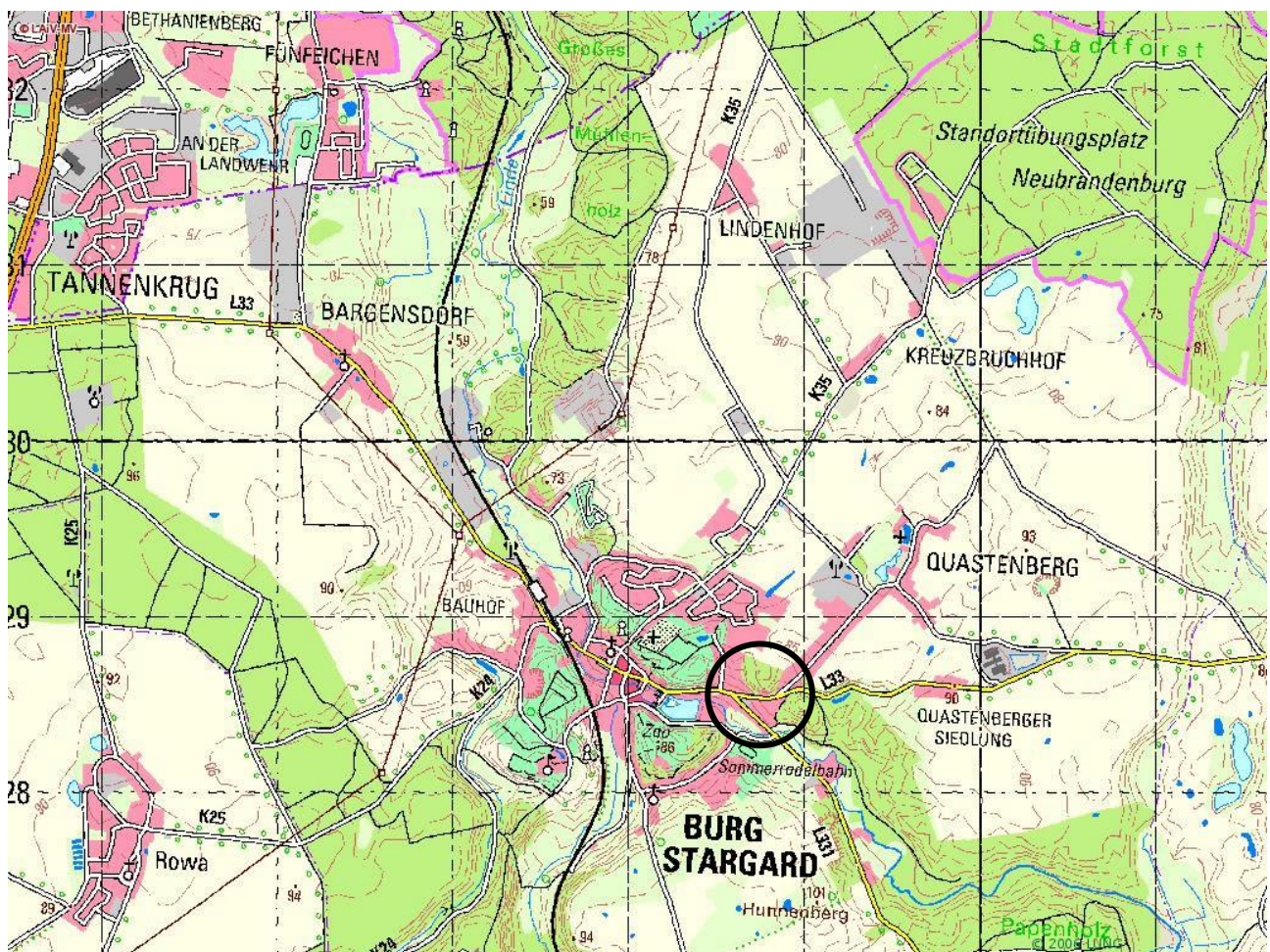


Stadt Burg Stargard

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



Bebauungsplan Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ der Stadt Burg Stargard



Kartenausschnitt Geoportal MV www.gaia-mv.de, Stand: 02.09.2016

Entwurf

Stand: 16.03.2019

Bebauungsplan Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ der Stadt Burg Stargard

