mit der Durchführung der Planung sind die unter Ziffer 8.2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.

Zusammenfassend sind das im Wesentlichen:

- Wenn der Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird, kann eine Fläche von max. 4.632 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Mit der Erschließungsstraße werden zusätzlich 2.065 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt.
- Der Anteil der Vegetationsdecke verringert sich entsprechend.
- Die geplante Bebauung erfordert Eingriffe in den Baumbestand auf der zentralen nördlichen Teilfläche.

Die Auswirkungen durch Versiegelung und Biotopverlust werden auf Grund ihrer Dauerhaftigkeit als nachteilig eingestuft. Ihre Erheblichkeit wird auf Grund des relativ geringen Umfangs als „mittel“ bewertet.

Das Landschaftsbild wird verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung entfallen die Flächenversiegelung, die Reduzierung der Vegetationsdecke und der Eingriff in den Gehölzbestand.

Die geplante Bebauung wird sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Nutzungen einfügen.

### **8.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Biotopbeseitigung lässt sich ohne das Aufgeben des Planungszieles nicht vermeiden. Im Bebauungsplan Nr. 19 wird die Anpflanzung von Gehölzen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Diese Pflanzgebote sollen zusammen mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die landschaftliche Einbindung des geplanten allgemeinen Wohngebietes sichern. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zeigte, dass der Eingriff in Natur und Landschaft nicht durch die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen kompensiert werden kann. Es werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, die jedoch innerhalb des Stadtgebietes liegen, bestimmt.

### **8.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Zur Abrundung der bebauten Ortslage zwischen dem Wohngebiet Sannbruch-Ost und Quastenberg gibt es keine anderen Planungsmöglichkeiten. Alternative Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung und zur inneren Verkehrserschließung sowie zu Ausgleichmaßnahmen wurden auf der Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch- Ost“ geprüft.

## **8.3. Zusätzliche Angaben**

### **8.3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Im Rahmen der Umweltprüfung kamen technische Verfahren nicht zur Anwendung.

### **8.3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

§ 4c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maß-

nahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.

Die Auswirkungen können erst mit der Realisierung des geplanten Vorhabens auf der Grundlage eines Bebauungsplanes entstehen. Denkbar ist die Überwachung der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.

### 8.3.3. Zusammenfassung

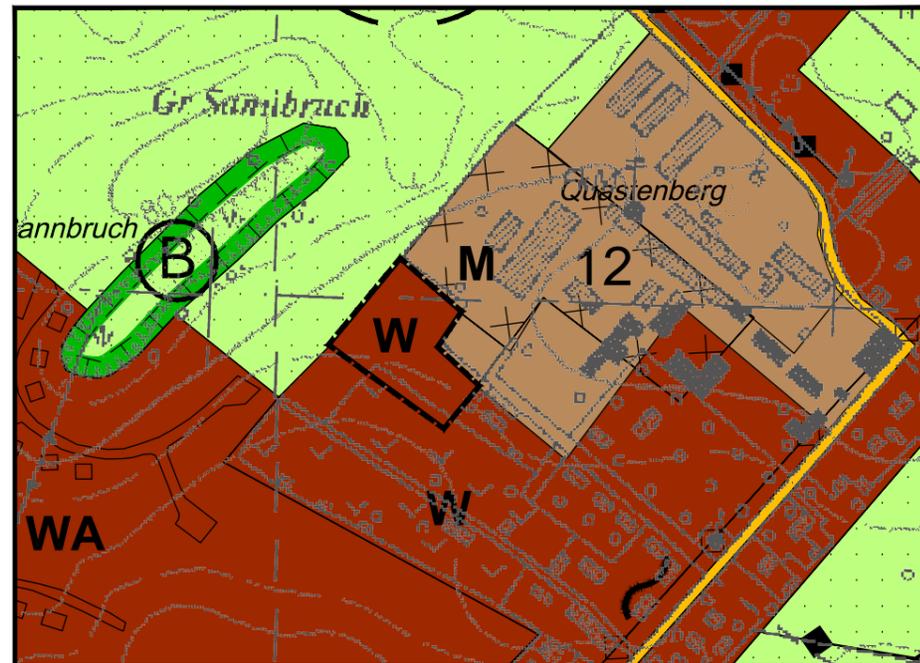
Am 14. Oktober 2015 wurde durch die Stadtvertretung der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) gefasst. Die beabsichtigte Änderung soll die Entwicklung eines Eigenheimstandortes auf bisheriger, nicht mehr nachgefragten Kleingartenanlage ermöglichen. Die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt als Abrundung des Wohngebietes Sannbruch- Ost zum Gebiet Quastenberg hin. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht orientiert sich an Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) BauGB. Schwerpunkte bilden die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, Maßnahmen zu deren Verhinderung, Verringerung bzw. zum Ausgleich sowie Aussagen zur Methodik der Umweltprüfung und zur Durchführung der Umweltüberwachung. Alternativen zum Standort waren nicht möglich.

