

Stadt Burg Stargard

Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord“

Begründung

Anlage1	FFH-Vorprüfung
Anlage 2	Artenschutzfachbeitrag

Stand: Entwurf

29.03.2023

Auftraggeber:

Stadt Burg Stargard
Der Bürgermeister
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

Im Einvernehmen mit den Vorhabenträgern

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 5824051
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

INHALT

1.	Rechtsgrundlage.....	5
2.	Einführung	5
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.3	Planverfahren	5
3.	Ausgangssituation.....	7
3.1	Städtebauliche Einbindung	7
3.2	Bebauung und Nutzung	8
3.3	Erschließung.....	8
3.4	Natur und Umwelt.....	9
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	9
4.	Planungsbindungen	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	9
4.2	Landes- und Regionalplanung	10
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	10
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	11
4.3	Flächennutzungsplan.....	11
5.	Planungskonzept	12
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	12
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
6.	Planinhalt.....	13
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke	13
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
6.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	13
6.2	Verkehrsflächen.....	13
6.3	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	14
6.3.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	14
6.3.2	CEF-Maßnahmen	14
6.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
6.5	Hinweise	15
6.5.1	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	15
7.	Auswirkungen der Planung	15
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	15
7.2	Verkehr.....	15

7.3	Ver- und Entsorgung.....	15
7.4	Natur und Umwelt.....	16
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	16
7.6	Kosten und Finanzierung.....	16
8.	Flächenverteilung	17

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord“ befindet sich am Nordrand des Ortsteils Lindenhof westlich der Kreisstraße MSE85.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Burg Stargard Flur 1 Flurstücke 20/5, 20/7, 21/2 (teilweise) und 23/1.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Ackerflächen (Flurstück 17/4),
im Osten: durch die Straße Lindenhof (Flurstücke 20/2, 20/6, 20/8 und 23/2)
im Süden: durch Wohnbebauung Lindenhof 5, 5b und 7 Garten (Flurstücke 19/1, 21/1, 22/1 und 22/2) und
im Westen: durch Garten (Flurstück 21/2).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Vorhabenträger haben Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt, um für die Errichtung von Nebengebäuden neben den bestehenden Wohngebäuden in Lindenhof Baurecht zu erhalten.

2.3 Planverfahren

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden 5.412 m² Allgemeines Wohngebiet

festgesetzt, was bei Grundflächenzahlen von 0,3 1.624 m² zulässige Grundfläche ergibt. Damit trifft § 13a Abs. 1 Nr. 1 zu.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der Abstand zum nächstgelegenen Europäischen Vogelschutzgebiet (DE 2446-401 „Waldlandschaft bei Cölpin“) beträgt über 1,5 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

Für das nur 215 m entfernt liegenden GGB DE 2446-301 „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard“ wurde von Kunhart Freiraumplanung eine FFH-Vorprüfung erstellt. *„Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und damit auch keine geeigneten Habitate für die Arten Bachneunauge, Kammmolch und Rotbauchunke. Die nächstgelegenen potenziellen Laichgewässer sind 1,4 km entfernt und durch Bebauung und Infrastrukturen von diesem getrennt. Gerichtete Transferbewegungen von Amphibien über das Plangebiet sind unwahrscheinlich. Für den Messtischblattquadranten 2445-4 liegt ein positiver Fischotternachweis vor. Das nächstgelegene Biberrevier existiert an der Linde und ist 1,5 km entfernt. Aufgrund fehlender Fließgewässer bzw. eines fehlenden Lebensraumverbunds in das Mühlenholz kann ein Vorkommen von Bibern oder Fischottern im Untersuchungsgebiet als Lebensraum ausgeschlossen werden.*

Die Gebäude und Gehölze im Plangebiet weisen Quartierspotenzial auf. Somit ist ein Vorkommen von Fledermäusen (Großes Mausohr, Mopsfledermaus) möglich. Abrisse, Umbauten und Fällungen infolge der Planung sind nicht vorgesehen. Potenzielle Habitate bleiben erhalten

Für den großen Feuerfalter stehen keine geeigneten Eiablage- oder Futterpflanzen zur Verfügung.

