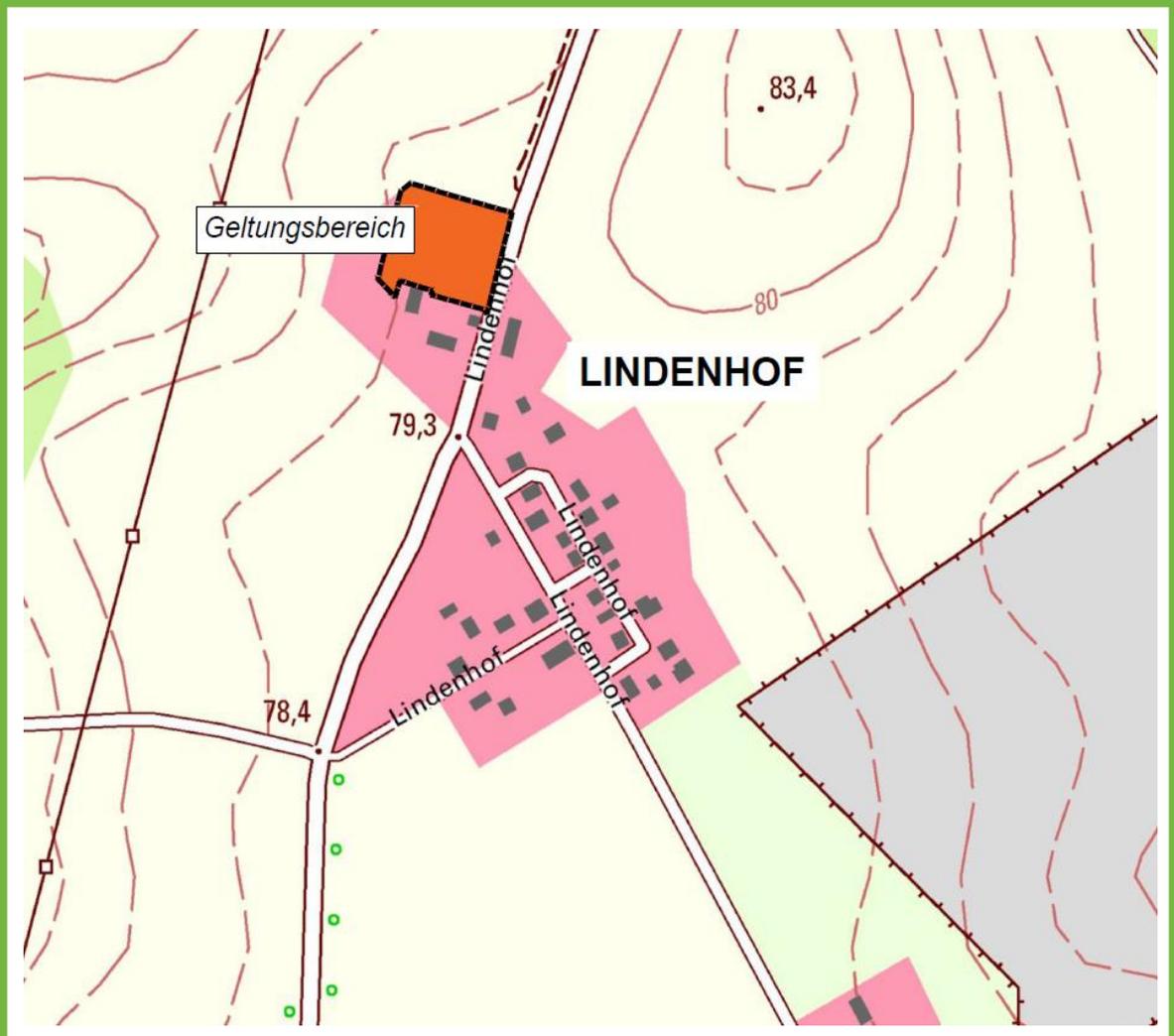


Stadt Burg Stargard
Bebauungsplan Nr. 27
„Wohnen Lindenhof Nord“



Begründung – Entwurf, August 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2 Planungsgrundlagen	3
2.3 Rechtsgrundlagen	3
3. AUSGANGSSITUATION	4
3.1 Charakter des Planungsraumes	4
3.2 übergeordnete Planungen	5
4. PLANUNGSINHALT	8
4.1 Städtebauliches Konzept	8
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
4.4 Örtliche Bauvorschriften	12
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	13
5.1 Umweltprüfung.....	13
5.2 Immissionsschutz.....	14
5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung.....	14
5.4 Brandschutz.....	15
5.5 Verkehrskonzept.....	15
5.6 Denkmalschutz.....	15
6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	17

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

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

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf ein ca. 0,58 ha großes Areal im Norden der Ortslage Lindenhof der Stadt Burg Stargard.