Aufgrund der Inanspruchnahme eines anthropogen vorbelasteten Standortes (Kleingartenanlage) weisen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden durch Biotopverlust und Versiegelung eine mittlere Erheblichkeit auf. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten sowie anderen Arten von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird verändert aber nicht erheblich beeinträchtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

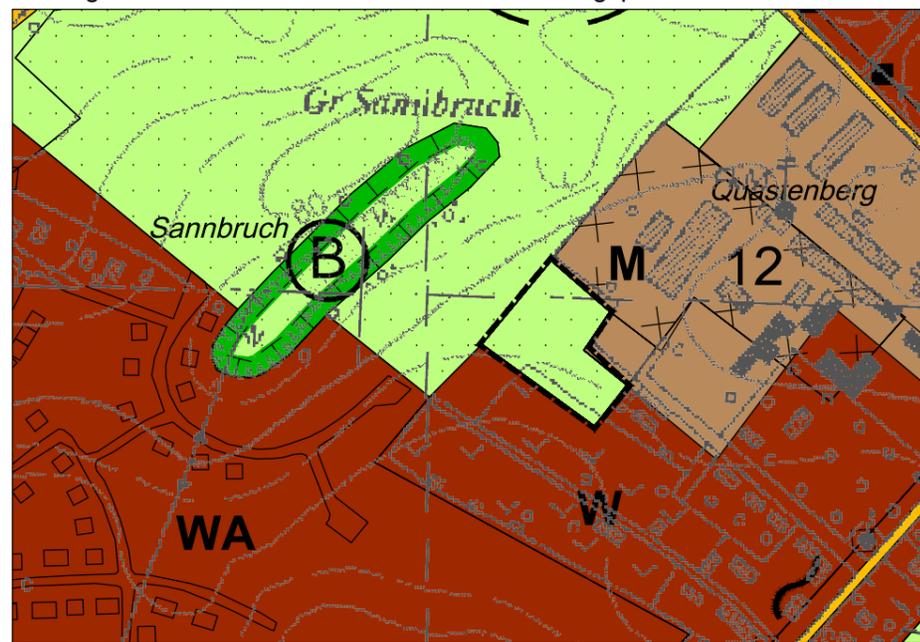
Wesentliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind das Zeitfenster für die Baufeldfreimachung, die randliche Eingrünung mit heimischen Sträuchern sowie die Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Die auf der Ebene des B-Planes Nr. 19 durchgeführte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft nicht durch die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen kompensiert werden kann. Es werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, die jedoch innerhalb des Stadtgebietes liegen, bestimmt.

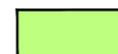
Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Planänderung auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht werden.

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



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994



 Fläche für die Landwirtschaft

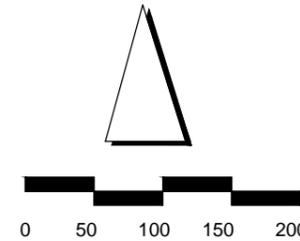
### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), geändert durch Gesetz vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777)

### DARSTELLUNGEN

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

-  Wohnbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
-  Geltungsbereich der 4. Änderung



### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 14. Oktober 2015.  
  
Burg Stargard, ..... Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.  
  
Burg Stargard, ..... Bürgermeister
- Die Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 BauGB frühzeitig beteiligt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB frühzeitig in die Planung einbezogen worden.  
  
Burg Stargard, ..... Bürgermeister
- Entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB sind die Nachbargemeinden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
  
Burg Stargard, ..... Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und gemeinsam mit den zur Verfügung stehenden umweltbezogenen Informationen zur Auslegung bestimmt.  
  
Burg Stargard, ..... Bürgermeister
- Der Entwurf der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes mit Umweltbericht sowie den verfügbaren umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.  
  
Burg Stargard, ..... Bürgermeister
- Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
  
Burg Stargard, ..... Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
  
Burg Stargard, ..... Bürgermeister

9. Die 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde am ..... von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Burg Stargard, ..... Bürgermeister

10. Die Genehmigung der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde mit Bescheid der Genehmigungsbehörde vom ..... Az.: ..... erteilt.

Burg Stargard, ..... Bürgermeister

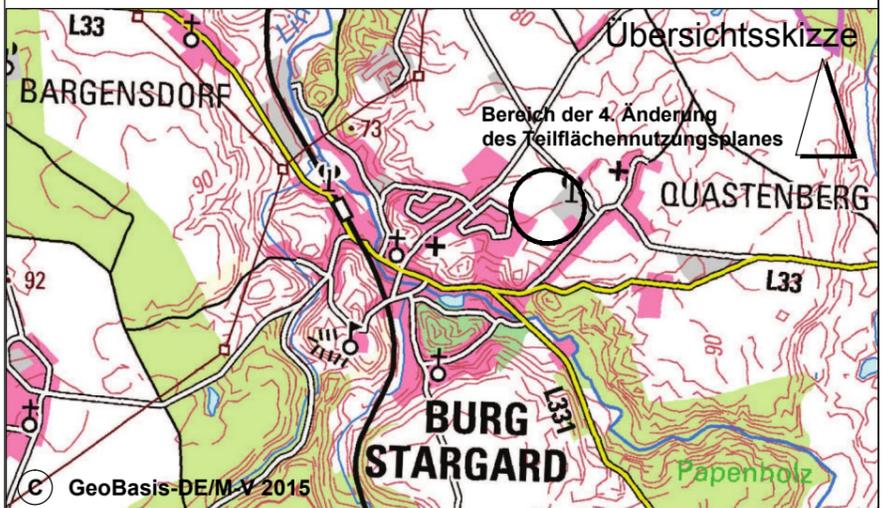
11. Die 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Burg Stargard, ..... Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes sowie die Stelle bei der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom ..... S. 777) hingewiesen worden. Die 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes ist mit Ablauf des ..... wirksam geworden.