Der Eremit bewohnt besonders ausgestattete, mulmgefüllte Höhlen mit genügend hoher Feuchtigkeit in dickstämmigen Laubbäumen. Im entsprechenden Messtischblattquadranten sind im Beobachtungszeitraum 1990-2017 73 Beobachtungen des Eremiten registriert worden. Im Untersuchungsgebiet konnte ein Pflaumenbaum mit einer Baumhöhle festgestellt werden, welche allerdings nach Innen relativ trocken ist und keinen bis wenig Mulm aufweist. Hinweise auf Vorkommen baumbewohnender Käfer wie Kotpillen oder Exoskelettreste wurden nicht gefunden. Daher ist nicht von einem Vorkommen des Eremiten auszugehen.

Zusammenfassung

Ein Projekt ist unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines „Natura 2000“ Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Die Umsetzung der Planung auf bereits bebauten und beunruhigten Flächen führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des GGB DE 2446-301 „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard“. FFH-Lebensraumtypen sind nicht betroffen. Die Wirkungen des geplanten Vorhabens erreichen das 215 m westlich gelegenen Natura- Gebiet und die dort lebenden Zielarten nicht. Bezüglich potenziell vorkommender Zielarten (Fledermäuse) entstehen durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen. Transferwege und Nahrungsflächen werden nicht gestört. Die Erhaltungsziele des Natura - Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Für den Bebauungsplan wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Aufstellungsbeschluss

Am 10.11.2022 wurde von der Stadtvertretung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Süd“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.11.2022 in der Stargarder Zeitung Nr. 11/2022 bekanntgemacht. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes Stargarder Land.

Information über die Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit konnte sich vom 28.11.2022 bis zum 12.12.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 06.01.2023 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 24.01.2023 mitgeteilt.

Auslegungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 29.03.2023 von der Stadtvertretung mit einer Ergänzung in der Begründung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

Das Plangebiet liegt 2,1 km nördlich von Burg Stargard und 1,2 km südlich des Neubrandenburger Stadtteils Carlshöhe.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord“ befindet sich am nördlichen Ortsrand von Lindenhof westlich der Kreisstraße MSE85 und ist von einem allgemeinen Wohngebiet im Süden begrenzt. Im Norden grenzen Ackerflächen an.

3.2 Bebauung und Nutzung

Abbildung 1: Luftbild mit Plangeltungsbereich



Der Planbereich ist im Süden mit zwei Wohngebäuden und der Ostteil mit einer Vielzahl von Nebenanlagen (mehrere Schuppen, Garagen, Terrassen und ein überdachter Pool) bebaut. Der Nordwesten ist unbebaut. Er ist eine Freifläche der Wohnbebauung. Auf den Grundstücken wurden Schutt- und Holzablagerungen festgestellt. Südlich des Plangeltungsbereichs befinden sich weitere Wohnbauflächen.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Kreisstraße MSE85 (Lindenhof), die im Osten an den Plangeltungsbereich angrenzt, erschlossen. Ergänzt wird die Erschließung durch einen örtlichen Weg, der im Süden der Plangeltungsbereichs liegt und mit Kopfsteinpflaster befestigt ist.

In der Kreisstraße und dem Weg sind die Hauptver- und -entsorgungsleitungen vorhanden. Für die Löschwasserversorgung befindet sich ein Unterflurhydrant (DN80) im Bereich der Straße Lindenhof Nr. 1. Beide Grundstücke sind an die zentrale Schmutzwasserleitung von Burg Stargard nach Neubrandenburg angeschlossen. Das Abwasser von Lindenhof 5a muss mittels Pumpe eingeleitet werden.