Ziel des Vorhabens ist es, durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO die Errichtung von Nebenanlagen planungsrechtlich abzusichern.

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord“ wurde ursprünglich gemäß § 13 b BauGB aufgestellt. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3.22) § 13b BauGB für nicht vereinbar mit Art. 3 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 der SUP-Richtlinie (RL 2001/42/EG) erklärt. Art. 3 Abs. 1 SUP-RL sieht eine Umweltprüfung für alle Pläne vor, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben.

Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage wird das Verfahren in das Regelverfahren mit Umweltprüfung überführt. Die ursprüngliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist als frühzeitige Beteiligung gemäß der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB anzusehen und zu werten.

Die ursprüngliche Festsetzungsthematik wurde geändert und vereinfacht. Die angedachten Festsetzungen von kleinteiligen Baufeldern sowie zu der Erhaltung nicht schützenswerter Gehölzpflanzungen würde langfristig zu Problemen führen, da jede Veränderung am Gehölzbestand oder eine Überschreitung der Baugrenzen zu bauordnungsrechtlichen Konflikten führen könnte. Stattdessen wurde entschieden, ein einziges Baufeld festzusetzen. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 werden dem Planbereich Grenzen bezüglich einer möglichen Bebauung gesetzt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1: 500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 0,58 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 20/5, 20/7, 21/2 tlw. und 23/1 in der Flur 1 der Gemarkung Burg Stargard.

2.2 Planungsgrundlagen

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom August 2024, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin.

Lagebezug: ETRS89-UTM33; Höhenbezug: DHHN 2016

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270, 351)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- **Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

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.

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.

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.

Natürliche Oberflächen- oder Fließgewässer sowie gesetzlich geschützte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Ebenso befinden sich im Planungsraum keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete. Bei dem nächstgelegenen europäischen Schutzgebiet handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet LSG 039b „Lindetal bei Neubrandenburg“, welches sich westlich in einer Entfernung von ca. 230 m erstreckt.

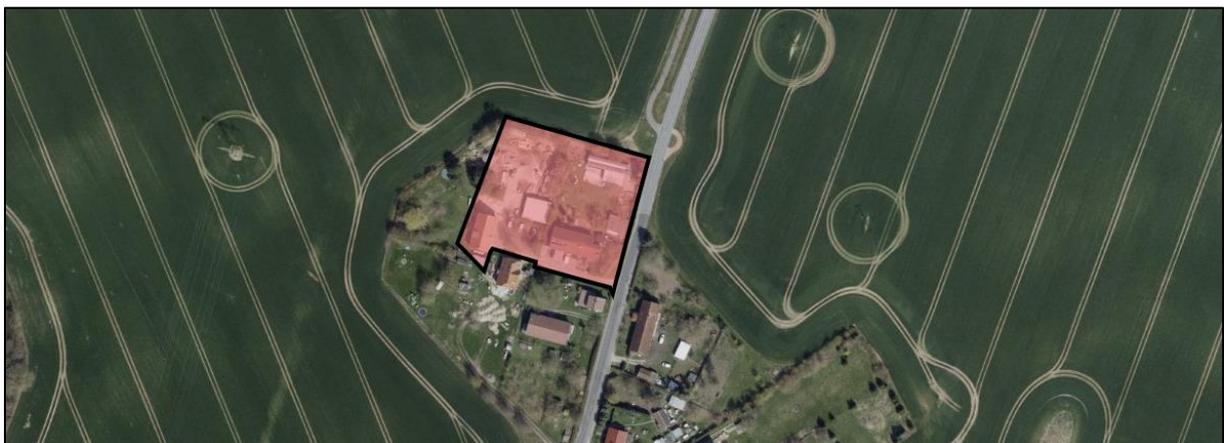


Abbildung 1: Luftbild GAIA (Planungsraum rot skizziert)

3.2 übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1** fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP 4.2 (1) und (2) (Z)**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Vorliegend handelt es sich um eine Nachverdichtung im Ortsteil Lindenhof für die Errichtung einzelner Nebenanlage. Aus diesem Grund soll ein Areal im direkten Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen in Anspruch genommen werden.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. (**Ziel 4.1 [4] RREP MS**).