Burg Stargard, ..... Bürgermeister

## LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE BURG STARGARD



### 4. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES

AUFTRAGGEBER: Stadt Burg Stargard Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard		AUFTRAGNEHMER:  A & S GmbH Neubrandenburg architekten · stadtplaner · ingenieure August-Milarch-Straße 1-17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215 E-Mail:architekt@as-neubrandenburg.de	
Maßstab:	1:5000		
Architekt:	Dipl.-Ing. Marita Klohs M.Sc.: A. Jastrzebska		
Datum:	15.12.2015		
Projektnummer \ Pfad:	N:\2015F073\20\DWG\Vorentwurf-4-Änderung-FNP-Burg-Stargard.dwg		



<b>Beschlussvorlage</b>			Beschluss-Nr: 00SV/16/008			
Federführend: Bau- und Ordnungsamt			Datum: 20.01.2016 Verfasser: Herr Granzow			
<b>Aufstellungsbeschluss zur Textsatzung der Stadt Burg Stargard über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Sannbruch-Ost"</b>						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	18.02.2016	Stadtentwicklungsausschuss				
N	01.03.2016	Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard				
Ö	16.03.2016	Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard				

## Sachverhalt:

Auf der Grundlage des § 10 i.V. mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der gültigen Fassung soll für den Bebauungsplan Nr. 7 „Sannbruch-Ost“ die 2. Änderung als Textsatzung aufgestellt werden.

## Planziel:

Um die Möglichkeit der Einfriedungen über 1,20 m von den straßenabgewandten Seiten im Plangebiet zu ermöglichen, ist eine Änderung der bestehenden Satzung erforderlich. Diese Änderung erfolgt über eine Textsatzung.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard bekanntzumachen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Burg Stargard weist für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7 Wohnbauflächen aus. Zur einfachen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 bedarf es deshalb keiner Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt

## Rechtliche Grundlage:

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, KV M-V

## Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Burg Stargard stimmt der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu und beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sannbruch-Ost“ als Textsatzung.

**Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

keine

Lorenz

Bürgermeister

**Anlage/n:**

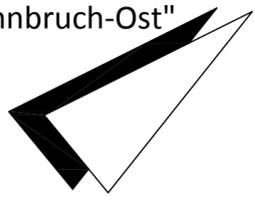
Lageplan - Geltungsbereich

# TEIL A : PLANZEICHNUNG M. 1:1000



Übersichtsplan

Satzung über die 2. Änderung  
des Bebauungsplanes  
Nr. 7 "Sannbruch-Ost"





<b>Beschlussvorlage</b>			Beschluss-Nr: 00SV/16/009			
Federführend: Bau- und Ordnungsamt			Datum: 20.01.2016 Verfasser: Herr Granzow			
<b>2. Änderung B-Plan Nr. 7 "Sannbruch-Ost" Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	18.02.2016	Stadtentwicklungsausschuss				
N	01.03.2016	Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard				
Ö	16.03.2016	Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard				

## Sachverhalt:

Der vorliegende Entwurf dient zur Durchführung des Verfahrens. Das Verfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt, da die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen B-Planes vom 11.03.2008 in Form der Fassung der 1. Änderung (Rechtskraft 17.07.2011) nicht berührt werden. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Absatz 3 Satz 2 BauGB bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 von einer Umweltprüfung abgesehen.

Der Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 7 „Sannbruch Ost“ in der Entwurfsfassung 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:

§§ 2 (2), 3 (2), 4 (2) BauGB

## Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Burg Stargard stimmt dem Entwurf der Textsatzung zur 2. Änderung des B-Plan Nr. 7 „Sannbruch-Ost“ 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

Lorenz  
Bürgermeister

## Anlage/n:

Entwurf der Planzeichnung mit Begründung

Stadt Burg Stargard



Satzung über die 2. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 7 „Sannbruch-Ost“

# TEXTSATZUNG

**Anlage zur Satzung:**

Übersichtsplan

**Textsatzung der Stadt Burg Stargard**  
**über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sannbruch-Ost“**

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom ..... folgende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sannbruch-Ost“ als Textsatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen.

**Artikel 1**

**Änderung der Satzung**

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Sannbruch-Ost“ der Stadt Burg Stargard vom 30.06.2011 wird wie folgt geändert:

1. Der Punkt 2.1 wird gestrichen und wie folgt neu gefasst:  
Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsfläche (ausgenommen private Zufahrtsstraßen) sind nur als Zaun und/oder Hecke bis zu einer Höhe von 1,20 zulässig.

**Artikel 2**

**Inkrafttreten**

Diese 2. Änderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

## **BEGRÜNDUNG**

(§ 2a und § 9 Abs. 8 BauGB)

### **1.0 Vorbemerkungen**

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Sannbruch-Ost“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 17.05.1994 aufgestellt und im Jahr 2007 beschlossen und ist seit dem 11.03.2008 wirksam. Daraufhin begann in den Jahren 2009/2010 die Erschließung von 2 von 8 Bauabschnitten. Aufgrund der zügigen Bebauung sollte mit der Erschließung der weiteren Baugrundstücke begonnen werden. Um die weitere Erschließung der Bauabschnitte 3 bis 8 vornehmen zu können, mussten im B-Plan Änderungen vorgenommen werden. Mit der 1. Änderung wurden folgende Änderungen vorgenommen: Wegfall der Abfallfläche, der öffentlichen Parkplätze, der Spielanlage und Verlegung der öffentlichen Grünfläche aus dem Bereich der Feldstraße nach Süden. Des Weiteren wurde eine Privatstraße verschoben in der Achse der Feldstraße, wobei dort eine Kreuzung entstanden ist und redaktionelle Anpassungen und formale Aktualisierungen vorgenommen.

Hierzu wurde der Aufstellungsbeschluss am 23.03.2011 gefasst. Die Satzung ist mit Ablauf des 16.07.2011 in Kraft getreten.