B E G R Ü N D U N G

Träger des Planverfahrens: **Stadt Burg Stargard**
der Bürgermeister
über Sachgebiet Bau- und Ordnungsamt
Bau- und Ordnungsamtsleiter: Herr Granzow
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard
Tel.: 039603 25331
email: t.granzow@stargarder-land.de

Städtebauliche Planung: **stadtbau.architekten.nb, Lutz Braun**
freier Architekt und Stadtplaner
Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 36 31 71 52
Fax: 0395 / 36 94 99 19
email: braun@stadtbauarchitekten-nb.de

Bearbeitung: Herr Braun, Herr Müller

Datum: 16.03.2019

Stand: Entwurf

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Allgemeines	5
1.1 Aufstellungsbeschluss.....	5
1.2 Verfahren.....	5
1.3 Rechtsgrundlagen.....	5
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
1.5 Kartengrund	6
1.6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	6
2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der Aufstellung/Einordnung in übergeordnete Planungen ...	7
2.1 Ziel und Zweck	7
2.2 Inhalt	7
2.3 Einordnung in übergeordnete Planungen.....	8
2.3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ..	8
2.3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte	8
2.3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Burg Stargard	8
2.3.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung	9
3. Bestandsanalyse	10
3.1 Lage der Stadt im Raum	10
3.2 Lage des Plangebietes.....	10
3.3 Naturräumliche Gegebenheiten/Schutzgebiete.....	11
3.4 Vorhandene Bestandsstrukturen	11
4. Erschließung und Medien	12
4.1 Verkehrliche Erschließung.....	12
4.2 Medien	12
4.3 Abfallentsorgung.....	13
5. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen.....	13
6. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.....	14
6.1 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	14
6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	14
6.1.2 Bauweise und Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	14
6.1.3 Verkehrsflächen.....	15
6.1.4 Flächen für Versorgungsanlagen	15
6.1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
6.1.6 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB]	16

6.2	Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)	16
6.3	Hinweise	17
6.3.1	Bodendenkmalpflege	17
6.3.2	Altlasten und Bodenschutz	17
6.3.3	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	17
7.	Sonstige Hinweise	19
7.1	Verkehr	19
7.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	19
7.3	Kampfmittel	19

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung Burg Stargard hat in der Sitzung am auf Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der gültigen Fassung und der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ der Stadt Burg Stargard beschlossen.

Planziele des B-Planes Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ der Stadt Burg Stargard sind

- die Schaffung baurechtlicher Grundlagen für den Wohnungsbau

1.2 Verfahren

Die Erstellung des B-Planes Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die Größe der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Planung steht im räumlichen Zusammenhang mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 23 „Alter Gutshof Quastenberg“. Dieser wird voraussichtlich eine Grundfläche von maximal 8.000 m² aufweisen. Somit bleibt die Summe der Grundflächen beider Planungen (ca. 3.500 m² und ca. 8.000 m²) unter 20.000 m².

Im beschleunigten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2a von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4, abgesehen, da durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird öffentlich ausgelegt. Der betroffenen Öffentlichkeit wird dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ der Stadt Burg Stargard sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **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)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1) - (Neubekanntma-

chung der LBauO M-V vom 18.04.2006), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777),
- **Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard**
- Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht

1.5 Kartengrund

Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurkartenauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt Regionalstandort Neubrandenburg, Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg. Stand Liegenschaftskataster: 29.12.2018

Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN 76.

1.6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt:

Begrenzt wird die ca. 13.797 m² große Fläche durch:

- im Norden: die südliche Grenze der Flurstücke 20/21 und 20/20 Flur 1, Gemarkung Quastenberg
- im Süden: durch das Straßenflurstück 37, Flur 1, Gemarkung Quastenberg
- im Osten: durch die Flurstücke 20/31; 20/34; 20/35; 20/36; 20/51 Flur 1, Gemarkung Quastenberg
- im Westen: durch das Straßenflurstück 20/25, Flur 1, Gemarkung Quastenberg

Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Quastenberg:

- Flur 1, Flurstück: 19

Er umfasst eine Fläche von rund 1,38 ha (13.797 m²).

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Burg Stargard.

