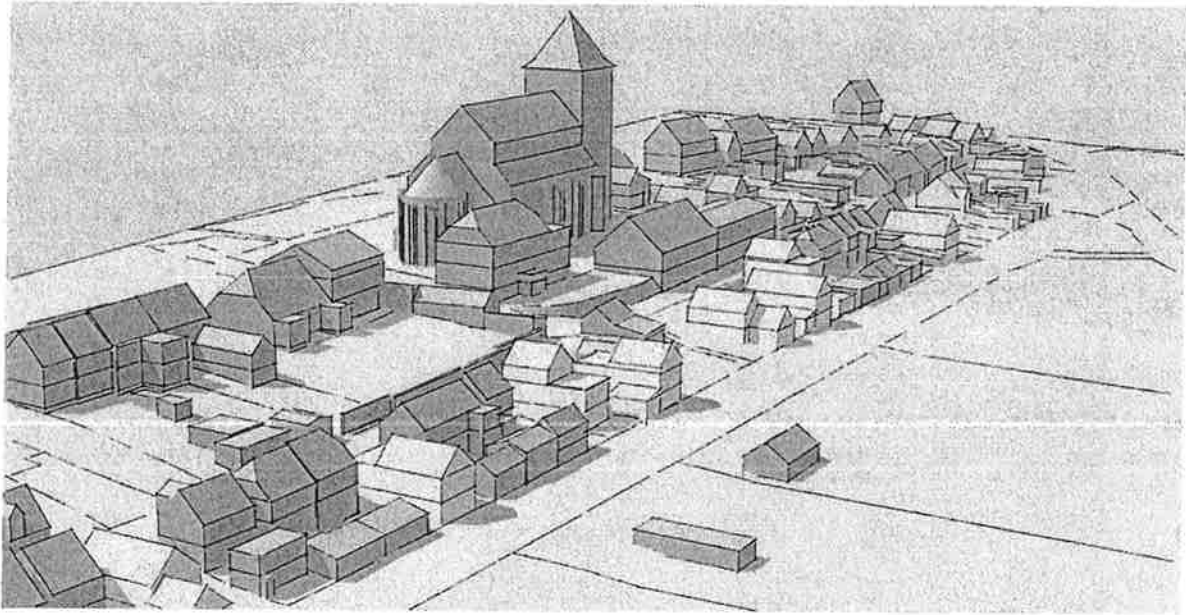


STADT TRIBSEES

Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Tribsees "Nordquebbe"



SATZUNG

Begründung

Bebauungsplan Nr. 15 "Nordquebbe"

B E G R Ü N D U N G

Träger des Planverfahrens:

Stadt Tribsees

Der Bürgermeister, Herr Molkentin
über Amt Recknitz-Trebeltal

Karl-Marx-Straße 18

18465 Tribsees

Tel.: 038320 - 617261

Fax: 038320 - 617100

Frau Masur

Planung / Städtebau:

architektur:fabrik:nb

Lutz Braun Architekt + Stadtplaner

Nonnenhofer Straße 19

17033 Neubrandenburg

Tel.: 0395 - 369 499-11

Fax: 0395 - 369 499-19

Herr Braun, Herr Müller

Grünordnungsplanung:

Kunhart Freiraumplanung

Gerichtsstraße 3

17033 Neubrandenburg

Tel.: 0395 -422 51 10

Fax: 0395 - 422 51 10

Frau Manthey-Kunhart

Stand:

14.12.2015

Begründung

Bebauungsplan Nr. 15 "Nordquebbe"

Inhaltsverzeichnis Teil I

	Seite
1. Allgemeines	6
1.1 Aufstellungsbeschluss.....	6
1.2 Kartengrundlage	6
1.3 Rechtsgrundlagen.....	6
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes.....	8
1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	8
2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis.....	9
2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes.....	9
2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen	10
2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)	10
2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP – Vorpommern	10
2.2.3 Flächennutzungsplanung.....	10
2.2.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung ..	12
3. Bestandsanalyse	13
4. Städtebauliche Idee/ Aussagen aus dem städtebaulichen Konzept	16
5. Umweltrechtliche Belange	18
5.1 Beschreibung der Schutzgüter, Konfliktanalyse	18
6. Erschließung und Medien/Baugrundverhältnisse	28
6.1 Verkehrliche Erschließung	28
6.2 Medien	28
6.3 Baugrundverhältnisse/Grundwasserstand	33
7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	35
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB].....	35
7.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	36
7.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]	36
7.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	37
7.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von	