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. (**Ziel 4.1 [6] RREP MS**).

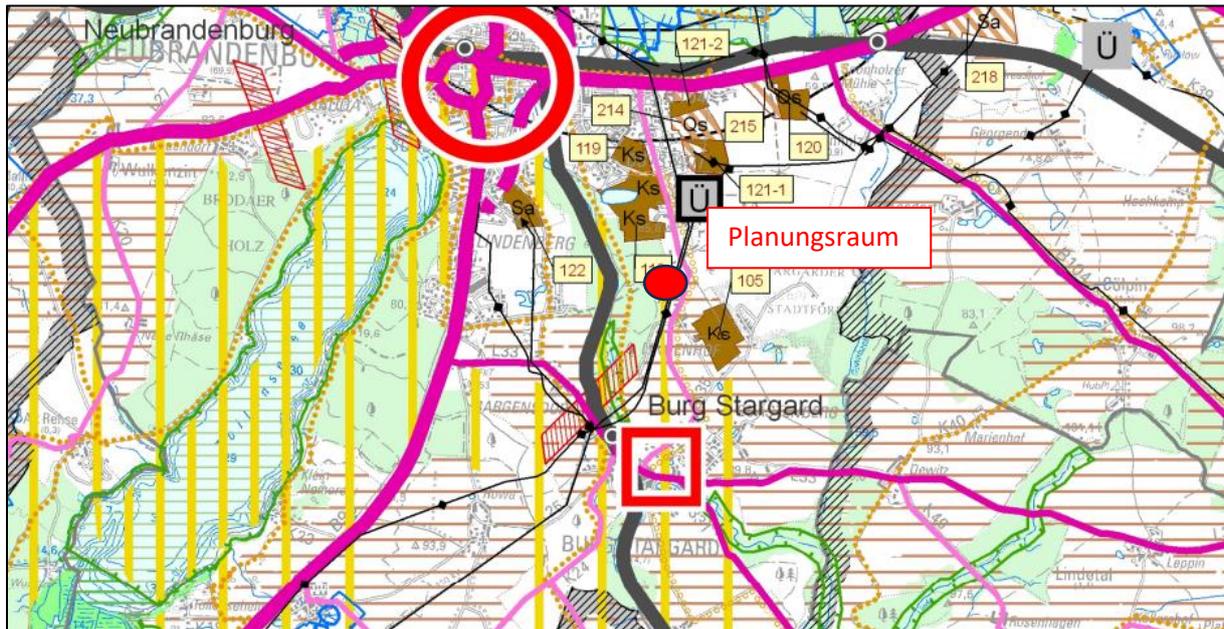


Abbildung 2: Auszug der Festlegungskarte des RREP MS – Planungsraum roter Kreis

In der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte wird die Stadt Burg Stargard als Grundzentrum dargestellt. Burg Stargard liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und einem Tourismusentwicklungsraum. Teile der Stadt sind Vorbehaltsgebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege sowie Vorbehaltsgebiete Kompensation und Erschließung. Die Stadt ist über das großräumige und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz, sowie das regional bedeutsame Radroutennetz und das großräumige Schienennetz erschlossen. Durch das Stadtgebiet verlaufen Hochspannungs-stromleitungen.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 24.01.2023 wird festgestellt:

„Die Planungsabsichten sind daher raumordnerisch als eigenbedarfsorientierte Nachverdichtung 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 entsprechen wird. ...

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

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg Stargard stellt den südlichen Planungsraum als Wohnbaufläche dar. Der nördliche Planungsraum wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB erfolgt parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Es wird auf das entsprechende Verfahren verwiesen.