2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der Aufstellung/Einordnung in übergeordnete Planungen

2.1 Ziel und Zweck

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Die Gebietsausweisung für die bauliche Nutzung des Planungsgebietes ist im Sinne der vorhandenen übergeordneten Planungen und deren Nutzungsausweisungen (Flächennutzungsplan) festzulegen einschließlich des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO überplant, sodass die zukünftige Nutzung des Plangebietes entsprechend der Zulässigkeiten eines Allgemeinen Wohngebiets ermöglicht werden soll.

Ziel des Bebauungsplanes und somit Ziel der Stadt ist die planungsrechtliche Regelung für die Errichtung und Nutzung von eingeschossigen Wohngebäuden. Durch die Überplanung soll dem Bedarf an individuellen Wohnformen durch Nachnutzung von Standortbrachen im Stadtgebiet entsprochen werden. Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen.

Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für das oben beschriebene Ziel.

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen die Flächen als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO M-V) und Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen festgesetzt werden.

2.2 Inhalt

Folgendes städtebauliches Konzept liegt dem Bebauungsplan zu Grunde:

Die innerstädtische Fläche der ehemaligen Gärtnerei soll entlang der begrenzenden vorhandenen Erschließungsstraßen mit Einfamilienhäusern bebaut werden können. Diese Teilflächen werden dazu parzelliert. Für die stadtgestalterische Ordnung werden Festsetzungen formuliert, um die Neubebauung in die Umgebung in Quastenberg harmonisch einzufügen.

Im rückwärtigen Bereich sollen weitere Parzellen für die Wohnbebauung (ca. vier) entstehen.

Nördlich angrenzend wird der Bebauungsplan Nr. 23 aufgestellt, der ebenfalls Wohnbauflächen beinhaltet. Eine geringe Teilfläche des Plangebietes dieses Bebauungsplanes Nr. 24 wird im nördlichen Bereich (Teil der Wohnbaufläche) soll der Grundstücksordnung dienen und dem angrenzenden Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 angegliedert werden und von dort erschlossen werden. Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 23 wird erst zeitlich versetzt aufgestellt. In seinem Geltungsbereich grenzt eine Wohnnutzung an.

Die Stadt Burg Stargard verfolgt für diesen Bereich im Ortsteil Quastenberg die Wohnflächenentwicklung zu forcieren. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt gegenwärtig nördlich eine gemischte Nutzung dar. Hier wird die Stadt ihr Entwicklungsziel präzisieren und den FNP anpassen. Grundlage sind Konzepte der Stadt zur Wohnbauentwicklung innerhalb der gesamten Stadt und die Nutzung von Potenzialflächen.

Dafür hat die Stadt ein Entwicklungskonzept diskutiert und als Richtschnur aufgestellt. Um das Wohnungsbaukonzept umzusetzen, werden entsprechende Festsetzungen innerhalb dieses Bebauungsplanes getroffen.

Gewerbliche Nutzungen sollen möglichst in Gewerbegebieten angesiedelt werden. insofern wird sich die Nachbarschaft dieses Plangebietes teilweise ändern.

2.3 Einordnung in übergeordnete Planungen

2.3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V weist den Bereich Burg Stargard 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.“*

Dies dient der Stabilisierung der ländlichen Räume. Zur Sicherung dieses Zieles ist die Entwicklung von Wohnbauflächen in den Grundzentren notwendig.

Zu diesem Punkt wird weiterhin folgendes mitgeteilt. Die Fläche wird bereits seit vielen Jahren nicht mehr für die Gartenbaunutzung verwandt. Auf Grund der stetigen Entwicklung von integrierten Lagen im Stadtgebiet für die Wohnbaulandausweisung und insbesondere in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches soll nun auch diese Fläche für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden.

Unter Punkt 4.6 Absatz 4 ist zu finden, dass *„In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (108) soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.“*

Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.“

Die beabsichtigte Entwicklung wird der touristischen Entwicklung, die insgesamt für Burg Stargard von hoher Bedeutung ist, jedoch nicht entgegenstehen. Das kann aus der gesamtstädtischen Entwicklungsabsicht abgeleitet werden.

Die Stadt ist Teil des Stadt-Umland-Raums des Oberzentrums Neubrandenburg.

2.3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP M-S) weist die Stadt Burg Stargard als Grundzentrum aus.