Boden, Natur und Landschaft[§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]	37
7.6 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)	38
8. Hinweise	40
8.1 Verhältnis des Bebauungsplanes zur Gestaltungssatzung	40
8.2 Bodendenkmalpflege	40
8.3 Altlasten und Bodenschutz	41
8.4 Abfall- und Kreislaufwirtschaft	41
8.5 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	42
8.6 Verkehr	43
9. Sonstige Hinweise	44
9.1 Immissionsschutz	44
9.2 Kampfmittelbelastungsauskunft	44
10. Quellenverzeichnis	44
11. Anlagen	44
12. Flächenbilanz	45

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 2 S. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde von der Stadtvertretung der Stadt Tribsees in ihrer Sitzung am 17.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet „Nordquebbe“ beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre Auswirkungen nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung.

1.2 Kartengrundlage

Die Planzeichnung wurde auf Grundlage des digitalen amtlichen Flurkartenauszugs der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Vorpommern-Rügen, FD Kataster- und Vermessung, Tribseer Damm 1a, 18437 Hansestadt Stralsund erstellt.

Stand Liegenschaftskataster: 10.10.2014

Die Koordinaten der Daten beziehen sich auf das Lagebezugssystem - G/K 3° (Krassowski 4. Meridianstreifen) Gauss-Krüger-Koordinaten, - 3° Streifensystem, Krassowskiellipsoid, Orientierung in Pulkowo, 4. Meridianstreifen (S 42/83, EPSG:2398)

Längenmaße und Höhenangaben in Meter.

Für die Nordmauerstraße liegt eine Lage- und Höhenvermessung des Bestandsgem. Lageplan WASTRA-PLAN, "Straßenrekonstruktion Tribsees Nord,- Ostmauerstraße, Heiligeist- Knochenhauerstraße, vom April 1996 vor. Die im B-Plan dargestellten Höhenpunkte und Höhenangaben wurden nachrichtlich aus dieser Vermessung übernommen und im Planenteil des Bebauungsplanes dargestellt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Nordquebbe“ sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334)
- **Denkmalschutzgesetz** (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Bundesbodenschutzgesetzes** (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)
- **Landesbodenschutzgesetzes** (LBodSchG M-V) vom 04 Juli 2001 (GVOBl. M-V S. 759)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Gesetz vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986) m.W.v. 14.10.2011
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V 383, 395)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 04 des Gesetzes vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 765)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 (Wasserhaushaltsgesetz – WHG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V). Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777)
- **Gestaltungssatzung für die Altstadt Tribsees** vom 17.06.2013, rechtskräftig seit dem 27.06.2013
- **Hauptsatzung der Stadt Tribsees**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes besteht aus:

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

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

- Norden: durch die Straße Nordquebbe gelegen auf den Flurstücken 4/10 und 10/1, Flur 8, Gemarkung Tribsees
- Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 4, Flur 6, Gemarkung Tribsees
- Süden: durch die Nordmauerstraße, gelegen auf den Flurstücken 13/1 und 40/1 sowie Ostmauerstraße, gelegen auf dem Flurstück 22/1, Flur 8, Gemarkung Tribsees
- Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 4/9, Flur 8, Gemarkung Tribsees

Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst teilweise die Flurstücke 10/1 (Bereich Ostmauerstraße) und 13/1 sowie in Gänze die Flurstücke 4/11, 4/12, 5/1, 5/2, 6/1, 6/3 - 6/5, 7, 8, 9/1 - 9/31, 11/1, 11/2, 12/1, 16/1, 16/2, 16/4 - 16/7, 17 - 20, 21/1, 21/8 - 21/11, Flur 8, Gemarkung Tribsees und umschließt eine Fläche von ca. 11.219 m²

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen auf den Flurstücken 4/11, 6/5, 7, 8, 9/1, 9/3, 9/4, 9/12, 9/15, 9/16, 9/17, 10/1, 11/1, 11/2, 12/1, 13/1, 16/7 befinden sich in städtischem Eigentum.

