



*Betreff*

## **5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard mit den Ortsteilen Quastenberg, Lindenhof, Sabel, Bargensdorf und Kreuzbruchhof - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Entwurf**

<i>Sachbearbeitende Dienststelle:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 05.02.2020
<i>Sachbearbeitung:</i> Tilo Granzow	
<i>Verantwortlich:</i> Herr Granzow	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	27.02.2020	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)	10.03.2020	N
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	25.03.2020	Ö

### **Beschlussvorschlag:**

Auf der Grundlage des § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wird durch die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard stimmt dem Entwurf der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard - Teilbereich Alter Gutshof Quastenberg - bestehend aus Begründung und Planzeichnung zu.
2. Der Entwurf der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard - Teilbereich Alter Gutshof Quastenberg - bestehend aus Begründung und Planzeichnung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte, Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3) sind öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen, ebenso im Bekanntmachungsblatt „Stargarder Zeitung“ und im Internet.
3. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung durch Übersenden von Entwurf und Begründung zu unterrichten.

### **Sachverhalt:**

Für das o.g. Gebiet weist der rechtskräftige Teilflächennutzungsplan der Stadt Burg Stargard die Nutzung als gemischte Baufläche aus.

Unmittelbar westlich an den Änderungsbereich angrenzend sind die Betriebsgebäude des Vorhabenträgers als Anlagen für die landwirtschaftliche Tierproduktion gekennzeichnet.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu

entwickeln.

Mit der beabsichtigten Ausweisung als Wohnbaufläche im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 23 „Alter Gutshof Quastenberg“ wird eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, da die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Flächennutzungsplan dargestellt werden muss. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert werden (Parallelverfahren).

Anzustrebendes Planungsziel ist:

Mit der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard wird die Teilfläche mit gemischter Nutzung in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