Das Plangebiet ist wie der gesamte Bereich Burg Stargard als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ sowie als „Tourismusraum/Tourismusedwicklungsraum“ ausgewiesen.

Auch das RREP MSE weist die Stadt als Teil des Stadt-Umland-Raums des Oberzentrums Neubrandenburg aus.

Burg Stargard ist ein Grundzentrum (Teil des zentralörtlichen Systems). Damit ist eine Voraussetzung für die Ausweisung weiterer Flächen für die Wohnbaulandentwicklung gegeben. Die geplante Entwicklung wird das Grundzentrum stärken und zur Ansiedlung von Familien in der Kernstadt führen.

2.3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Burg Stargard

Die Fläche des betreffenden Gebietes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (zuletzt geänderte Fassung der 4. Änderung aus dem Jahr 2017) der Stadt Burg Stargard, als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

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 Gemeinde beabsichtigt mit dem Satzungsverfahren über dem Bebauungsplan Nr. 24 ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO M-V) zu entwickeln

Es ist somit festzustellen, dass die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Burg Stargard aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Das entspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (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.

2.3.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Die Planungsabsicht wird dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte angezeigt (Planungsanzeige). Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3. Bestandsanalyse

3.1 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 km² (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 5.398, Stand 31.12.2017.

3.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Straße Quastenberg, die den Stadtkern mit der Ortslage Quastenberg verbindet. Die Planfläche ist ca. 2 km nordöstlich vom Stadtzentrum Burg Stargards (s. Abbildung 1) entfernt.

Es wird ausgehend von der Straße Quastenberg erschlossen.



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

3.3 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.

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.

3.4 Vorhandene Bestandsstrukturen

Im Plangebiet bestehen keine Gebäude, außer einer Trafostation und einem Stallgebäude (wird abgetragen).

Die Fläche ist teilweise durch eine wilde Strauchhecke umgeben. Die Umgebung ist weitestgehend durch eine kleinteilige Wohnnutzung geprägt. Nordwestlich grenzt ein gewerblich genutztes Grundstück an. Dieses wird durch eine Vegetationsfläche von der geplanten Wohnnutzung räumlich getrennt.

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

An der Verbindungsstraße Quastenberg zur Straße Am Brink befindet sich gegenüberliegend eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung und eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung.

Nördlich angrenzend wird eine aktuell noch gewerblich genutzte Fläche zum Wohngebiet entwickelt. Dafür wird der Bebauungsplan Nr. 23 aufgestellt.

4. Erschließung und Medien

4.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist an das Erschließungsnetz der Stadt Burg Stargard direkt angebunden.

Die Haupterschließungsstraße Quastenberg soll in naher Zukunft ausgebaut werden. Dafür erfolgen zeitgleich entsprechende planerische Vorbereitungen.

Innere Erschließung und Feuerwehrezufahrt

Die neuen Wohnbaugrundstücke sind durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Die rückwärtigen Grundstücke werden durch Stichstraßen (etwa 35 m Länge) erschlossen.

Der nördlich im Plangebiet gelegene Wohnbaustreifen (Baufeld BF 6) kann ~~ist~~ mit den Wohnbauflächen des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 23 verbunden werden, wird dann Bestandteil der dort erschlossenen Grundstücke. Dort sind Gartennutzungen für die vorhandenen Wohnhäuser vorgesehen.

4.2 Medien

Der Standort ist bereits erschlossen. Für eine Wohnbebauung werden Grundstücke vorgesehen, die bereits an Erschließungsstraßen liegen. Diese beinhalten alle notwendigen Medien. Beide Straßen sind bereits auf der jeweiligen gegenüberliegenden Seite bebaut.

Trinkwasserversorgung

Trinkwasserleitungen sind in den Erschließungsstraßen vorhanden. Versorgungsträger sind die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH.

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Bereitstellung von Löschwasser

In den angrenzenden Erschließungsstraßen befinden sich Hydranten.

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Niederschlagswasserableitung

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Schmutzwasserableitung

Zuständig ist die Tollenseuferabwasserbeseitigungsgesellschaft mbH. In den angrenzenden Erschließungsstraßen liegen Leitungen an.