Um die Möglichkeit der Einfriedungen über 1,20 m von den straßenabgewandten Seiten im Plangebiet zu ermöglichen, ist eine Änderung der bestehenden Satzung erforderlich. Die Stadtvertretung Burg Stargard hat am 16.03.2016 beschlossen, dass der B-Plan zu ändern ist und das Verfahren zur 2. Änderung des B-Plans eingeleitet. Rechtsgrundlage für die 2. Änderung ist das Baugesetzbuch.

Die geplante Änderung ist nach Inhalt und Umfang gering und hat keine infrastrukturelle Bedeutung. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann die Stadt Burg Stargard das vereinfachte Verfahren anwenden. Die Stadtvertretung hat beschlossen, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Absatz 3 Satz 2 BauGB bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 von einer Umweltprüfung abgesehen.

Der Entwurf der 2. Änderung wird öffentlich ausgelegt; der betroffenen Öffentlichkeit wird dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Die berührten Behörden werden zur Stellungnahme aufgefordert.

### **2.0 Inhalt der Änderung**

Im Plangebiet soll zukünftig auch die Einfriedung von den straßenabgewandten Seiten durch Zaun oder Hecke über 1,20 m möglich sein.

Die Stadtvertretung Burg Stargard beschließt deshalb die im Text Teil B der Satzung im Teil II „Örtliche Bauvorschriften“ unter 2. 1 formulierte Bauvorschrift zur Einfriedung in neuer Fassung wie folgt:

Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsfläche (ausgenommen private Zufahrtsstraßen) sind nur als Zaun und/oder Hecke bis zu einer Höhe von 1,20 zulässig.

### **3.0 Verfahrensvermerke:**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Stargarder Zeitung am ..... erfolgt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Änderungssatzung, bestehend aus dem Text (Teil B) sowie die Begründung und Übersichtsplan haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nach § 13 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird, am ..... in der Stargarder Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. Während der Auslegung besteht die Gelegenheit zur Erörterung der Planung.

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

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Burg Stargard, den ..... (Siegel) Lorenz  
Bürgermeister

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Burg Stargard, den ..... (Siegel) Lorenz  
Bürgermeister

Der Beschluss der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sannbruch-Ost“ ist gemäß § 10 BauGB am ..... in der Stargarder Zeitung bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, genannt und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

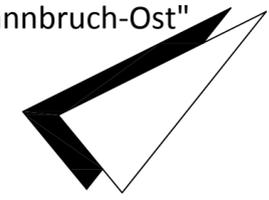
Burg Stargard, den ..... (Siegel) Lorenz  
Bürgermeister

# TEIL A : PLANZEICHNUNG M. 1:1000



Übersichtsplan

Satzung über die 2. Änderung  
des Bebauungsplanes  
Nr. 7 "Sannbruch-Ost"



41  
Flur 10 Burg Stargard  
Gem. Stargard

Flur 1  
Gem. Quastenberg

Quastenberger Damm



<b>Beschlussvorlage</b>			Beschluss-Nr: 00SV/16/011			
Federführend: Bau- und Ordnungsamt			Datum: 21.01.2016 Verfasser: Herr Granzow			
<b>Einstellung des Verfahrens zum Bebauungsplanes Nr. 13 "Papiermühlenweg"</b>						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	18.02.2016	Stadtentwicklungsausschuss				
N	01.03.2016	Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard				
Ö	16.03.2016	Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard				

## Sachverhalt:

Am 29.05.2013 wurde durch die Stadtvertretung der Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 „Papiermühlenweg“ der Stadt Burg Stargard aufgehoben. Gründe waren zum damaligen Zeitpunkt, dass es zu keiner Einigung der betroffenen Eigentümer zum Erschließungsvertrag gekommen ist und das aufgrund der Lage eines Teilbereiches des B-Planes unmittelbar an der Moto-Crossanlage die im Vorab abgestimmten Auflagen zum Betreiben der Moto-Crossanlage aus Schallschutzgründen nicht vom Betreiber der Anlage bestätigt wurden. Der B-Plan hätte auf Grund dieser Belange keine Rechtswirksamkeit erlangen können.

Somit wird das Verfahren zur Aufstellung des B-Plan Nr. 13 „Papiermühlenweg“ eingestellt. Für die städtebauliche Neuordnung der brachliegenden gewerblichen Fläche wird, über ein neues Verfahren, ein neuer B-Plan mit einem kleineren Geltungsbereich aufgestellt.

Finanzielle Auswirkungen sind durch den Beschluss sowie auf Grund der bestehenden Verträge nicht direkt zu erwarten. Inwiefern Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden, kann nicht beurteilt werden.

## Rechtliche Grundlage:

BauGB, KV M-V, Städtebaulicher Vertrag

## Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard beschließt das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 13 „Papiermühlenweg“ einzustellen

## Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Lorenz  
Bürgermeister

# Stadt Burg Stargard



<b>Beschlussvorlage</b>			Beschluss-Nr: 00SV/16/012			
Federführend: Bau- und Ordnungsamt			Datum: 21.01.2016 Verfasser: Herr Granzow			
<b>Städtebaulicher Vertrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Fichtengrund" der Stadt Burg Stargard</b>						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	18.02.2016	Stadtentwicklungsausschuss				
N	01.03.2016	Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard				
Ö	16.03.2016	Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard				

## Sachverhalt:

Die Stadt kann Städtebauliche Verträge mit folgendem Gegenstand schließen:

Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehört die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung sowie aller erforderlichen Gutachten o. ä. .

Der Vorhabenträger die Hermann Schüller Holding GmbH, Langebrügger Straße 10 in 26655 Westerstede beauftragt auf seine Kosten zur Durchführung und Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Fichtengrund“ das Büro A&S GmbH Neubrandenburg, August-Milarch-Straße 1 in 17033 Neubrandenburg.