**Rechtliche Grundlage:**

Baugesetzbuch

**Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

keine

**Anlagen:**

Entwurf bestehend aus Begründung und Planteil

Lorenz

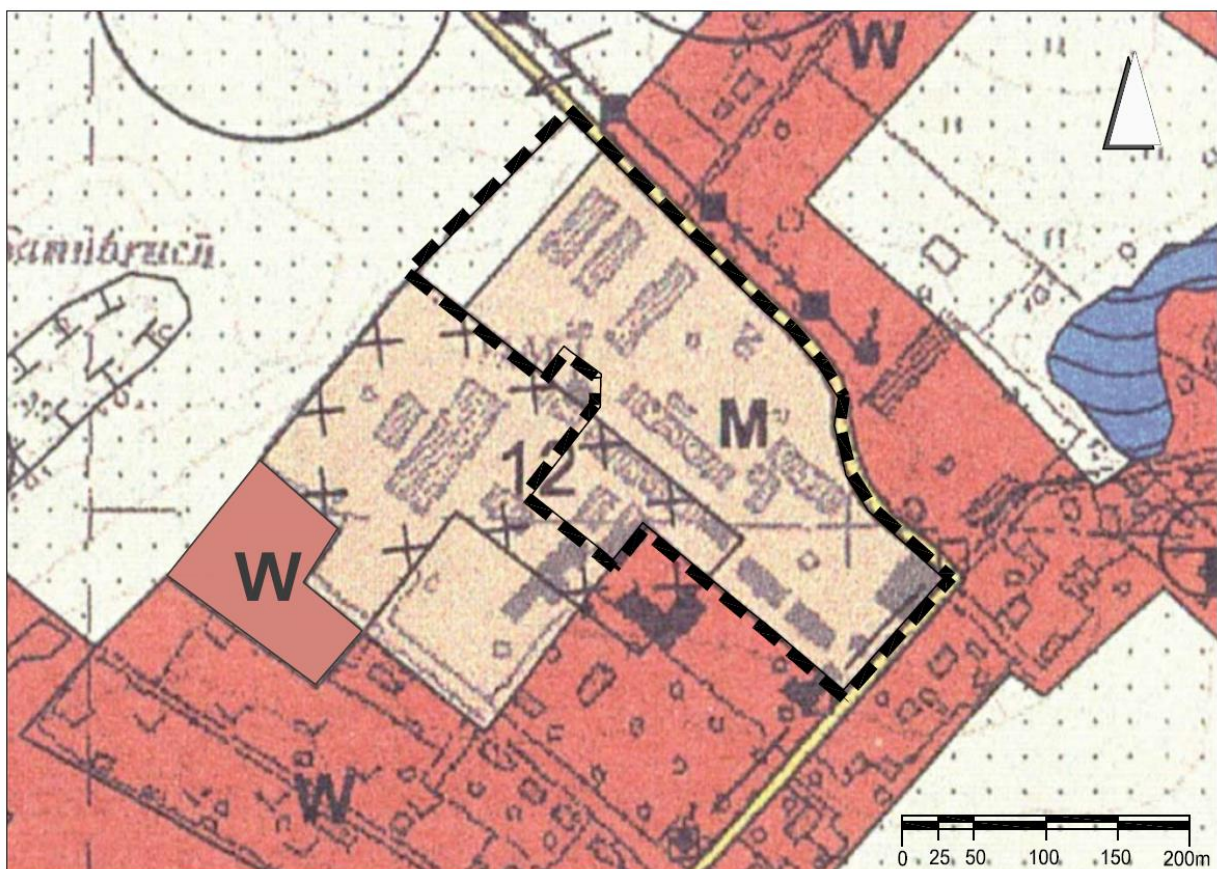
Bürgermeister

# Stadt Burg Stargard

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard mit den Ortsteilen Quastenberg, Lin- denhof, Sabel, Bargensdorf und Kreuzbruchhof

-Teilbereich Alter Gutshof Quastenberg-



Ausschnitt der Planzeichnung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard in der Fas-  
sung der Bekanntmachung vom 14.11.2001 unter Berücksichtigung der 4. Änderung vom 13.12.2016

**ENTWURF**

**Begründung**

Stand: 03.02.2020

## 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard mit den Ortsteilen Quastenbergr, Lindenhof, Sa- bel, Bargensdorf und Kreuzbruchhof

### -Teilbereich Alter Gutshof Quastenbergr-

---

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

Städtebauliche Planung: **stadtbau.architekten<sup>nb</sup>**  
Lutz Braun - Architekt und Stadtplaner  
Johannesstraße 1  
17034 Neubrandenburg  
Tel.: 0395 363171-52  
Herr Braun, Herr Müller  
[braun@stadtbauarchitekten-nb.de](mailto:braun@stadtbauarchitekten-nb.de)

Grünordnungsplaner für Bau-  
leitplanung: **SKH Ingenieurgesellschaft mbH**  
Friedrich-Engels-Ring 48a  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395 571886-700  
[skh@skh-ingenieure.de](mailto:skh@skh-ingenieure.de)

Datum: 03. Februar 2020

Stand: Entwurf

## Teil I

---

### Begründung

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

**-Teilbereich Alter Gutshof Quastenberg-**

## Inhaltsverzeichnis Teil I

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>5</b>
1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss .....	5
1.2 Kartengrundlage .....	5
1.3 Rechtsgrundlagen .....	5
1.4 Bestandteile der Änderungsdarstellung .....	6
1.5 Geltungsbereich .....	6
<b>2. Lage und Darstellung des Änderungsbereiches</b> .....	<b>8</b>
2.1 Lage der Stadt im Raum .....	8
2.2 Lage des Plangebietes .....	8
2.3 Naturräumliche Gegebenheiten/Schutzgebiete .....	9
<b>3. Ausgangslage und Planungsabsicht</b> .....	<b>10</b>
<b>4. Anlass und Ziele des Änderungsverfahrens</b> .....	<b>11</b>
<b>5. Einordnung in übergeordnete Planungen</b> .....	<b>12</b>
5.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V).....	12
5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte	12
5.3 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung .....	12
<b>6. Umweltbelange</b> .....	<b>13</b>
<b>7. Erschließung und Medien</b> .....	<b>13</b>
7.1 Verkehrliche Erschließung.....	13
7.2 Medien .....	13
7.3 Brandschutz .....	13
<b>8. Aussagen zu den Immissionen</b> .....	<b>13</b>
<b>9. Hinweise</b> .....	<b>14</b>
9.1 Bodendenkmale .....	14
9.2 Hinweise der Bundeswehr .....	14

## 1. Allgemeines

### 1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Planungsanlass für die Aufstellung der Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard im Bereich Quastenberg ist die Absicht der Stadt, die gegenwärtig gemischt genutzte Fläche mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung und einigen Wohngebäuden, künftig vollständig für das Wohnen zu entwickeln.