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt

Elektroversorgung

In den angrenzenden Erschließungsstraßen liegen Leitungen an. Die Stromversorgung erfolgt durch Anschlüsse an das Netz der EON.edis AG.

Im Planbereich befindet sich ein Trafo. Dessen Lage wird entsprechend festgesetzt.

Für die Nutzung regenerativer Energien werden Festsetzungen getroffen für die Anbringung von PVA auf Dächern.

Telekommunikation

In den angrenzenden Erschließungsstraßen liegen Leitungen an als Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Gasversorgung

Es sind Gasleitungen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vorhanden.

Wärmeversorgung

Eine Fernwärmeversorgung ist für das Plangebiet nicht gegeben.

Für die Nutzung regenerativer Energien werden Festsetzungen getroffen für die Anbringung von PVA auf Dächern.

4.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

5. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Geruch

Es sind keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten.

Lärm

Partiell besteht eine Nachbarschaft an ein angrenzendes faktisches Mischgebiet. Daraus ergeben sich keine Probleme des Schallschutzes. Für diese Nutzungen wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Im rechtswirksamen FNP ist dort eine gemischte Baufläche dargestellt.

Diese wird im Zuge der anstehenden Änderung des FNP erheblich verkleinert, weil wesentliche Flächenanteile als Wohnbaufläche dargestellt werden sollen. Dieses Änderungsverfahren erfolgt zeitgleich mit dieser Planaufstellung.

Die geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen als zusätzlicher „Puffer“ zu den „verbleibenden gemischten Bauflächen“.

6. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

6.1 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die im Folgenden *kursiv* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §4 Abs. 3, Nr. 4 und 5 sind nicht zulässig.

Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß §4 Abs. 2 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Ausschluss von Nutzungen erfolgt, um den geplanten Charakter für das „Wohnen auf dem Lande“ bzw. im dörflich geprägten Ortsteil Quastenberg gewährleisten. Gartenbaubetriebe und Tankstelle sollen in diesem Gebiet nicht entstehen. Andererseits soll die beabsichtigte Nutzungsmischung insbesondere mit Dienstleistungsangeboten bzw. nicht störenden Betrieben ermöglicht werden.

Maß der baulichen Nutzung

Für die Baufelder BF 1- 6 wird eine GRZ von 0,4 gem. §17 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte.

Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Straße (Höhenbezugssystem DHHN 92).

In den Baufelder BF 1 - 6 wird eine maximale Traufhöhe von 4,0 m festgesetzt.

Es wird ein Vollgeschoß zwingend festgesetzt.

Dadurch entsteht eine ruhige gleichmäßige Straßenrandbegrenzung in den BF 1 und 2 , welche diese Stadtstraße prägt und im Charakter beibehalten werden soll. Die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe orientiert sich am Bestand.

Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

6.1.2 Bauweise und Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Es sind einzelne Gebäude vorgesehen. Das entspricht der Typik des Ortsteiles. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet.

Es werden Einzelhäuser festgesetzt.

Das relativ kleine Baugebiet ist so geplant, dass ein Bezug zur Bestandsbebauung auf dem Standort entsteht.

Baulinien/Baugrenzen

In den Baufeldern BF1, BF 2 und BF3 werden Baulinien festgesetzt.

Die Festlegung der Baulinie soll die städtebaulich-gestalterische Ordnung gewährleisten. Es wird Bezug genommen auf die Bestandssituation in dem Straßenraum. Es soll das Ortsbild gesichert werden. Baulinie wird entlang der Verbindungsstraße zwischen Am Brink und Quastenbergr festgesetzt.

Weiterhin soll damit die Lage der Wohnhäuser im Abstand zur Erschließungsstraße definiert werden.

In den Baufeldern BF1-6 werden Baugrenzen festgesetzt.

Die bebaubare Fläche für Hauptgebäude wird begrenzt.

Baugrenzen und Baulinien bilden das jeweilige Baufenster.

6.1.3 Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsberuhigter Bereich

Für Fahrzeuge befahrbarer Weg für jeweils zwei geplante Grundstücke.

6.1.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Es wird eine Fläche festgesetzt für Anlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“

Damit wird dem bestehenden Trafo entsprochen.

6.1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vermeidungsmaßnahmen:

1. Strauch- und Baumbeseitigungen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März – 30. September durchzuführen

Zum Schutz von Vogelarten sind Fällungen zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.

2. Abrissarbeiten sind außerhalb des Zeitraumes 1. März – 30. September durchzuführen

Diese Festsetzung dient dem Artenschutz.

1. Auf der ca. 500 m² großen Fläche (K1) zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bei einem Abstand der Pflanzen untereinander von 1,5 m zwei Reihen einheimischer Sträucher im Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Die Anzahl der Gehölze bemisst sich an der Größe der versiegelten Grundstücksfläche der jeweiligen Grundstücke.

Diese Fläche K1 bildet auch einen „Puffer“ zu den nordwestlich angrenzenden Grundstücken.

2. Je 20m² versiegelter Grundstücksfläche sind auf der Fläche K 1 ein hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen (Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Beerensträucher)) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Alle Pflanzungen sind fachgerecht nach einschlägigen DIN-Vorschriften zu pflanzen und 3 Jahre zu pflegen.

6.1.6 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB]

Überdachungen bzw. Einhausungen von Stellplätzen im Straßenraum (zwischen Gebäude und Fahrbahn) stören das typische Straßenbild, in dem die Hauptgebäude die Bauflucht bestimmen. Deshalb sollen diese ausgeschlossen werden.

Überdachungen von Gemeinschaftsstellplätzen entlang der Straße Quastenberg – Am Brink sind unzulässig.

6.2 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassade

Für die Fassadengestaltung sind zulässig:

- Putzoberflächen
- Klinker in den Farbtönen rot und rotbraun
- ein Holzanteil von maximal 25%

Mit der Vorgabe der Materialien soll an die benachbarte Bebauung angeknüpft werden und ein gestalterischer Zusammenhalt des neuen baulichen Ensembles gewährleistet werden. Es werden regional typische Materialien für die Fassadenoberfläche gewählt.

Dächer

Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind zulässig, in den Baufeldern:

- BF 1 Satteldächer
- BF 2 Satteldächer
- BF 3 Satteldächer

Dachneigung

Es wird eine Dachneigung von 35 – 50 ° festgesetzt.

Das relativ kleine Baugebiet ist so geplant, dass ein Bezug zur Bestandsbebauung auf dem Standort entsteht.

Firstrichtung

Die Firstrichtung wird für die BF 1, 2 und 3 festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Firstrichtungen soll der gestaltbestimmende Entwurfsansatz gewährleistet sein.

Das relativ kleine Baugebiet ist so geplant, dass ein Bezug zur Bestandsbebauung auf dem Standort entsteht.

Dachdeckung

Als Dacheindeckung für Gebäude und bauliche Anlagen sind nur Dachziegel in den Farben braun, rot, rotbraun und anthrazit zulässig. Die Eindeckung soll eine nichtglänzende Oberfläche erhalten.

Das relativ kleine Baugebiet ist so geplant, dass ein Bezug zur Bestandsbebauung auf dem Standort entsteht.

PVA Photovoltaik - Anlagen auf Dächern

Es können Solaranlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Anlage als zusammenhängende, klar rechteckig geometrische Fläche ausgebildet wird und die Dachfläche nicht überragt.

Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Wegen und Straßen sind als Hecken, Maschendrahtzäunen mit Hecken, Stabgitterzäune in der Höhe von 1,20 m zu errichten.

6.3 Hinweise

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung / textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Dieser Teil der Begründung wird entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen aus der Beteiligung ergänzt.

6.3.1 Bodendenkmalpflege

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.3.2 Altlasten und Bodenschutz

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.3.3 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze in M-V und Vermessungsmarken

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs-

und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz - (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713) eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg- Vorpommern mitzuteilen.

7. Sonstige Hinweise

Diese Hinweise sind vor allem für die weiterführende Planung und die Bauausführung relevant.

7.1 Verkehr

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

Die vorhandenen Abfälle sind in erster Linie entsprechend den Grundpflichten der Kreislaufwirtschaft ordnungsgemäß und Schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG v. 24.02.2012). Besteht keine Möglichkeit einer Verwertung sind die Abfälle so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 15 KrWG).

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

7.3 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in M-V nicht auszuschließen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

aufgestellt,
Neubrandenburg, den 16.03.2019

L. Braun
Dipl.-Ing. Architekt