3.4 Natur und Umwelt

Es gibt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangeltungsbereich. Das östliche Grundstück wird von der Straße durch ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten aus hauptsächlich Spitzahorn, Gewöhnliche Rosskastanie, Echte Walnuss, Salweide und einer Fichte, getrennt. Im Norden der beiden Grundstücke konnte ebenfalls ein Siedlungsgehölz mit Winterlinden, Birken und Hainbuchen festgestellt werden. Zwischen dem östlichen und westlichen Grundstück erstreckt sich ein Siedlungsgebüsch mit überwiegend heimischen Gehölzarten vorwiegend wurden Haselsträucher und Blutbuchen nachgewiesen. Die Zufahrt zum westlichen Grundstück wird von 3 Linden dominiert. Im Plangeltungsbereich gibt es keine offenen Gewässer. Der Planbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es werden keine Baudenkmale oder bekannten Bodendenkmale berührt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

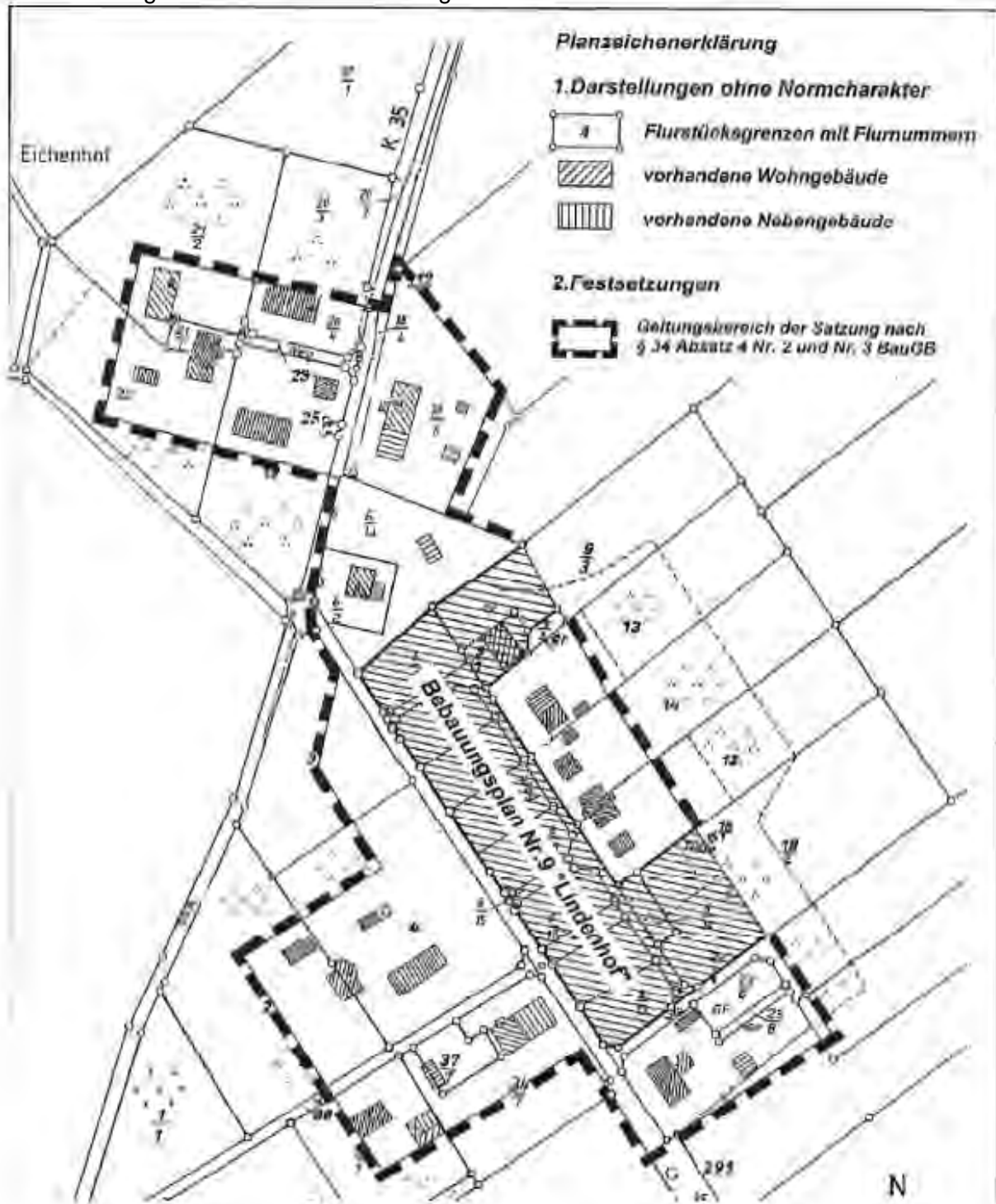
Das Flurstück 23/1 liegt im Eigentum der Stadt Burg Stargard. Die übrigen Grundstücke sind Privateigentum der Vorhabenträger.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Südteil des Geltungsbereichs liegt im Innenbereich; der Nordteil jedoch im Außenbereich. Eine Bebauung mit Wohngebäuden und Nebenanlagen ist somit nur im Süden möglich.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Satzung der Stadt Burg Stargard über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Entwicklung von Lindenhof