Ziel der Planung ist es, dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Stufe des Flächennutzungsplanes zu schaffen.

Die Stadt hat die Entwicklung für diesen Bereich in Quastenberg neu bestimmt.

Zunächst wurde von der Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard in ihrer Sitzung am 10.04.2019 auf der Grundlage des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet „Alter Gutshof Quastenberg“ beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Stargarder Zeitung“ und im Internet auf der Seite der Stadt Burg Stargard vom 18.05.2019 bekannt gemacht.

Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat in ihrer Sitzung am 10.04.2019 die Einleitung des Planverfahrens der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Alter Gutshof Quastenberg“ der Stadt Burg Stargard nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Stargarder Zeitung“ und im Internet auf der Seite der Stadt Burg Stargard vom 18.05.2019 bekannt gemacht.

### 1.2 Kartengrundlage

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient der Ausschnitt der analogen Planzeichnung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)

- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard**

Die Gesetze und Verordnungen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

#### 1.4 Bestandteile der Änderungsdarstellung

Die Planzeichnung der Darstellung der 5. Änderung besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung der Änderungsdarstellung mit Planteil im Maßstab 1:20.000 (Übersichtsplan zur Abgrenzung des Änderungsbereiches), 1:5.000 (Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan) sowie 1:5.000 (Darstellung der 1. Änderung) mit Zeichenerklärung
- Teil B: Textliche Begründung.

Der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderung dargelegt werden.

#### 1.5 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Teilflächennutzungsplanes ist in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

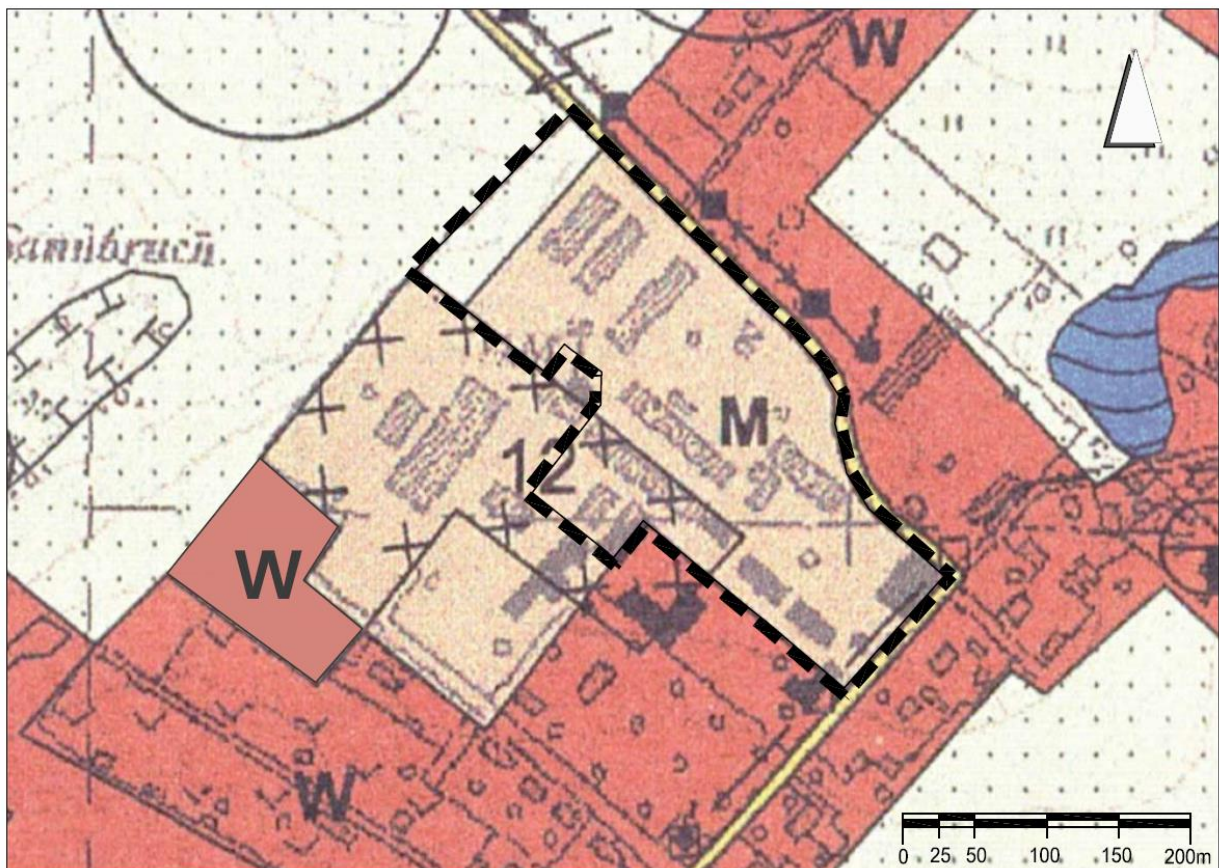
Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich wie folgt:

- im Nordwesten: durch die Feldmark
- im Südosten: durch Wohngrundstücke am Quastenberger Damm
- im Nordosten: durch die Verbindungsstraße nach Lindenhof
- im Südwesten: durch die Fläche der alten Gärtnerei und bebaute Grundstücke

#### Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst etwa eine Fläche von ca. 3 ha.





Ausschnitt der Planzeichnung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.11.2001 unter Berücksichtigung der 4. Änderung vom 13.12.2016 mit Eintragung des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

## 2. Lage und Darstellung des Änderungsbereiches

### 2.1 Lage der Stadt im Raum

Die regionale Einordnung lässt sich wie folgt charakterisieren:

Die Stadt Burg Stargard ist etwa 10 km südlich vom Oberzentrum Neubrandenburg entfernt. Sie gehört zum mittelzentralen Einzugsbereich Neubrandenburgs. Burg Stargard ist ein Grundzentrum.

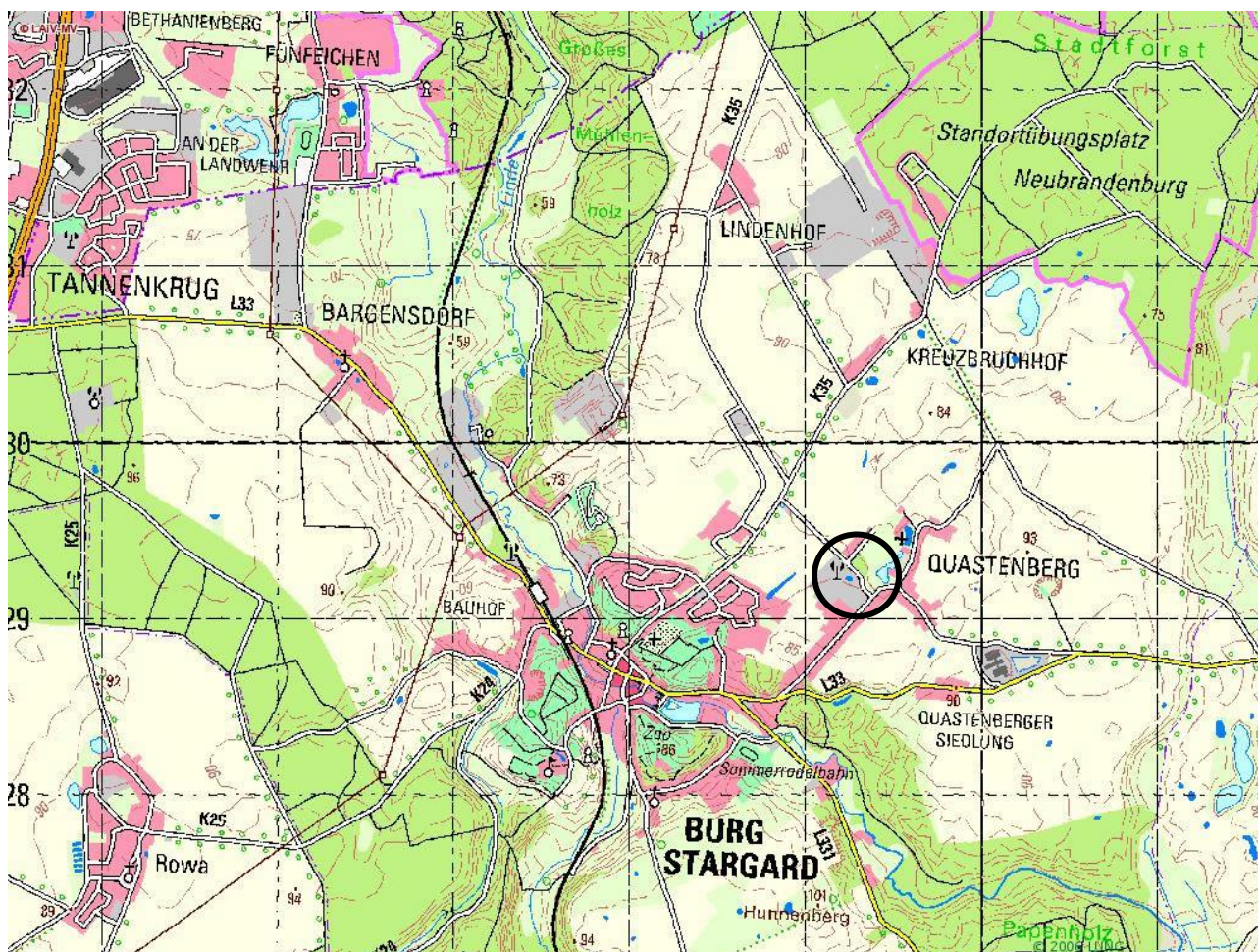
Die Stadt Burg Stargard befindet sich im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und ist geschäftsführende Gemeinde des Amtes Stargarder Land.