## Rechtliche Grundlage:

§ 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag)

## Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Burg Stargard beauftragt den Bürgermeister den beigefügten Städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der Bauleitplanung abzuschließen..

## Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Lorenz  
Bürgermeister

## Anlage:

Städtebaulicher Vertrag

**Städtebaulicher Vertrag**  
**zur Aufstellung des Bebauungsplanes**  
**Nr. 20 „Am Fichtengrund“ der Stadt Burg Stargard**

Zwischen der  
**Stadt Burg Stargard**  
**Mühlenstraße 30**  
**17094 Burg Stargard**

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Tilo Lorenz  
und  
der 1. stellv. Bürgermeisterin Frau Jana Linscheidt

- nachstehend „Stadt“ genannt -

und der  
**Hermann Schüller Holding GmbH**  
**Langebrügger Straße 10**  
**26655 Westerstede**

vertreten durch den geschäftsführenden Gesellschafter Herrn Hermann Schüller

- nachstehend „Vorhabenträger“ genannt -

**Präambel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den im anliegenden Lageplan dargestellten Flächen in der Stadt Burg Stargard die Umnutzung eines Teils der Gewerbeflächen zu einem allgemeinen Wohngebiet und die Umgestaltung und Entwicklung einer Mischgebietsfläche parallel zum Papiermühlenweg zu erreichen.

Durch diesen städtebaulichen Vertrag soll ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Fichtengrund“ abgesichert, vorbereitet und durchgeführt werden, so dass eine geordnete städtebauliche vertretbare Einordnung des Vorhabens in das Stadtgebiet erfolgt.

## **§ 1**

### **Art und Umfang des Vorhabens**

- (1) Die Stadt beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Fichtengrund“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte dargestellt, der Vertragsbestandteil ist.
- (2) Die Stadt beabsichtigt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Fichtengrund“ den vorhandenen Flächennutzungsplan anzupassen.
- (3) Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Einfamilienhäusern und die damit einhergehende Sicherung der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung, sowie die Aufstellung eines rechts- und bestandskräftigen Bebauungsplanes.

## **§ 2**

### **Kostenübernahme für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Stadt Burg Stargard erforderlichen Kosten zu übernehmen. Er wird auf eigene Kosten und in Abstimmung mit der Stadt die für die Bauleitplanung des Vorhabens notwendigen Gutachten und Untersuchungen beschaffen.
- (2) Der Vorhabenträger überträgt die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen und die Betreuung des Verfahrens im Einvernehmen mit der Stadt dem Büro A&S GmbH Neubrandenburg, August-Milarch-Straße 1 in 17033 Neubrandenburg und übernimmt die Kosten.
- (3) Der Vorhabenträger hat die Entwürfe der Planungen des Verfahrens einschließlich Planzeichnung und Begründung, die Entwürfe des Umweltberichts und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung mit der Stadt abzustimmen. Bei der Erstellung der Unterlagen haben die bzw. die von ihm Beauftragten die Vorschriften und Regelungen zu beachten, die für die Stadt gelten.
- (4) Der Vorhabenträger wird nach Inkrafttreten des Plans bei dessen Durchführung entsprechend des Umweltberichts das Monitoring durchführen und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen mit der Stadt abstimmen und auf seine Kosten durchführen.

- (5) Der Vorhabenträger übernimmt die Umsetzung der grünordnerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in vollem Umfang. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen im Gebiet der Stadt realisiert werden.

### **§ 3**

#### **Pflichten der Stadt**

- (1) Die Stadt trägt nur die Kosten und den Aufwand, der im Zuge der Bauleitplanung in der eigenen (Amts-)Verwaltung anfallen.
- (2) Die Stadt erklärt sich bereit, den Vorhabenträger während des Planverfahrens regelmäßig über den Stand des Verfahrens zu unterrichten und ihr Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange sowie Dritter zur Kenntnis zu geben.

### **§ 4**

#### **Planungshoheit**

- (1) Die Planungshoheit der Stadt wird durch diesen Vertrag nicht eingeschränkt. Ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf die Aufstellung des Bebauungsplanes mit einem bestimmten Inhalt besteht nicht.

### **§ 5**

#### **Rechtsfolge**

- (1) Bei ganz oder teilweiser Übertragung von Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung durch den Vorhabenträger verpflichtet sich dieser, die Übertragungsverträge so zu gestalten, dass der Übernehmende alle Rechte und Pflichten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, übernimmt.
- (2) Die Absicht, die Pflichten aus dieser Vereinbarung zu übertragen, ist der Stadt schriftlich mitzuteilen; der entsprechende Vertragsentwurf ist beizufügen. Die Stadt stimmt dem Übertragungsvertrag binnen 2 Wochen zu, sofern keine berechtigten Interessen entgegenstehen.

## **§ 6**

### **Externe Beendigung des Vertrages**

- (1) Der Vertrag endet automatisch, sobald sich im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zeigt, dass dieser keine Rechtskraft erlangen kann.

