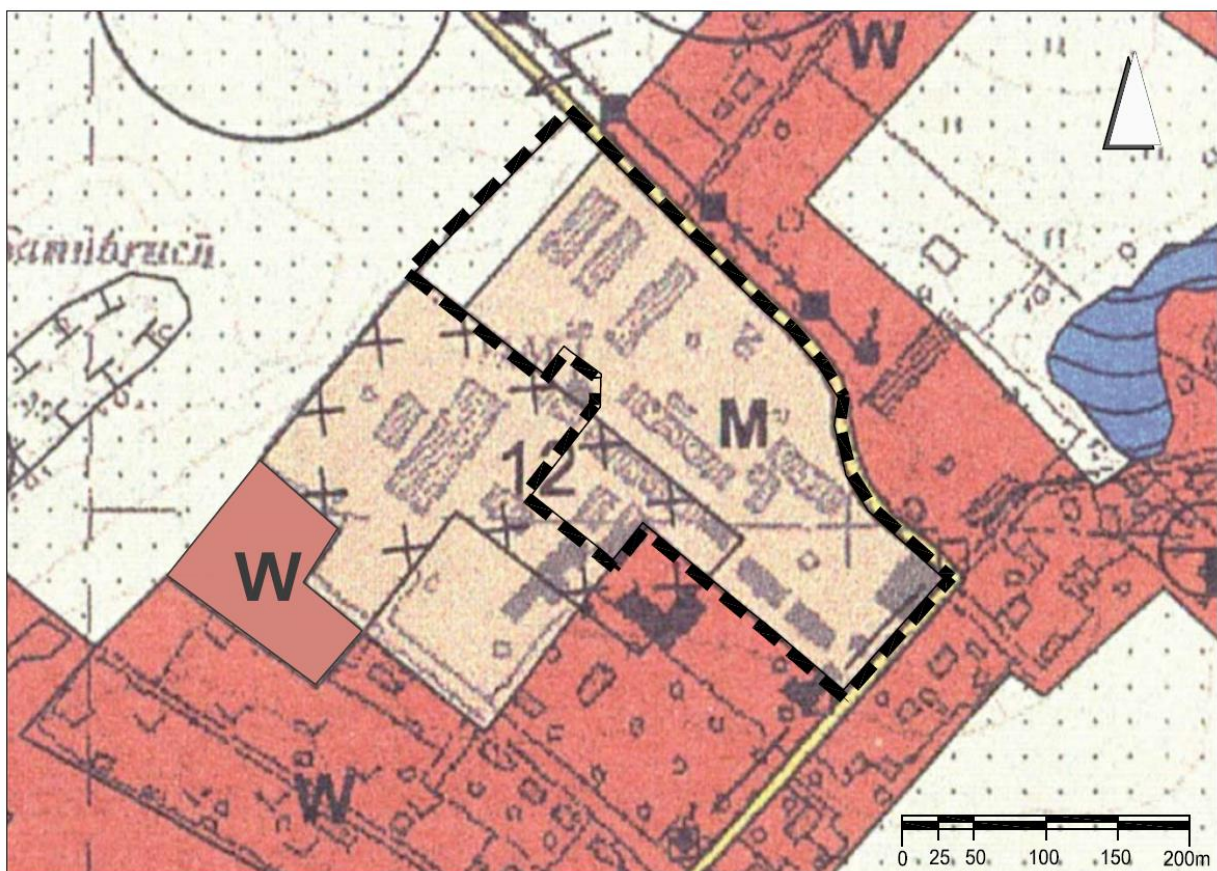


# Stadt Burg Stargard

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 Fassung der Bekanntmachung vom 14.11.2001 unter Berücksichtigung der 4. Änderung vom 13.12.2016

## VORENTWURF

### Begründung

Stand: 01.08.2019

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

### -Teilbereich Alter Gutshof Quastenberg-

---

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

Datum: 01. August 2019

Stand: Vorentwurf

## 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
<b>8. Aussagen zu den Immissionen</b> .....	<b>13</b>
<b>9. Hinweise</b> .....	<b>14</b>
9.1 Bodendenkmale .....	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 beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderung dargelegt werden.

#### 1.5 Geltungsbereich

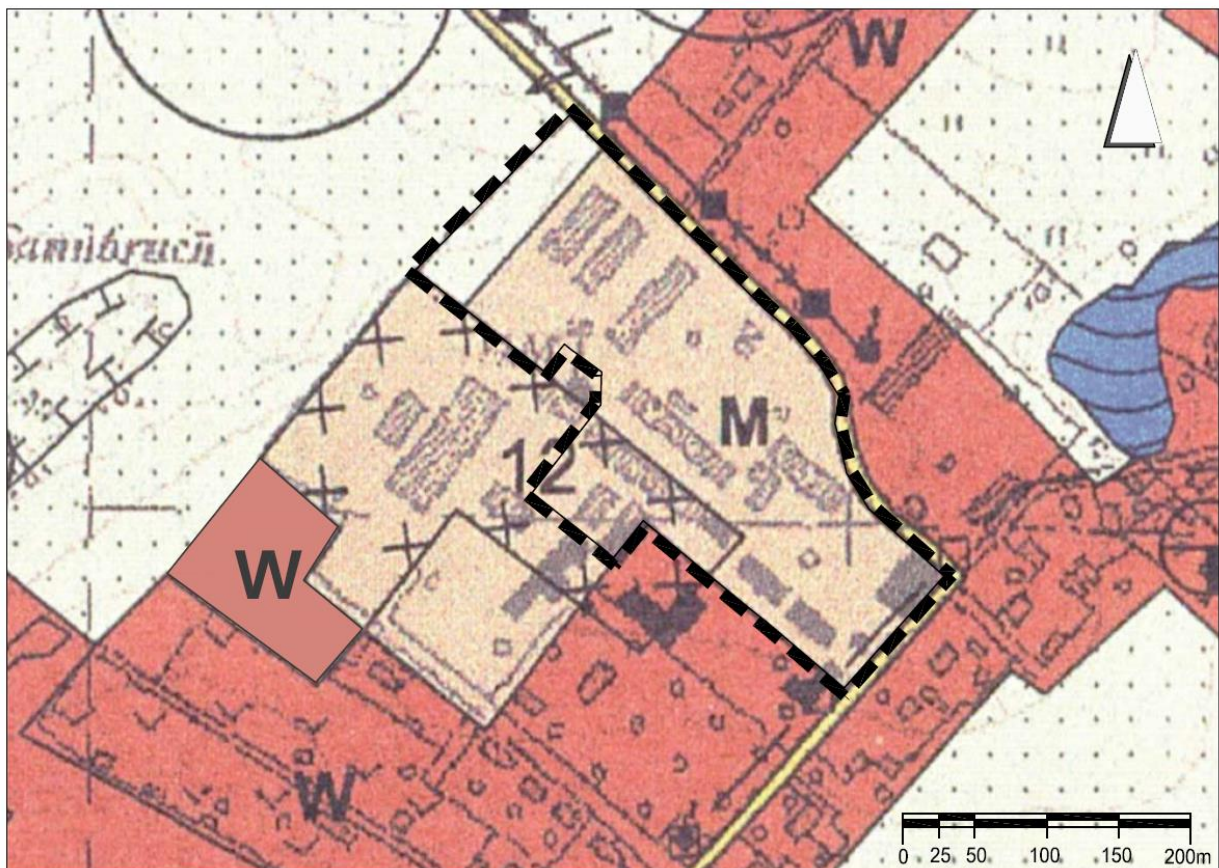
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Teilflächennutzungsplanes ist in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

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 mittelfentralen Einzugsbereich Neubrandenburgs. Burg Stargard ist ein Grundzentrum.

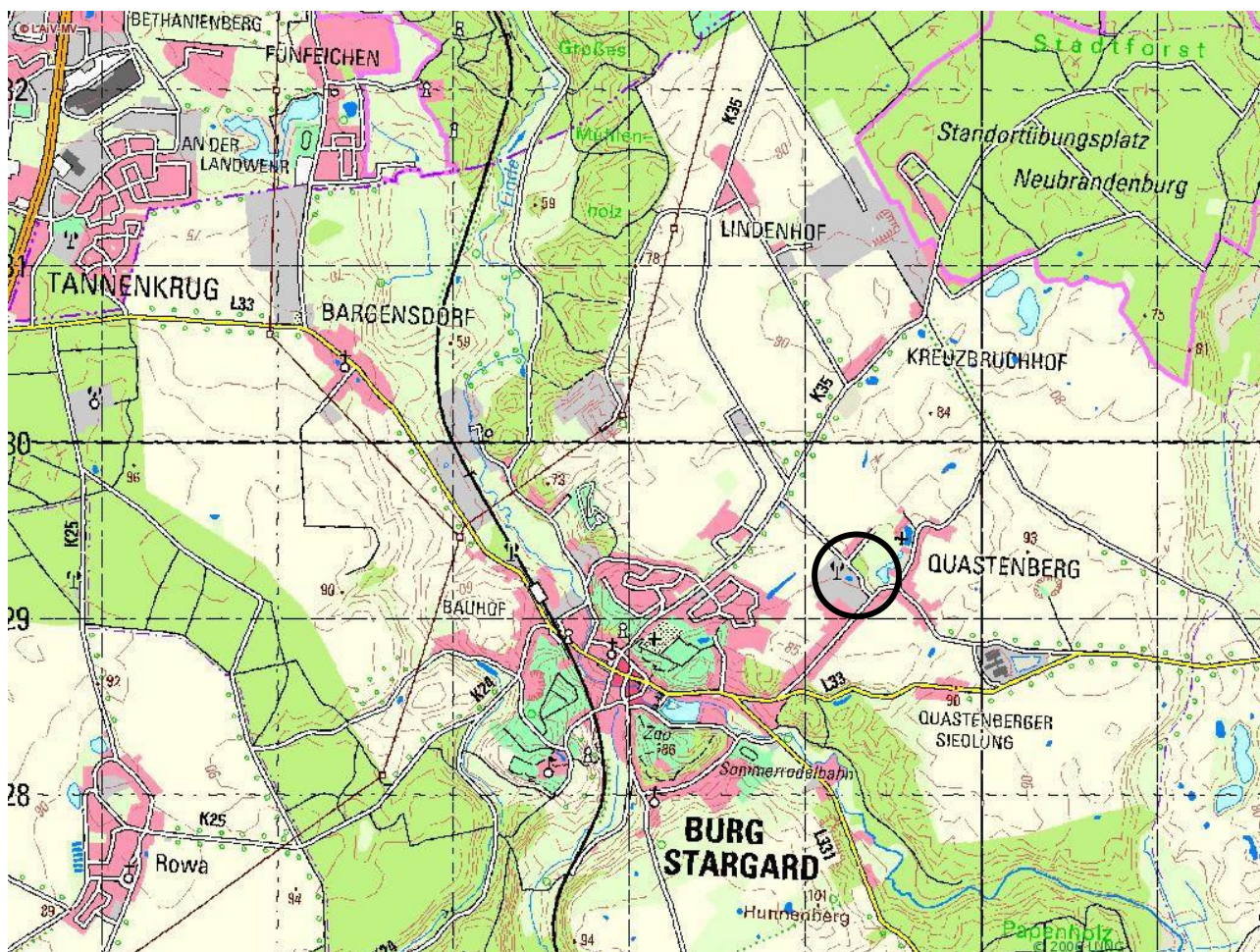
Die Stadt Burg Stargard befindet sich im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und ist geschäftsführende Gemeinde des Amtes Stargarder Land.

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 Wohngebäuden 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 Lindenhofer 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**

#### 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.

## **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.

## **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.

aufgestellt,  
Neubrandenburg, den 01.08.2019

Lutz Braun  
Dipl.-Ing. Architekt