Die Stadt Burg Stargard umfasst derzeit eine Fläche von ca. 76,55 km<sup>2</sup> (wikipedia.de). Zur Stadtgrenze gehören die Ortsteile Bargensdorf, Sabel, Quastenberg, Kreuzbruchhof, Lindenhof, Teschendorf, Gramelow, Loitz, Cammin, Godenswege und Riepke. Die derzeitige Einwohnerzahl von Burg Stargard beläuft sich auf 5.418, Stand 31.12.2018.

### 2.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 2 km nordöstlich vom Stadtzentrum Burg Stargard (s. Abbildung 1) entfernt.

Es wird ausgehend von der Verbindungsstraße Quastenberg – Lindenhofer Straße erschlossen.



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

### 2.3 Naturräumliche Gegebenheiten/Schutzgebiete

Die umliegenden Flächen sind durch Wohnnutzung geprägt. Der Planungsraum liegt durchschnittlich auf einer Höhe von 90 m ü HN 76. Sehr geringe Reliefunterschiede sind auf unterschiedliche anthropogene Überprägungen zurückzuführen. Das Gelände ist nahezu eben.

Die Wasserfläche ist ein Biotop. Sie soll erhalten bleiben und planerisch berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan unterliegt keinen Schutzausweisungen nach den §§ 14 (geschützte Teile von Natur und Landschaft) und 21 (Natura 2000) des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V). Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 26 (Landschaftsschutzgebiet) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Europäische Schutzgebiete sind durch das Vorhaben und dessen Auswirkungen nicht betroffen.



Abbildung 1: Lage des Vorhabengebiets im Stadtgebiet, Quelle: geoportal-mv.de, 2019

### 3. Ausgangslage und Planungsabsicht

#### Der rechtswirksame Flächennutzungsplan

Der Teilflächennutzungsplan umfasst die Ortsteile Burg Stargard, Quastenberg, Lindenhof, Sabel, Bargensdorf und Kreuzbruchhof, also nur einen Teil des heutigen Stadtgebietes.

Die Fläche des betreffenden Gebietes der 5. Änderung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (geänderte Fassung der 2. Änderung vom 21.11.2009) der Stadt Burg Stargard, als „gemischte Baufläche“ sowie teilweise als „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, hier Nr. 12: ehemaliger LPG-Hof Quastenberg gem. § 1 Absatz 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Die Stadt Burg Stargard hat sich 2017/18 mit der weiteren Wohnbaulandentwicklung auf der Grundlage einer Potenzialuntersuchung beschäftigt. Darin wird auch die hier betroffene Fläche für eine solche Entwicklung herausgestellt.