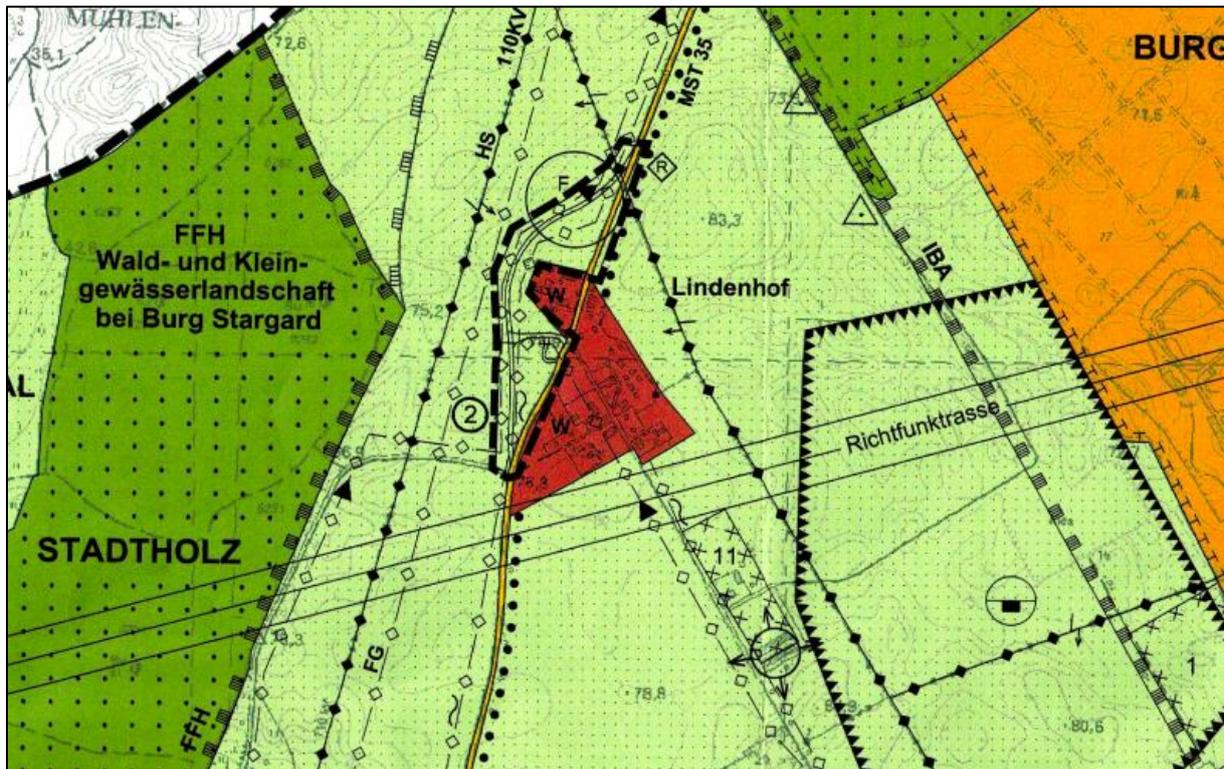


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Burg Stargard

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB zu gewährleisten. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme, im Sinne einer baulichen Verdichtung, ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Städtebauliche Zielstellung der Stadt Burg Stargard ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Nebengebäuden neben den bereits bestehenden Wohngebäuden in der Ortslage Lindenhof. Aktuell befindet sich ein Großteil der Hofflächen im Außenbereich.

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord“ wurde ursprünglich gemäß § 13 b BauGB aufgestellt. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3.22) § 13b BauGB für nicht vereinbar mit Art. 3 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 der SUP-Richtlinie (RL 2001/42/EG) erklärt. Art. 3 Abs. 1 SUP-RL sieht eine Umweltprüfung für alle Pläne vor, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben.

Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage wurde das Verfahren in das Regelverfahren mit Umweltprüfung überführt.

Zudem wurde die ursprüngliche Festsetzungsthematik des Entwurfs geändert und vereinfacht. Die angedachten Festsetzungen von kleinteiligen Baufeldern sowie der Festsetzung nicht schützenswerter Gehölzpflanzungen, würde langfristig zu Problemen führen, da jede Veränderung am Gehölzbestand oder eine Überschreitung der Baugrenzen zu bauordnungsrechtlichen Konflikten führen könnte. Stattdessen wurde entschieden, ein einziges Baufeld festzusetzen, sodass die Gestaltung des Planungsraum offener wird. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 werden dem Planbereich ohnehin Grenzen bezüglich der möglichen Bebauung gesetzt.