4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Stadt Burg Stargard keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Sie liegt im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Burg Stargard liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und einem

Vorbehaltsgebiet Tourismus. Die Gemeinde wird durch das großräumige Eisenbahnnetz erschlossen. Teile des Gemeindegebietes sind Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete Naturschutz- und Landschaftspflege.

Gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V sind die Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Die Stadt Burg Stargard ist im RREP MS als Grundzentrum festgelegt, das im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg liegt. Burg Stargard liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und einem Tourismusedwicklungsraum. Teile der Gemeinde sind Vorbehaltsgebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege sowie Vorbehaltsgebiete Kompensation und Erschließung. Die Gemeinde ist über das großräumige und das bedeutsame flächener-schließende Straßennetz, sowie das regional bedeutsame Radroutennetz und das großräu-mige Schienennetz erschlossen. Durch das Gemeindegebiet verlaufen Hochspannungs-stromleitungen.

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

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 24.01.2023 wird festgestellt:

„Die Planungsabsichten sind daher raumordnerisch als eigenbedarfsorientierte Nachverdich-tung im Ortsteil Lindenhof zu bewerten. Somit ist festzustellen, dass den o. g. Zielen und Grundsätzen aus den Programmsätzen 4.2(1), 4.2.(2), 4.1(5) LEP M-V und 4.1(2) RREP MS entsprochen wird. ...

