Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift:PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Stadt Burg Stargard über
Amt Stargarder Land
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

EINGEGANGEN
02. Juli 2019

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt: Cindy Schulz

Zimmer:	Vorwahl	Durchwahl
3.32	0395	57087-2453
Telefon:		Fax
0395 57087 0		0395 57087 65906

E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
	18. April 2019	1912/2019-502	27. Juni 2019

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Alte Gärtnerei" der Stadt Burg Stargard

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Alte Gärtnerei" der Stadt Burg Stargard beschlossen.
Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde am 10. April 2019 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Hierzu ist der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: März 2019) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Im Ortsteil Quastenberg ist auf Grund des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken eine Standortbrache wieder nutzbar gemacht werden und als Wohngebiet entwickelt werden.

Mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Alte Gärtnerei" der Stadt Burg Stargard sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 24 wird in räumlichem, sachlichem und zeitlichem Zusammenhang zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 23 aufgestellt. Hierfür wird parallel die Trägerbeteiligung

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die oben beschriebene Kumulierung wird in der Begründung ordentlich dargelegt.

Insofern bestehen seitens des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach ***§ 13a BauGB* keine Bedenken**.

Die „Innenentwicklung" sollte in den Planunterlagen aber noch konkreter begründet werden.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (***Anpassungspflicht*** nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 05. Juni 2019 liegt mir vor. Danach **entspricht** der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (***Entwicklungsgebot***). Von diesem Grundsatz kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB) gegebenenfalls abgewichen werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Burg Stargard hat in der Fassung der 1. Änderung mit Ablauf des 03. Juni 2006 Rechtswirksamkeit erlangt. Dieser unterlag bereits weiteren Änderungen, welche den durch o. g. Bebauungsplan in Rede stehenden Bereich aber nicht betreffen.
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird für den o. g. Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dargestellt.
Insofern ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Burg Stargard aus dem Flächennutzungsplan **entwickelt** wird.

II. Bedenken, Anregungen und Hinweise

1. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird Folgendes bemerkt.

Nordwestlich grenzt das Plangebiet an den ***Gewerbebetrieb „STEEN Glas- und Gebäudereinigung GmbH"***, die u. a. auch Winterdienst durchführen an.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen Flächen die für bestimmte Nutzung vorgesehenen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude soweit wie möglich vermieden werden.

Um Nutzungskonflikten vorzubeugen, sollte in der Planung die **Lärmimmissionssituation** hinsichtlich der Nutzfahrzeugbewegungen auf dem o. g. Betriebsgelände (insbesondere beim Winterdienst in den Nachstunden) **analysiert werden und gegebenenfalls durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen** im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

2. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht wird zu vorliegendem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes wie folgt Stellung genommen.

Gehölzschutz
Nach Auswertung des Luftbildes ist festzustellen, dass sich in unmittelbarer Nähe des geplanten Vorhabens Gehölze befinden. Bei diesen Gehölzen handelt es sich nach telefonischer Aussage von Herrn Marquardt der Stadt Burg Stargard ausschließlich um Sträucher.

Entsprechend § 39 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, nach Abs. 1, Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören." sowie nach Abs. 5, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Nach Punkt 6.1.5 Abs. 1 der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 „Alte Gärtnerei" in der Stadt Burg Stargard wird festgelegt, dass Strauchbeseitigungen außerhalb des oben genannten Zeitraumes stattzufinden haben. Diese Festlegung ist einzuhalten.

Artenschutz
Die vorliegenden Unterlagen enthalten keine Hinweise auf das Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten bei Umsetzung der Planung.
Damit können durch Vorhaben aufgrund der Planung artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sein. In diesem Fall stünden der Umsetzung der Planung zwingende Vollzugshindernisse entgegen.
Dieses kann vermieden werden, indem im Rahmen eines **artenschutzrechtlichen Fachbeitrages** die Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Arten darlegt werden. Die Vorlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB)" im Rahmen des Umweltberichtes zur Planung, ist als Voraussetzung für die behördliche Prüfung erforderlich.

Nähere Hinweise zum Fachbeitrag Artenschutz können aus dem im Internet publizierten Arbeitshilfen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten unter http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/gesetzl_artenschutz.htm entnommen werden. Insbesondere wird auf das Merkblatt für Artenschutz in der Bauleitplanung unter http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf verwiesen.

3. Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass das anfallende unverschmutzte ***Niederschlagswasser*** vorzugsweise ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter zu versickern oder zu verrieseln ist, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).
Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen. Es wird empfohlen, den Baugrund hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk 138a, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden.

Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.
Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall

e. V. (DWA) zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).

Häusliches Abwasser:
Die Ortslage Burg Stargard ist hinsichtlich der Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers grundsätzlich öffentlich zentral erschlossen. Das Bauvorhaben in dem Planungsgebiet ist an die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen und das anfallende häusliche Abwasser der entsorgungspflichtigen Körperschaft auf diesem Wege anzudienen.
Die erforderlichen Maßnahmen zum Anschluss an das öffentliche Netz sind mit dem Betreiber der Anlagen abzustimmen.

4. Von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen ist. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).

Nachweislich kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.
Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.
Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

5. Denkmalpflegerische Belange von ***Baudenkmalen*** werden **nicht** berührt.

Im o. g. Geltungsbereich sind ***Bodendenkmale*** **bekannt** (siehe Anlage).

Quastenberg	Nr. 51	Gutshof	Spätmittelalter

Für den Fall, dass durch die Bauarbeiten/ Erdarbeiten in die o. g. Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine **Genehmigung** der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen.
Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung/ Erlaubnis/ Zulassung/ Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (§ 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag ist bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalbehörden.

Es wird bereits darauf hingewiesen, dass bei der jeweiligen Genehmigung folgende Auflage oder Bedingung einzuhalten sein wird.
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals Nr. 51 der mit der Farbe (blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweise:
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Frau Schanz, Tel. 0385-58879681).

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Erläuterungen:
Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

6. Seitens des bautechnischen Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrsflächen zur Erschließung der Baufelder 4 und 5 öffentlich-rechtlich zu sichern sind (§ 4 LBauO M-V).

Durch die geringe Entfernung ist keine Zufahrt für die Feuerwehr notwendig (Wohnweg).

Auf die Einhaltung der Hydranten – Richtlinie wird hingewiesen.
Eine gesicherte ***Löschwasserversorgung*** ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde und Voraussetzung zur Erfüllung des § 14 LBauO M-V.

7. Von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang besitzen. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Bei der Anbindung der Erschließungsstraße an die vorhandene Straße hat eine Abstimmung mit dem Baulastträger und mit der Straßenverkehrsbehörde zu erfolgen.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Str. 12 - 15, 17109 Demmin, einzuholen.

8. Von Seiten des Gesundheitsamtes und Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Stadt Burg Stargard.

III. Sonstiges

- Grundsätzlich sind alle Planzeichen, die verwendet werden, auch zu erklären (die Umkehrung gilt hierbei) – unter Angabe des jeweiligen Rechtsbezuges.

  Insbesondere mache ich hier auf den erklärten, aber nicht verwendeten ***Fußgängerbereich*** aufmerksam.

  Auch das Planzeichen des ***Geltungsbereiches*** wird nicht verwendet, was dazu führt, dass aktuell der Geltungsbereich **nicht bestimmt** ist. Dies ist zu berichtigen.

  Eine farbliche Abgleichung des Planzeichens „***WA***“ ist vorzunehmen.

  Die **Rechtsgrundlage** des „***WA***“ ist auf die festgesetzte Zulässigkeit **abzustimmen**, denn nicht alle grundsätzlich nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden ausgeschlossen.

  Das Planzeichen „***SD***“ ist zu erklären.

- Bei der Festsetzung zur Höhe der ***Einfriedungen*** gehe ich davon aus, dass mit 1,20 m hier eine **Maximalhöhe** gemeint ist. Dies sollte klargestellt werden.

Im Auftrag

Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

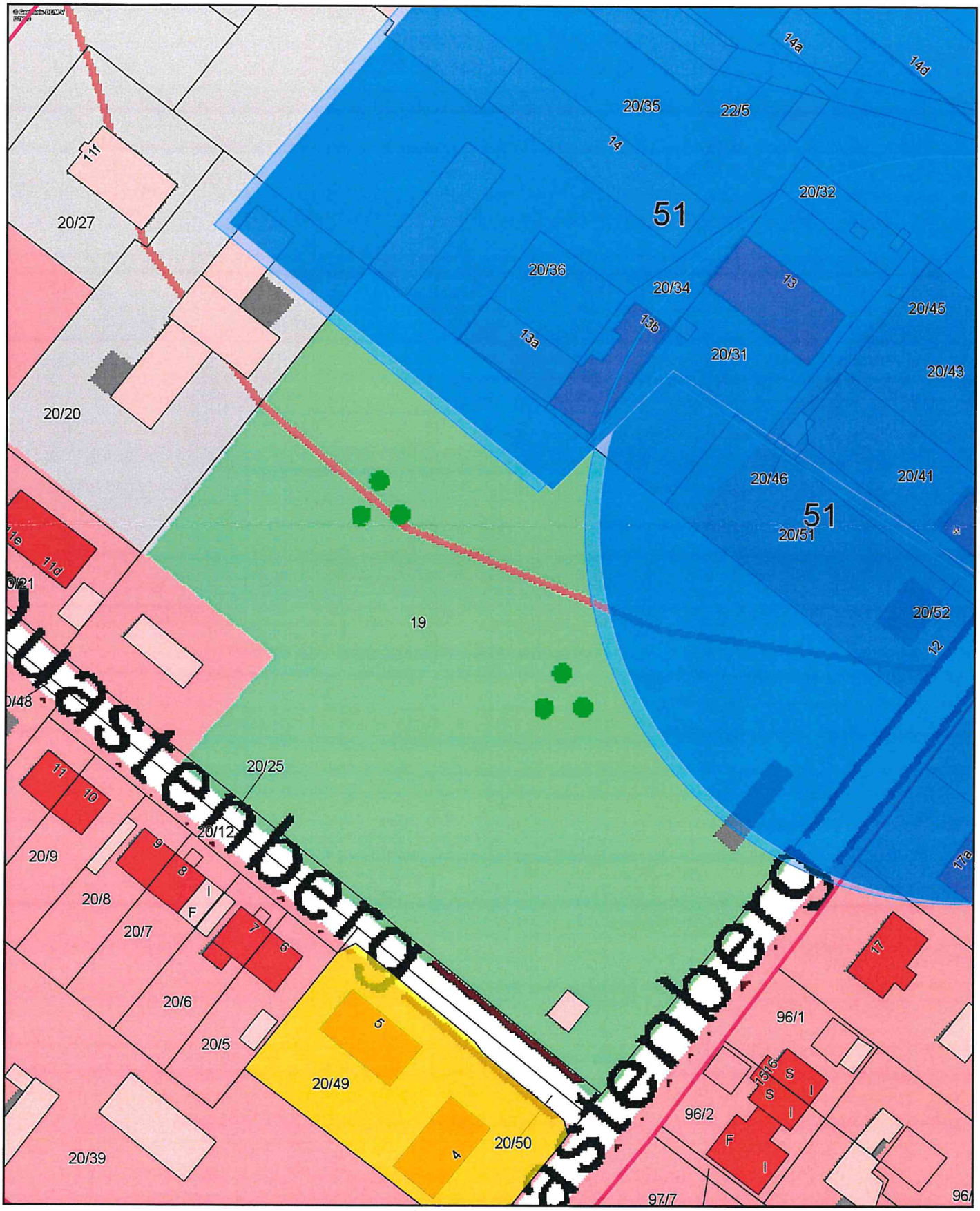
Anlage

Anlage

Kartenauszug - Geoportal
(kein amtlicher Auszug)

Quastenberg (134031)
Flur: 1
Maßstab: ca. 1: 1000
Datum: 02.05.2019
Stelle: Bauamt / Denkmale, Nutzer: Sobeck

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2013
Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

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