## **§ 7**

### **Haftungsausschluss/Kostenregelung**

- (1) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Bauleitpläne sowie etwaige Folgemaßnahmen tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Bauleitpläne können Ansprüche an die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Satzung über den Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

## **§ 8**

### **Kündigung und Haftung**

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann – von beiden Vertragsparteien – nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt; oder wenn innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsschluss der Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich in Kraft tritt. Die Kündigung ist schriftlich zu erklären. Auch für diesen Fall gilt die Haftungs- und Kostenregelung des § 7.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger den sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten trotz Mahnung mit Fristsetzung nicht nachkommt, wenn er in besonders grobem Maße gegen Vertragspflichten verstößt oder wenn über das Vermögen des Investors ein Insolvenzverfahren eröffnet bzw. Mangels Masse die Eröffnung abgelehnt wird. Auch in diesen Fällen ist die Kündigung schriftlich zu erklären und gilt die Haftungs- und Kostenregelung des § 7.
- (3) Eine Anpassung dieses Vertrages kann dann von den Vertragsparteien verlangt werden, wenn der Vorhabenträger oder die Stadt die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachwei-

sen, aber auch dann, wenn der festgesetzte Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept nicht nur unwesentlich abweicht. Der Vorhabenträger oder die Stadt haben in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichzeitig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

### **§ 9 Herausgabeanspruch, Urheberrecht**

- (1) Die von dem Büro A&S GmbH Neubrandenburg gefertigten Unterlagen und Pläne gehen in das Eigentum der Stadt über. Urheberrechte werden hierdurch nicht übertragen.

### **§ 10 Schlussbestimmungen**

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Vertragspartner verpflichten sich, durch Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen aus Beweisgründen der Schriftform. Die Schriftform ist mündlich nicht abdingbar. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist das für die Stadt zuständige Gericht.
- (5) Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.
- (6) Der Vorhabenträger stellt sicher, dass die Stadt alle relevanten Unterlagen in ausreichender Anzahl, Form und Qualität sowie termin- und fristgerecht erhält.

**§ 11**

**Wirksamwerden des Vertrages**

Der Vertrag wird mit beidseitiger Unterschrift der Vertragspartner wirksam.

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Am Fichtengrund“

Burg Stargard, den .....

Für die Stadt:

.....

.....

Lorenz

Linscheidt

Bürgermeister

1. Stellvertretende Bürgermeisterin

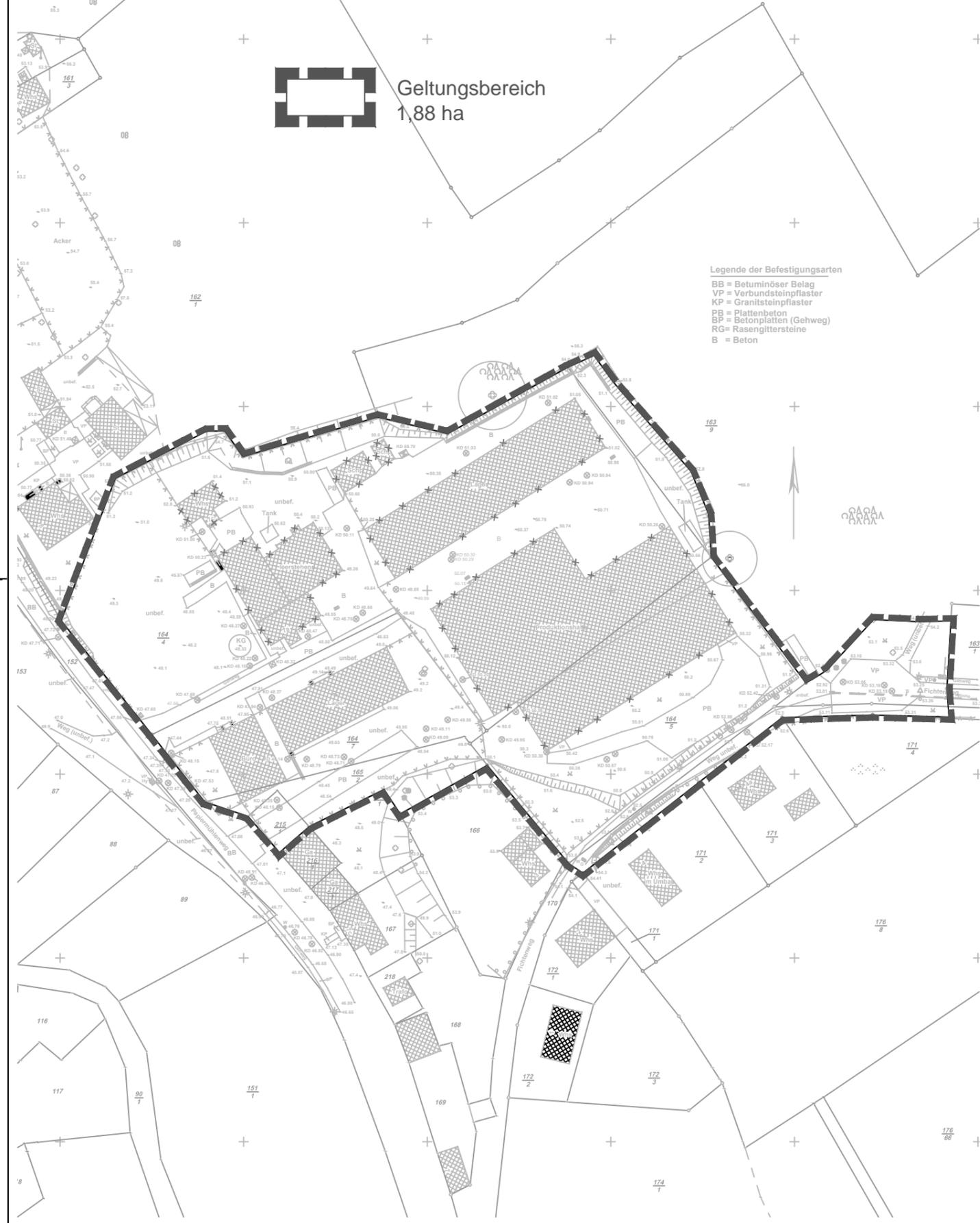
Westerstede, den .....