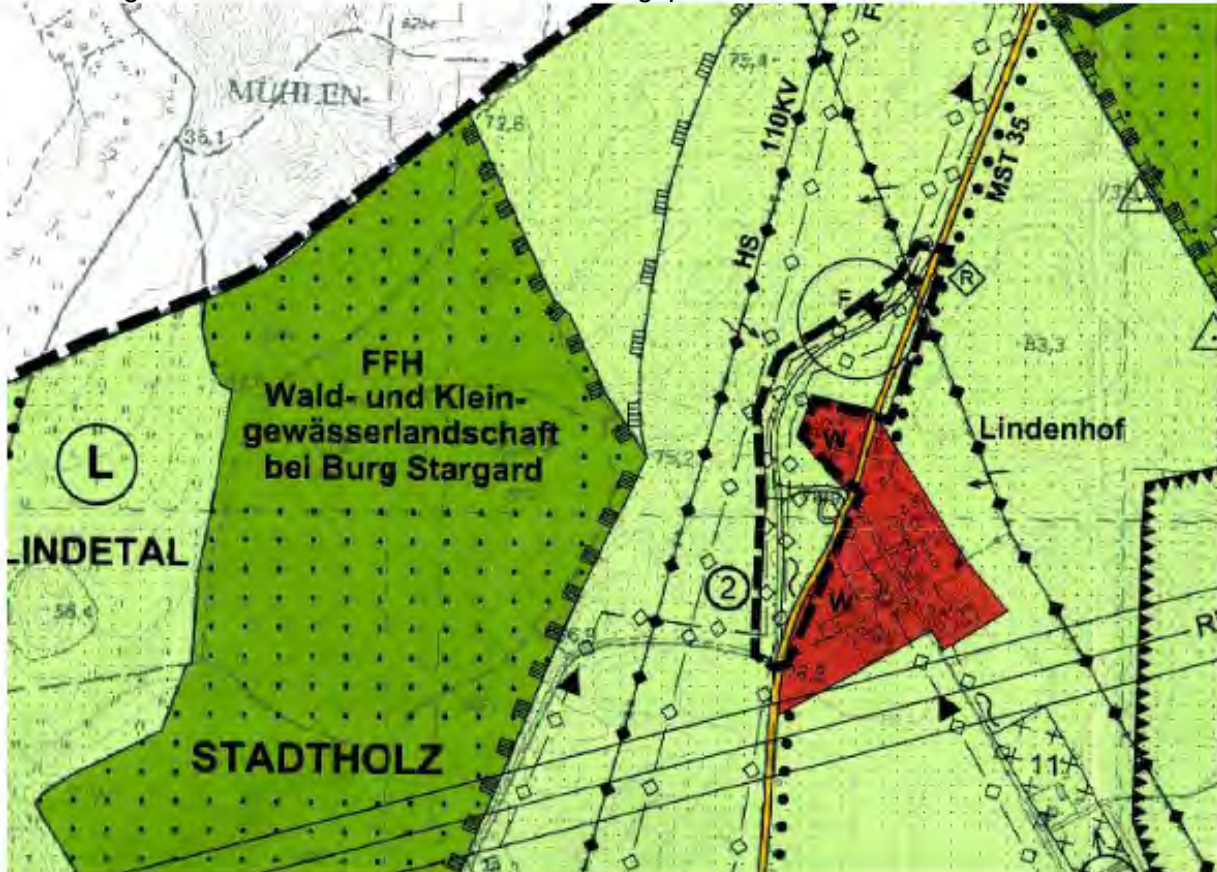
Der als Plankonzept angezeigte Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord“ der Stadt Burg Stargard entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landespla-nung.“

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Burg Stargard hat einen Flächennutzungsplan, der ist am 14.11.2001 wirksam ge-worden ist.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Bereich des Bebauungs-plans, der außerhalb des Innenbereichs liegt, geändert. Die 1. Änderung des Flächennut-zungsplans wurde am 03.06.2006 wirksam. Die letzte wirksam gewordenen Änderung war die 5. Änderung des Flächennutzungsplans.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan ist der südliche Teil des Plangeltungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt. Der Nördliche Teil, der im Außenbereich liegt, ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsabsicht ist die Schaffung von Nebengebäuden u. a. zur Unterstellung von Fahrzeugen, Gerätschaften oder Lagerung von div. Sachen. Die Wohnnutzung ist auf den südlichen Teil, der innerhalb der Klarstellungssatzung liegt, zu begrenzen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht nur im südlichen Teil dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die geringfügige Vergrößerung des kleinen Wohngebietes wird hier als städtebaulich geordnete Entwicklung angesehen. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

Satzung der Stadt Burg Stargard über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Entwicklung von Lindenhof wird innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord“ aufgehoben.

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord“ werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Die zulässigen Nutzungen werden in dem Baugebiet in der Form gegliedert, dass in den nördlichen Baufeldern nur Nebenanlagen zulässig sind. Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind hier ausgeschlossen.

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im Geltungsbereich wird die Grundflächenzahl 0,3 und zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für die Baufelder Nord wird die zulässige Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt.

6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wurde offene Bauweise festgesetzt.

Durch die Baugrenzen wird festgesetzt, welcher Teil des Grundstückes bebaut werden kann.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Kreisstraße MSE85 (Lindenhof), die im Osten an den Plangeltungsbereich angrenzt. Parallel zur Kreisstraße verläuft ein Radweg.

Von der Kreisstraße ergänzt im Süden des Plangeltungsbereichs eine öffentliche Verkehrsfläche, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wurde, die Erschließung. Hier sind die Wohngrundstücke Lindenhof 5, 5a, 5b und 6 angeschlossen. Auf der nur 42 m langen Verkehrsfläche gibt es keine Wendemöglichkeit.