Die festgesetzte absolute Höhe orientiert sich an die bereits vorhandene und umliegende Bebauung, sodass sich potenzielle Bauvorhaben in die Umgebung einfügen.

Der geplante Geltungsbereich ist bereits vollständig medial mit Gas, Abwasser, Wasser, Strom und Breitband erschlossen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel der Stadt Burg Stargard ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. 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.

Im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes werden nur Nebenanlagen als zulässig festgesetzt. Eine weitere Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus kann dadurch ausgeschlossen werden.

Die Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet auf 0,3 beschränkt.

Aufgrund der in diesem Bereich ebenen Geländestruktur, erfolgt die Höhenfestsetzung auf absolute Höhen über DHHN2016. Ausgehend von einer mittleren Geländehöhe von 78,50 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 und unter Beachtung der umliegenden Gebäudehöhen von ca. 8,50 m ergibt ein zulässiges Höchstmaß von 87 m als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016. Entsprechende Zahlenwerte sind in der Nutzungsschablone enthalten.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	5.799 m²
Allgemeines Wohngebiet	5.308 m²
Vorh. Wohngebäude	432 m ²
Vorh. Nebenanlagen im Außenbereich	454 m ²
Maximale Vollversiegelung (GRZ 0,3 – vorh. Wohngebäude)	1.161 m ²

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Allgemeine Wohngebiet WA I dient gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Das Allgemeine Wohngebiet WA II dient gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO dem Wohnen. Innerhalb von WA II sind nur Nebenanlagen zulässig. Die nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 zulässigen Nutzungen sind hier nicht zulässig.
3. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind unzulässig.
4. Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,3 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Die geplanten Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen.

Die Umsetzung der Satzung setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

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.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Die mit „A“ festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Siedlungsgehölz zu erhalten.

Folgender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen:

Entsprechend dem Artenschutzfachbeitrag ist der Verlust von 6 Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter und der Verlust von 2 Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter durch die Anbringung von Nistkästen zu ersetzen. Zudem ist die Anbringung eines Fledermausquartieres vorgesehen.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Festbeschreibung einer örtlichen Bauvorschrift erlangt damit auch aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung.

Die Stadt Burg Stargard beabsichtigt keine örtlichen Bauvorschriften zu erlassen.

4.5 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Im Norden und im Süden des Planungsraums befinden sich Trink- und Schmutzwasserleitungen, sowie Fernmeldekabel der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH. Diese wurden als solche in der Planzeichnung dargestellt und sind von Bebauungen freizuhalten.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht. Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Bebauung ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der Vorprägung durch die umliegende Bebauung erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkintensität ist für dieses Vorhaben insgesamt als gering einzuschätzen. Geplante Eingriffe beschränken sich auf ein unbedingt notwendiges Maß.

Die Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten im Bereich des geplanten Baufeldes ist auch aufgrund der vorangegangenen Nutzung erwartungsgemäß sehr gering. Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der Vorprägung abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

5.2 Immissionsschutz

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist sie auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Planungsraum vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist keine Anpassung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich. Alle Medien liegen bereits an.

Allgemeine Vorgaben

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

Trinkwasser und Häusliches Abwasser

Neu geplante Gebäude innerhalb des Planungsraumes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren.

Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird entstehungsnah der Versickerung zugeführt.

Leitungsbestand

Innerhalb der Vorhabenfläche befinden sich Trink- und Abwasserleitungen, sowie Telekommunikations- und Stromleitungen.

5.4 Brandschutz

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) weiterhin für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Die Stadt Burg Stargard plant kurz- bis mittelfristig die Errichtung eines Löschwasserkissen innerhalb der Ortslage Lindenhof. Die Stadt befindet sich im Austausch mit dem Grundstückseigentümer für den vorgesehenen Standort des Löschwasserkissens.