Die Stadt beabsichtigt mit dem Satzungsverfahren über den Bebauungsplan Nr. 23 ein Allgemeines Wohngebiet gem. §4 Baunutzungsverordnung (BauNVO M-V) zu entwickeln

Es ist somit festzustellen, dass die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Burg Stargard derzeit nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Mit der 4. Änderung des FNP Burg Stargard hat die Stadt bereits eine weitere Fläche für die Wohnbaulandentwicklung in der direkten Nachbarschaft dargestellt. Diese Fläche ist zwischenzeitlich bebaut worden. Weitere Flächen, die aktuell noch als gemischt genutzte Bauflächen dargestellt sind, werden für eine weitere Änderung des FNP vorbereitet. Somit wird dieser Bereich im Ortsteil Quastenberg im Sinne einer einheitlichen und geordneten städtebaulichen Entwicklung genutzt.

Um diesem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, wird die Stadt Burg Stargard gleichzeitig die 5. Änderung des FNP Burg Stargard durchführen und damit die Möglichkeit des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB anwenden.

#### Zielsetzung der Stadt

Die Stadt plant die städtebauliche Entwicklung eines ca. 3 ha großen innerörtlichen Areals im Bereich Quastenberg. Nach Beräumung der Flächen soll eine Wohnbaufläche entwickelt werden.

Die städtebauliche Berücksichtigung der vorhandenen Wohnhäuser, sowie des kleinen Teiches fließt in die Planung mit ein. Die landschaftliche Eingliederung wird ebenfalls beachtet. Das erfolgt präzisierend im Bebauungsplanverfahren.

Die Stadt hat sich im Zuge der Planaufstellung mit den Zusammenhängen zur Entwicklung des gesamten Stadtgebietes auseinandergesetzt.

Mit dieser Planung wird ein verfügbarer Standort für benötigten Wohnungsbau entwickelt.

Mit der Planung sind folgende Ziele verbunden:

- Ortsrandgestaltung im Bereich Quastenberg
- Wiederbelebung ehemals bebauter Flächen/ Nutzung einer Brachfläche im städtebaulichen Sinne

- Einbeziehung der bestehenden Wohnhäuser in eine geordnete städtebauliche Entwicklung

Im gültigen Flächennutzungsplan wird der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

#### Vorhandene Bestandsstrukturen

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Es ist umgeben von unterschiedlichen Nutzungen, weitestgehend jedoch bereits von Wohnbebauung.

Durch die Vornutzung des Grundstückes stellt sich der Bestand folgendermaßen dar:

- Ehemalige Bürogebäude
- Lager- und Wirtschaftsgebäude
- Ein Gewässer
- Gehölzbestand

Im Plangebiet bestehen Gebäude. Diese werden, außer zwei Wohngebäude, abgetragen.

Die Umgebung ist weitestgehend durch eine kleinteilige Wohnnutzung geprägt. Nordwestlich grenzt ein gewerblich genutztes Grundstück an. Dieses wird zukünftig umgenutzt.

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

An der Verbindungsstraße Quastenbergr zur Lindenhofgr Straße befindet sich gegenüberliegend eine unbebaute Fläche.

#### **4. Anlass und Ziele des Änderungsverfahrens**

Ziel der Stadt ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Darstellung der Nutzung im Plangebiet als Wohnbaufläche, sowie die Berücksichtigung umweltschützender Belange. Daher ist wie oben ausgeführt die Änderung des Teilflächennutzungsplanes notwendig geworden. Er wird dem städtischen Entwicklungsziel angepasst.

Die Erschließung ist gesichert. Sie erfolgt über die Gemeindestraße, die den Quastenbergr Damm mit der Carl – Stolte – Straße (nach Lindenhof) verbindet.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden im aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu klären, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

Im Rahmen der weiteren Standortprüfung ergaben sich keine Planungs- bzw. Standortalternativen.

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

## **5. Einordnung in übergeordnete Planungen**

### **5.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)**

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V weist den Bereich als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft und den Tourismus aus.

Im LEP M-V heißt es im Punkt 4.5 Absatz 1: *„Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei tragen zur Stabilisierung der ländlichen Räume bei. Sie sollen bei der Produktion hochwertiger Nahrungsmittel, der Rohholzproduktion sowie der Landschaftspflege unterstützt werden.“*

Die Entwicklung von Wohnbauflächen dient der Stabilisierung der ländlichen Räume.

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

Dieser Punkt steht mit dem Vorhaben nicht direkt in Verbindung.

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V trat mit Datum vom 09. Juni 2016 in Kraft.

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

Burg Stargard hat den Status eines Grundzentrums und damit die Aufgabe der Sicherstellung bestimmter Anforderungen an die Entwicklung, u.a. die Ausstattung mit Wohnungen.

#### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte vom 15.07.2011 wird folgendes ausgeführt:

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

Programmsatz 4.1(3): Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an die Ressourcen schonende ökologische Bauweise, insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung, der Nutzung vorhandener Wärmepotenziale und der Nutzung regenerativer Energiequellen Rechnung zu tragen. Bei der Zuordnung unterschiedlicher Raumnutzungsansprüche sollen störende Immissionen vermieden werden.

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

Eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte wurde eingeholt und liegt mit Datum vom 03.06.2019 vor.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung unter der Voraussetzung, dass im Bebauungsplan Nr. 23 „Alter Gutshof Quastenbergr“ die Belange zum siedlungsbezogenen Immissionsschutz ausreichend berücksichtigt werden.

## 6. Umweltbelange

Die Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich, die Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt und die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik werden im Teil II Umweltbericht im Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Burg Stargard ausführlich beschrieben und an dieser Stelle wird darauf verwiesen.

Die Eingriffsregelung ist auf der nächsten Planungsebene abzuarbeiten.

## 7. Erschließung und Medien

### 7.1 Verkehrliche Erschließung

#### Äußere Erschließung

Die Gemeindestraße, die als Verbindungsstraße nach Lindenhof fungiert, verläuft unmittelbar angrenzend an das Plangebiet.

#### Innere Erschließung und Feuerwehrezufahrt

Die innere Erschließung soll über Anliegerstraßen erfolgen.

Die Feuerwehrezufahrten werden sichergestellt.

### 7.2 Medien

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen grundsätzlich an. Dazu sind im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes präzisere Angaben enthalten.

Für das Niederschlagswasser wird ein Konzept erarbeitet.

### 7.3 Brandschutz

Zum bautechnischen Brandschutz wird auf folgende grundsätzlichen Aspekte in der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27. Januar 2020 hingewiesen:

*„Grundlage für eine mögliche Bebauung ist eine gesicherte Löschwasserversorgung.*

*Es wird von der Einhaltung der Hydranten Richtlinie ausgegangen.“*

*Zur Sicherung des §4 LBauO M-V müssen die Baugrundstücke an einer öffentlichen Verkehrsfläche anschließen.“*

Die Belange des Brandschutzes werden in der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend behandelt.

## 8. Aussagen zu den Immissionen

Gesetzlich nicht zulässige umweltrelevante Umwelteinflüsse gehen von den geplanten baulichen Anlagen und deren Nutzung in Form von Geräuschen und Geruchsstoffen nicht aus.

Es sind keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten.

Dieser Punkt wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vertieft.

## 9. Hinweise

### 9.1 Bodendenkmale

Im Änderungsbereich sind Bodendenkmale vorhanden. Diese sind in dem nachfolgenden Kartenausschnitt erkennbar. Karte wird nach der Beteiligung eingefügt.

Es gelten die denkmalrechtlichen Regelungen.

### 9.2 Hinweise der Bundeswehr

Die Bundeswehr teilt in ihrer Stellungnahme vom 04. Dezember 2018 folgendes mit:

*„Aufgrund einer Entfernung von etwa 2000 m zum Standortübungsplatz (StOÜBPI) Neubrandenburg muss je nach Windstärke und Windrichtung mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Übungsbetrieb gerechnet werden. Diese Emissionen sind bestandsgegeben. Beschwerden und Ersatzansprüche, welche sich auf diese Emissionen beziehen, können nicht anerkannt werden. Ferner befindet sich das Plangebiet nach einer ersten Einschätzung im Interessengebiet militärischer Funk und im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Cölpin. Ob und inwieweit militärische Belange beeinträchtigt sind, kann erst im weiteren Verfahren abschließend bewertet werden, wenn insbesondere die maximalen Bauhöhen über Grund bekannt sind. Evtl. Antworten/ Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-I-878-19-FNP ausschließlich an die folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org“*

Es erfolgt zeitgleich die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Art der Bebauung, der Freiflächen und der Nutzung detaillierter regelt. Es erfolgt eine Beteiligung zu dieser Planung, so dass dort die Belange noch einmal geprüft und vorgebracht werden können.

aufgestellt,  
Neubrandenburg, den 03.02.2020

Lutz Braun  
Dipl.-Ing. Architekt