6.3 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Der Plangeltungsbereich bildet den nördlichen Ortsrand von Lindenhof. Wegen der guten Sichtbarkeit aus dem Landschaftsraum ist die Eingrünung des Ortsrandes hier besonders wichtig; weshalb die Siedlungsgehölze zur Erhaltung festgesetzt wurden.

Es wurden Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Dies vermindert den Eingriff.

Die im Artenschutzfachbeitrag definierten CEF- und Vermeidungsmaßnahmen wirken dem Tötungs- und Verletzungsverbot sowie der erheblichen Störung und der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten laut BNatSchG entgegen.

6.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Um die Tötung und Verletzung von Brutvögeln und Fledermäusen im Zuge der Bauarbeiten zu verhindern, sind Abrisse und Fällungen zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zu realisieren.
- V2 Die Fäll- und Abrissarbeiten sind durch eine im Fledermausschutz fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Im Ergebnis der ökologischen Baubegleitung wird ggf. zusätzlich notwendiger Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren festgelegt. Bei Bedarf ist durch die Person eine Befreiung von den Verboten des §44 BNatSchG zu beantragen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
- V4 Im Bereich der Maßnahmen zum Anpflanzen von Gehölzen sind Sträucher heimischer Arten (z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), Beerensträucher)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

6.3.2 CEF-Maßnahmen

- CEF 1 Durch 1 Fledermaus-Ersatzquartier entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 des AFB oder Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. FFAK-R der Firma Hasselfeldt oder gleichwertig ist der Verlust von potenziellen Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.
- CEF 2 Der Verlust von 6 Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.
 - 1 Nistkasten Blaumeise ø 26 mm-28 mm
 - 1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch-32 mm breit
 - 1 Nistkasten Feldsperling ø 32 mm
 - 1 Nistkasten Haussperling ø 32 mm-34 mm
 - 1 Nistkasten Kohlmeise ø 32 mm
 - 1 Nistkasten Star ø 45 mm mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 9 des AFB
- CEF 3 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für 2 Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.

Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt: 2 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 10 des AFB.

CEF 4 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Mehlschwalben ist durch Anbringung folgender Ersatzquartiere im Umfeld des Plangebietes vor Beginn der Abrissarbeiten zu ersetzen Lieferung und Anbringung von: 3 künstlichen Schwalbennestern entsprechend Montageanleitung lt. Abbildung 11 des AFB.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstückes 22/2 Flur 1 Gemarkung Burg Stargard sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

6.5 Hinweise

6.5.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

Die Planung berührt keine bekannten Bodendenkmale; Funde sind jedoch möglich. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauer, Mauerreste, Holzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.199, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 201 (GVOBl. M-V, S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen, da nur zusätzliche Nebenanlagen zugelassen werden.

7.2 Verkehr

Die notwendige Erschließung ist vorhanden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Der Plangeltungsbereich ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplanten Bebauung werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Die Stadt plant den Ausbau der Straße Lindenhof und will in diesem Zuge die Löschwasserversorgung regeln. Mit dem Straßenbau soll eine 200 m³ Zisterne errichtet werden.

Jeder Grundstückseigentümer muss auf seinem Grundstück eine Wasserrückhaltung von mindestens 5 m³ Fassungsvermögen vorhalten. Dies wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Regenwasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern ist vor Ort zu verbrauchen oder zu versickern.

Abwasser

Der Plangeltungsbereich ist an die zentrale Abwasserversorgung angeschlossen.

Stromversorgung

Der Plangeltungsbereich ist an die Stromversorgung angeschlossen.

Gasversorgung

Telekommunikation

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2019 ist die Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte über die öffentliche Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Die geschützten Bäume und weitere Bäume und Sträucher werden erhalten. Mit der Realisierung der CEF- und Vermeidungsmaßnahmen werden Eingriffe im Sinne des Artenschutzrechts vermieden bzw. ausgeglichen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 27 werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von den Vorhabenträgern getragen.

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	5.411 m ²	96 %
Verkehrsflächen	228 m ²	4 %
Gesamt	5.639 m²	100 %

Burg Stargard,

Der Bürgermeister

Siegel