Für die derzeitige Löschwasserversorgung befindet sich ein Unterflurhydrant (DN80) im Bereich der Straße Lindenhof Nr. 1.

5.5 verkehrliche Erschließung

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen erfolgt die verkehrliche Erschließung ausgehend von der angrenzenden städtische Straße.

Eine Zufahrt ist bereits vorhanden. Weitere Zufahrten sind nicht notwendig.

5.6 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bodendenkmale

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Neufassung vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (gültig seit 01.06.2018; redaktionell überarbeitet am 01.10.2019).

Der Planungsraum besteht hauptsächlich aus artenarmen Zierrasen (PER). Im Süden befinden sich zwei Wohnhäuser mit Nebenanlagen. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich bereits mehrere Nebenanlagen, die sich aktuell im Außenbereich befinden. Auf Grund dessen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord“ beschlossen, um die Nebenanlagen im Außenbereich planungsrechtlich abzusichern und um weitere Nebenanlagen errichten zu können.

Nach der Umsetzung des Bebauungsplanes bleiben die vorhandenen Biotoptypen weiterhin bestehen, da es sich im vorliegenden Fall nur um eine planungsrechtliche Absicherung bestehender Nutzungen handelt und als Grundlage für zukünftige Bauvorhaben dienen soll. Die Wohnhäuser befinden sich innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Lindenhof.

Im nördlichen Planungsraum befinden sich Garagen, Carports und ein Pool mit einer Gesamtfläche von ca. 454 m². Die Gebäude befinden sich im Außenbereich und wurden ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung errichtet.

(A) Flächenbilanz:

Geltungsbereich	5.799 m²
Allgemeines Wohngebiet	5.308 m²
Vorh. Wohngebäude	432 m ²
Vorh. Nebenanlagen im Außenbereich	454 m ²
Maximale Vollversiegelung (GRZ 0,3 – vorh. Wohngebäude)	1.161 m ²

❖ **Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes****zu 2.1** Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Artenarmer Zierrasen“ (PER) ist 0. Der durchschnittliche Biotopwert berechnet sich aus 1 abzüglich des Versiegelungsgrades des derzeitigen Biotoptyps.

$$\text{Biotopwert PER: } 1 - 0,2 (\text{Versiegelungsgrad}) = 0,8$$

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Sobald der Abstand zu vorhandenen Störquellen weniger als 100 m beträgt, ist ein Lagefaktor von **0,75** anzunehmen. Bei Abständen von 100 m bis 625 m beträgt der Lagefaktor **1,00**. Bei Abständen >625 beträgt der Lagefaktor **1,25**.

Als vorhandene Störquelle sind die angrenzende Gemeindestraße und der Siedlungsbereich anzunehmen.

Lagefaktor 0,75 – 5.308 m²

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
13.3.1 Artenarmer Zierrasen	5.308	0,8	0,75	5.308 * 0,8 * 0,75	3.185
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					3.185

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Zu berücksichtigen ist, ob neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen in der Nähe des Eingriffes gelegene gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, d.h. dass sie nur eingeschränkt funktionsfähig sind. (Funktionsbeeinträchtigung). Vorliegend werden keine Biotope durch die genannten Eingriffe in ihrer Funktion beeinträchtigt.

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsmaßnahmen entstehen.

Der Zuschlag für Vollversiegelung beträgt **0,5**.

Der Zuschlag für Teilversiegelung beträgt **0,2**.

Bei einer GRZ von 0,3 ist eine maximale Versiegelung von 1.593 m² möglich. Davon sind bereits 432 m² durch die vorhandene Wohnbebauung versiegelt. Die bereits bestehenden Nebenanlagen wurde ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung errichtet und sind daher Bestandteil der maximalen Vollversiegelung. Damit verbleibt eine mögliche Vollversiegelung von 1.161 m².

Teil-/Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche [in m ²]	x	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächen- äquivalente [m ² EFÄ]
1.161		0,5		581
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:				581

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf. Eine Biotopbeseitigung

m ² EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m ² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
3.185		0		581	3.766
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					3.766

Der multifunktionale Kompensationsbedarf im Umfang von **3.766** Kompensationsflächenäquivalenten wird durch die vertragliche Sicherung von Ökopunkten in der Landschaftszone 3 – *Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte* ausgeglichen.