Für den Vorhabenträger:

.....

Hermann Schüller Holding GmbH -Hermann Schüller-

# STADT BURG STARGARD



 Geltungsbereich  
1,88 ha

Legende der Befestigungsarten  
 BB = Bituminöser Belag  
 VP = Verbundsteinpflaster  
 KP = Granitsteinpflaster  
 PB = Plattenbeton  
 BP = Betonplatten (Gehweg)  
 RG = Rasengittersteine  
 B = Beton

## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB Nr. 20 "Am Fichtengrund "



### Planungsanlass:

Nachdem der B-Plan Nr. 13 "Am Papiermühlenweg " auf Grund seiner Lage unmittelbar an der MOTOCrossanlage aus Schallschutzgründen nicht rechtswirksam geworden ist, plant der Eigentümer des Flurstückes 164/4 und 164/5 der Flur 7 der Gemarkung Burg Stargard, die Herrmann Schüller Holding GmbH, Langebrügger Straße 10 in 26655 Westerstede nach wie vor die brach liegende Fläche der SEMCO Glas GmbH umzunutzen und mit Wohngebäuden zu bebauen.

### Planungsziel:

Planungsziel ist die städtebauliche Neuordnung der brachliegenden gewerblichen Fläche und die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden in einem allgemeinen Wohngebiet und für die Zulässigkeit von gemischten Nutzungen in einem Mischgebiet mit folgenden Festsetzungen :  
 - offene Bauweise, maximal zwei Vollgeschosse  
 - Grundflächenzahl von 0,4 und 0,6 .

### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 20 umfasst die Flurstücke 164/4, 164/5, 164/7, 165/1, 165/2, 215/1 und Teile der Flurstücke 163/9 und 170. Das Plangebiet ist 1,88 ha groß.

### Verfahren

Das Verfahren wird vereinfacht nach §13a BauGB ohne Umweltprüfung in einem Umweltbericht durchgeführt.

 Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Fichtengrund"

Projekt: STADT BURG STARGARD B- PLAN NR.20 "AM FICHTENGRUND"	
Auftraggeber: Herrmann Schüller Holding GmbH, Langebrügger Straße 10 in 26655 Westerstede	
Plan: ANLAGE-Geltungsbereich	
2007b035/2014/20/skizze aufstell	Dipl.- Ing. M.Klohs
 <b>A &amp; S GmbH Neubrandenburg</b> architekten · stadtplaner ingenieure August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215 E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de	10 Datum: 20.01.2016
	Maßstab:
	Blattnummer:



<b>Beschlussvorlage</b>			Beschluss-Nr: 00SV/16/013			
Federführend: Bau- und Ordnungsamt			Datum: 21.01.2016 Verfasser: Herr Granzow			
<b>Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 20 "Am Fichtengrund" der Stadt Burg Stargard</b>						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	18.02.2016	Stadtentwicklungsausschuss				
N	01.03.2016	Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard				
Ö	16.03.2016	Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard				

## Sachverhalt:

Auf der Grundlage des § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der gültigen Fassung soll für das nachfolgende Gebiet, gelegen auf den Flurstücken 164/4, 164/5, 164/7, 165/2, 215/1 und Teilflächen der Flurstücke 163/9 und 170 der Flur 7 in der Gemarkung Burg Stargard ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Begrenzt wird die ca. 1,88 ha große Fläche durch:

- im Norden: teilweise Waldfläche, Flurstück 163/9 sowie Teile des Flurstücks 162/4 in der Flur 7 der Gemarkung Burg Stargard
- im Süden: private Wohnbebauung und Straße Papiermühlenweg mit den Flurstücken 152; 216/1; 217/1 und 165/1 der Flur 7 der Gemarkung Burg Stargard
- im Osten: teilweise Waldfläche, Flurstück 163/9 sowie Flurstück 70 der Flur 7 der Gemarkung Burg Stargard / Wohngebiet Fichtenweg
- im Westen: Straße Papiermühlenweg mit dem Flurstück 152 der Flur 7 der Gemarkung Burg Stargard

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt, da für das Plangebiet keine Beeinträchtigungen der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 b genannten Schutzgüter gegeben sind. Eine Vorprüfung oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist auf Grund der Gebietsgröße von kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> und des geringen Konfliktpotentials nach neuer Rechtslage nicht erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Planungsziel ist die städtebauliche Neuordnung der brachliegenden gewerblichen Fläche und die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von

Wohngebäuden in einem allgemeinen Wohngebiet und für die Zulässigkeit von gemischten Nutzungen in einem Mischgebiet

**Rechtliche Grundlage:**

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, KV M-V

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung Burg Stargard stimmt der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Fichtengrund“.

**Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

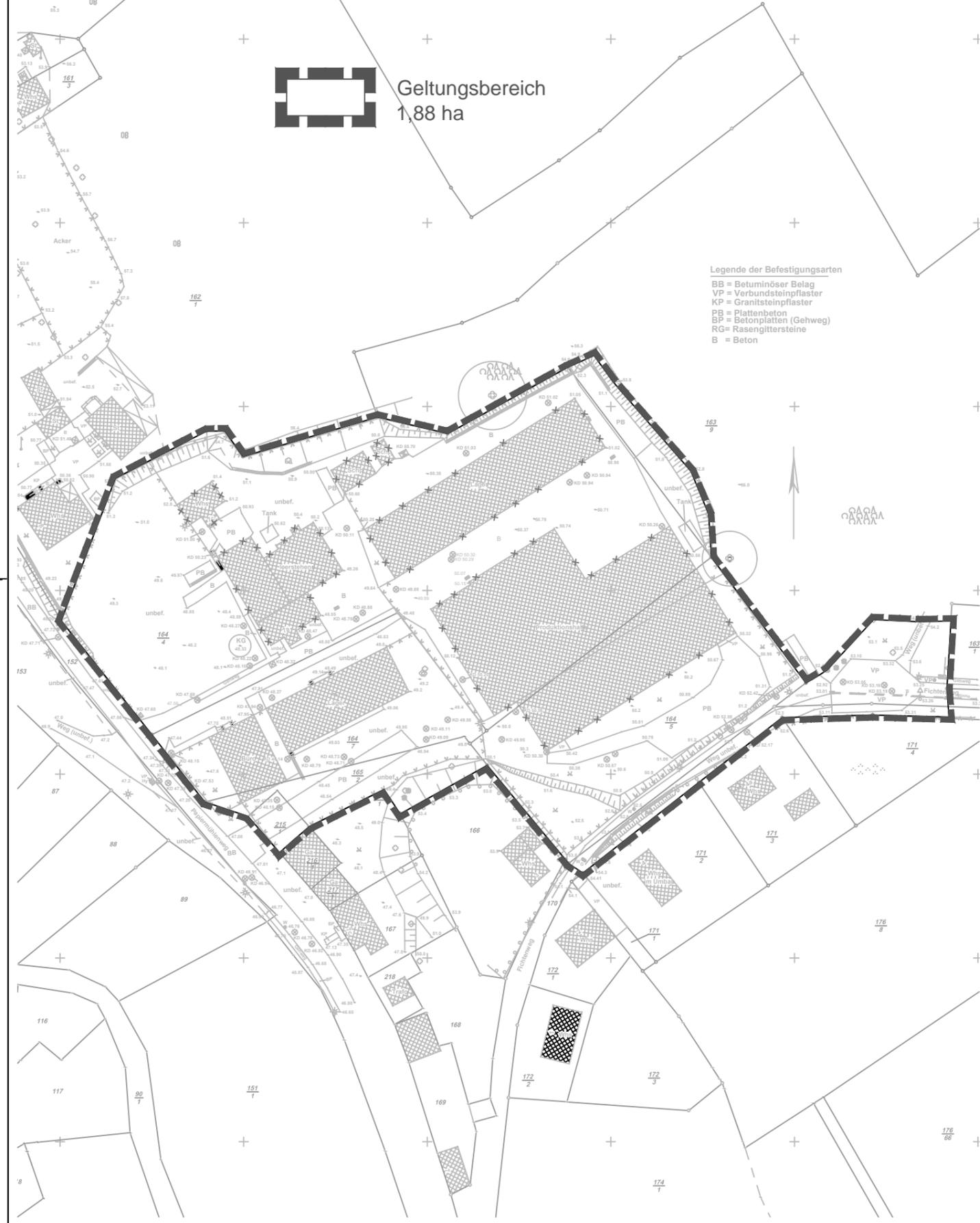
keine

Lorenz  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

Lageplan - Geltungsbereich

# STADT BURG STARGARD



 Geltungsbereich  
1,88 ha

**Legende der Befestigungsarten**  
 BB = Betuminöser Belag  
 VP = Verbundsteinpflaster  
 KP = Granitsteinpflaster  
 PB = Plattenbeton  
 BP = Betonplatten (Gehweg)  
 RG = Rasengittersteine  
 B = Beton

## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB Nr. 20 "Am Fichtengrund "



### Planungsanlass:

Nachdem der B-Plan Nr. 13 "Am Papiermühlenweg " auf Grund seiner Lage unmittelbar an der MOTOCrossanlage aus Schallschutzgründen nicht rechtswirksam geworden ist, plant der Eigentümer des Flurstückes 164/4 und 164/5 der Flur 7 der Gemarkung Burg Stargard, die Herrmann Schüller Holding GmbH, Langebrügger Straße 10 in 26655 Westerstede nach wie vor die brach liegende Fläche der SEMCO Glas GmbH umzunutzen und mit Wohngebäuden zu bebauen.

### Planungsziel:

Planungsziel ist die städtebauliche Neuordnung der brachliegenden gewerblichen Fläche und die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden in einem allgemeinen Wohngebiet und für die Zulässigkeit von gemischten Nutzungen in einem Mischgebiet mit folgenden Festsetzungen :  
 - offene Bauweise, maximal zwei Vollgeschosse  
 - Grundflächenzahl von 0,4 und 0,6 .

### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 20 umfasst die Flurstücke 164/4, 164/5, 164/7, 165/1, 165/2, 215/1 und Teile der Flurstücke 163/9 und 170. Das Plangebiet ist 1,88 ha groß.

### Verfahren

Das Verfahren wird vereinfacht nach §13a BauGB ohne Umweltprüfung in einem Umweltbericht durchgeführt.

 Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Fichtengrund"

Projekt: STADT BURG STARGARD B- PLAN NR.20 "AM FICHTENGRUND"	
Auftraggeber: Herrmann Schüller Holding GmbH, Langebrügger Straße 10 in 26655 Westerstede	
Plan: ANLAGE-Geltungsbereich	
2007b035/2014/20/skizze aufstell	Dipl.- Ing. M.Klohs
 <b>A &amp; S GmbH Neubrandenburg</b> architekten · stadtplaner ingenieure August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215 E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de	10 Datum: 20.01.2016
	Maßstab:
	Blattnummer: