



Beschlussvorlage			Beschluss-Nr: 00SV/16/088			
Federführend: Bau- und Ordnungsamt			Datum: 17.11.2016 Verfasser: Herr Granzow			
4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard - Feststellungsbeschluss						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	07.12.2016	Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard				

Sachverhalt:

Mit der beabsichtigten Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch-Ost“ wird eine teilweise Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard notwendig, da die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Teilflächennutzungsplan angepasst werden muss. Für das derzeitige Gebiet weist der rechtskräftige Flächennutzungsplan die Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft aus.

Rechtliche Grundlage:

Baugesetzbuch, Kommunalverfassung M-V

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses vom 07.12.2016 der Stadtvertretung Burg Stargard und aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) - alle in der derzeit gültigen Fassung, beschließt die Stadtvertretung Burg Stargard die

- 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard.

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

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Genehmigung der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard, bestehend aus der Planzeichnung mit der Begründung und dem Umweltbericht beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu beantragen.

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

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:
Haushalt 2016

Lorenz
Bürgermeister

Anlage:
Satzung mit 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
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

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

Planungsstand:

genehmigungsfähige Planfassung November
2016

Inhalt

1. Planungsanlass und Geltungsbereich	3
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Kartengrundlage.....	5
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
5. Inhalt der 4. Änderung – Entwicklungsziele und Darstellungen.....	6
6. Planungsalternativen.....	7
7. Wesentliche Auswirkungen	7
8. Umweltbericht	8
8.1. Einleitung.....	8
8.1.1. Vorbemerkungen.....	8
8.1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	9
8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
8.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	10
8.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	12
8.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	13
8.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
8.3. Zusätzliche Angaben	13
8.3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	13
8.3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	13
8.3.3. Zusammenfassung.....	14

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 Teschendorf, Gramelow und Loitz eingemeindet.

Zum 25. Mai 2014 folgte die Eingemeindung von Cammin mit den Ortsteilen Cammin, Godenswege und Riepke.

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 ist mit Beschluss vom 27.05.2015 eingeleitet worden und bezieht sich auf den Bereich Quastenberg Sondergebiet Gülleverwertung.

2. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 4.Änderung des Teilflächennutzungsplanes 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), zuletzt geändert am 4. August 2016 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung wasser- und naturschutzrechtlicher Vorschriften zur Untersagung und zur Risikominimierung bei den Verfahren der Fracking-Technologie (BGBl. I Nr. 40 vom 11.08.2016 S. 1972)
- 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), zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindenbeteiligungsgesetz-BüGembeteilG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert am 27. Mai 2016 durch Artikel 15 des Gesetzes zur Deregulierung, Verwaltungsvereinfachung und Rechtsbereinigung im Geschäftsbereich des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (LU-Rechtsbereinigungsgesetz M-V) (GVOBl. M-V Nr. 12 vom 29.06.2016, S. 431)2)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, 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 m² 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.

Die verkehrliche Erschließung des Wohnbaulandes erfolgt durch den Ausbau neuer Straßen mit Anschluss an die vorhandenen Stadtstraßen Am Brink und Quastenberg. Die für die verkehrliche Erschließung notwendigen Flächen werden in der verbindlichen Bauleitplanung auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die stadttechnische Erschließung ist durch den Anschluss bzw. durch die Erweiterung der Ver- und Entsorgungssnetze und der bestehenden Leitungen, gesichert. Für die stadttechnische Erschließung sind die Straßenräume ebenfalls auf der Ebene des Bebauungsplanes in ausreichender Breite zu planen.

Die Löschwasserversorgung der geplanten Wohnbaufläche kann aus dem Trinkwassernetz bereit gestellt werden.

Änderung von Darstellungen (Übersicht)

Flächenbilanz Bauflächen	
bisherige Darstellung im FNP	geänderte Darstellung
Fläche für die Landwirtschaft ca. 0,6185 ha	Wohnbaufläche 0,6185 ha
	+ 0,6185 ha 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 Juni 2016 15 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-

te 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, aufgrund der stetigen Nachfrage nach Wohnbauflächen, die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in Ergänzung zur bestehenden Wohnbebauung des Quastenbergs, auf den Flächen der teilweise brachliegenden Kleingartenanlage vorbereiten. Des Weiteren wird die planerische Voraussetzung zur Errichtung einer dritten verkehrlichen Anbindung des Wohngebietes Sannbruch-Ost durch einen Verbindungsweg zwischen der Straße Am Brink und Quastenberg geschaffen.

Damit erfolgt gleichzeitig die notwendige Abstimmung der Planinhalte mit dem parallel laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch Ost“. Die Planungsziele des B-Planes Nr. 19 weichen teilweise von den Darstellungen des Teilflächennutzungsplanes ab, der hier im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

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 m² zu einer Wohnbaufläche entwickelt.

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 „Sannbruch Ost“ abgegrenzt. Der Geltungsbereich grenzt im 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, dass 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 (Biotoptyp 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 bindigen 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 geprägt, welches durch benachbarte, sichtbare Strukturen überschaubar bleibt. Das Landschaftsbildpotenzial wurde insgesamt als „mittel“ bewertet.

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.

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 das Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird, kann eine Fläche von max. 4.632 m² versiegelt werden. Mit der Erschließungsstraße werden zusätzlich 2.065 m² 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 umgebenden 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 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 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

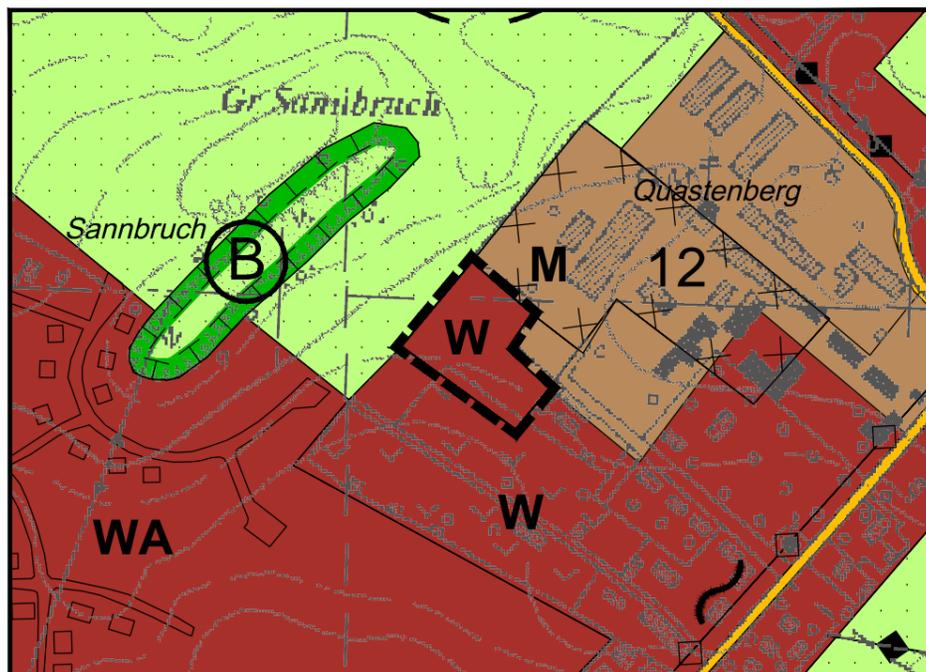
Am 14. Oktober 2015 wurde durch die Stadtvertretung der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) gefasst. Mit der 4.Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird eine als Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich) dargestellte zurzeit als Gartenland und Intensivgrünland genutzte Fläche von 6.185 m² zu einer Wohnbaufläche entwickelt. 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.

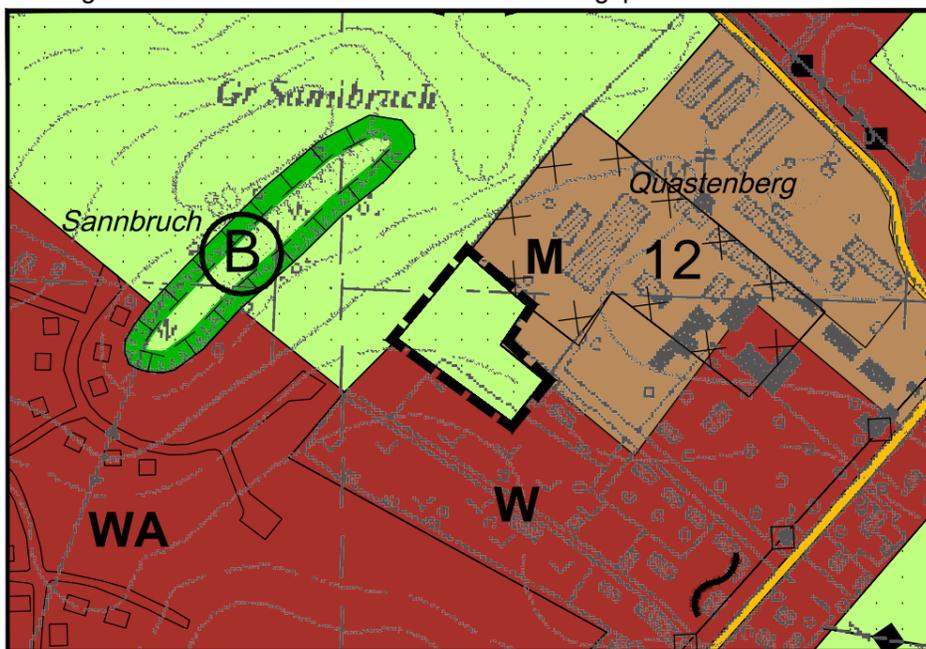
Wesentliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind das Zeitfenster für die Baufeldfreimachung, die randliche Eingrünung mit heimischen Sträuchern sowie die Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Die auf der Ebene des B-Planes Nr. 19 durchgeführte Eingriffs- 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

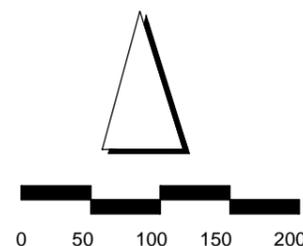
Rechtsgrundlagen:

- 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), zuletzt geändert am 4. August 2016 (BGBl. I Nr. 40 vom 11.08.2016 S. 1972)
- 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), zuletzt geändert am 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert am 27. Mai 2016 durch Artikel 15 des Gesetzes zur Deregulierung, Verwaltungsvereinfachung und Rechtsbereinigung im Geschäftsbereich des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (LU-Rechtsbereinigungsgesetz M-V) (GVOBl. M-V Nr. 12 vom 29.06.2016, S. 431/2)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)

DARSTELLUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- W** Wohnbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- WA** 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 17.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Burg Stargard, Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 21.09.2016 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 24.10.2016 bis zum 25.11.2016 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 07.12.2016 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

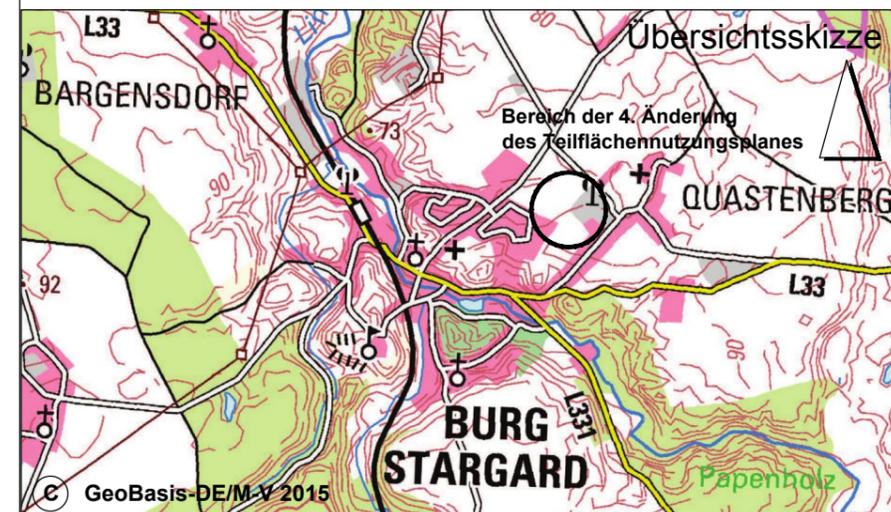
11. Die 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Burg Stargard, Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes sowie die Stelle bei der 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 Genehmigungsfähige Planfassung

AUFTRAGGEBER: Stadt Burg Stargard Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard		AUFTRAGNEHMER:  A & S GmbH Neubrandenburg architekten · stadtplaner · ingenieure August-Milarch-Straße 117033 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:	21.11.2016		
Projektnummer \ Pfad:	N:\2015F073\40\dwg\Genf-Planfassung-4-Änderung-FNP-Burg-Stargard.k		