Die verbleibenden Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis

2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Stadt ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines Gebiets zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung im nördlichen Bereich der Tribseer Innenstadt auf Flächen zwischen den Straßen Nordquebbe und Nordmauerstraße sowie Ostmauerstraße.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 „Nordquebbe“ sollen die Rechtsgrundlagen für die Errichtung von Wohnhäusern am Standort ermöglicht werden.

Die Nutzung wird als Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- das Einfügen von Neubauten bzw. Umbauten (bei Bestandsgebäuden) in das Stadtbild
- Auswirkungen von Nutzungen im nachbarschaftlichen Verhältnis
- die Umweltauswirkungen der Vorhaben auf umgebende Nutzungen sind zu untersuchen und darzustellen
- die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes, die mit der Entwicklung des Wohngebiets verbunden ist, ist zu ermitteln.

Das Bebauungsplanverfahren unterliegt dem § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Da es sich hierbei „um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Zudem darf er nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird. Der Bebauungsplan Nr. 15 hat eine Grundfläche von 11.219 m² und liegt somit deutlich unterhalb des o.g. Wertes.

Der im § 13a Abs. 1 Satz 1 genannte Passus „Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind“ trifft nicht zu.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des § 13a Abs. 2 und 3 Satz 1.

Die Zulässigkeit der Vorhaben im Bebauungsplan unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist ausgeschlossen.

2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 30.05.2005 wird in Abschnitt 4.1 Siedlungsstruktur, Absatz 6 und 7 begründet, dass die Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren ist.

Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden. Wohngebiete sollen sich in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs etablieren (Punkt 4.2 Absatz 4 Stadt- und Dorfentwicklung). Mit der Entwicklung von bereits erschlossenen Innenstadtbereichsflächen wird dem LEP M-V entsprochen.

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP – Vorpommern

Seit dem 19.08.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern rechtskräftig.

Gemäß der Karte des RREP liegt Tribsees innerhalb eines Tourismusentwicklungsraums sowie in einem Gebiet für Flächen für die Landwirtschaft. Die Stadt Tribsees selbst wird als ein Grundzentrum klassifiziert.

2.2.3 Flächennutzungsplanung

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sollen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Flächen des betreffenden B-Plan-Gebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan vom 24.05.2004 der Stadt Tribsees, als „Besonderes Wohngebiet (WB)“ ausgewiesen (s. Abbildung 1).

Als besonderes Gebiet der Stadtsanierung wurde bei dem relativ alten FNP seinerzeit die gesamte Altstadt als Besonderes Wohngebiet dargestellt, um den besonderen Schutzgrad von Nutzung und Gestaltung usw. in der Bauleitplanung zu sichern.

Aus dem Textteil des Flächennutzungsplanes kann Folgendes entnommen werden:

„Besonderes Wohngebiet

Der Bereich der historischen Altstadt wird als Besonderes Wohngebiet dargestellt. Dies geschieht unter Berücksichtigung der Ziele der Stadtsanierung, in der Kontinuität des rechtswirksamen F-Planes und der Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes in der die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Die gem. BauNVO allgemein (Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässigen und bis auf Tankstellen ausnahmsweise (An-

lagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, Tankstellen), zulässigen Nutzungen eines Besonderen Wohngebiets sind sowohl im Bereich der historischen Altstadt Tribsees vertreten und sollen auch weiterhin zulässig sein.“

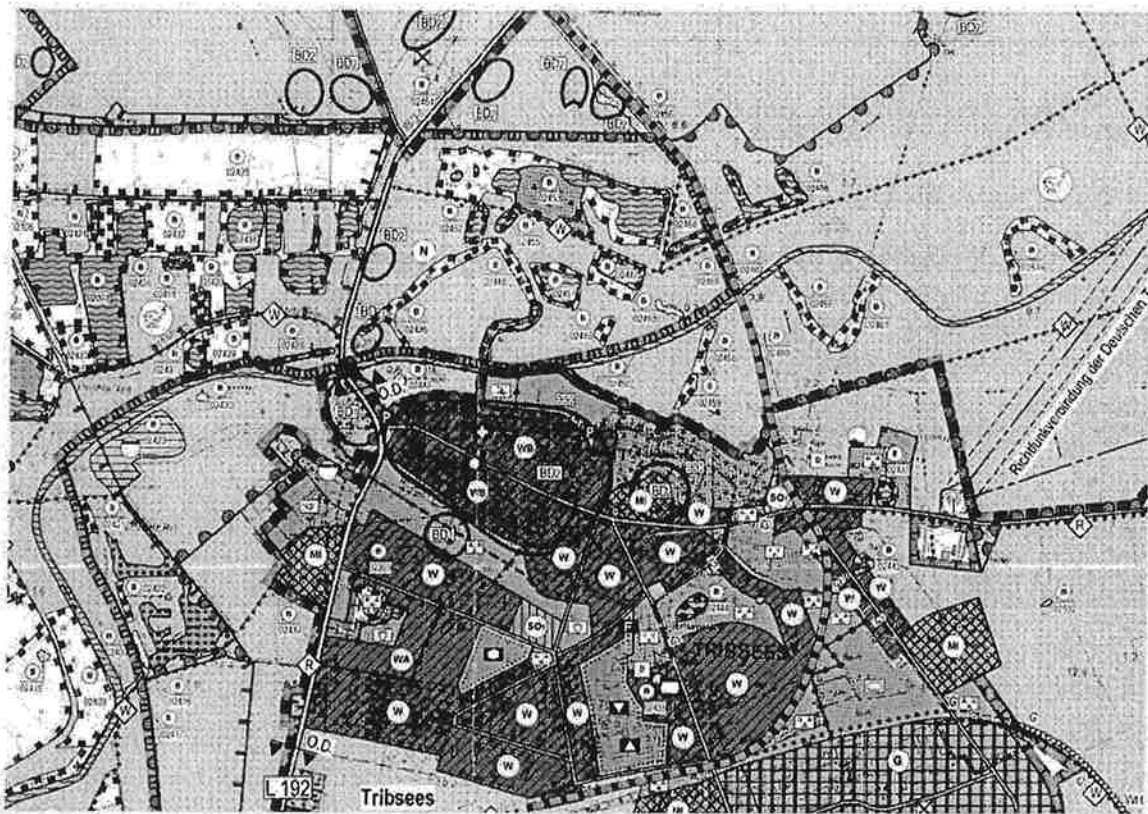


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Tribsees

Die festgesetzte zulässige Nutzung in den Baugebieten soll der eines Besonderen Wohngebiets gem. § 4a BauNVO entsprechen. Der B-Plan Nr. 15 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB).

Das besondere Wohngebiet zeichnet sich dadurch aus, dass es eine „besondere Eigenart“ aufweisen muss. Das bedeutet, dass die vorgefundene Nutzungsmischung es nicht erlaubt, diesen Bereich einer der Gebietskategorien der BauNVO eindeutig zuzuordnen. Weiterhin muss eine Wohnnutzung von eigenem Gewicht bereits vorhanden sein[5].

Neben dem Wohnen wird ein breiter Raum für eine Vielzahl gewerblicher und infrastruktureller Nutzungen zu. Diese Nutzungen müssen nach der besonderen Eigenart mit der Wohnnutzung vereinbar sein. Dennoch soll das Wohnen am Standort erhalten und fortentwickelt werden dürfen[5].

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich die gewerbliche und infrastrukturelle Nutzung im historischen Kontext nicht entwickelt. Es ist hauptsächlich die Wohnnutzung gewachsen mit der Besonderheit, dass aufgrund des eingeschränkten Platz- und Raumangebots, eine bauliche Verdichtung stattgefunden hat, welche in Teilen

einen Versiegelung der Grundstücke von bis zu 80% erreicht (gewichtige Wohnnutzung).

Die „gewichtige“ Wohnnutzung im Vorhabengebiet ist somit nachweisbar bzw. soll in Zukunft entwickelbar sein, da hier vorwiegend Wohnen stattfindet bzw. stattfinden soll (s. weiterführend Punkt 4).

Das Gebiet der Tribseer Altstadt ist ein Bodendenkmal und entsprechend im FNP als BD 2 dargestellt.

2.2.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Die Planungsabsicht wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 09.04.2015 (Eingang beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern am 17.04.2015) durch den Verfasser angezeigt.

Das Amt steht dem Vorhaben wie folgt gegenüber:

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplans (8-Plan) Nr. 15 als 8-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB möchte die Stadt Tribsees die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung und Erhaltung der Wohnnutzung in einem ca. 1,1 ha großen, überwiegend bebauten Gebiet im nördlichen Bereich der Tribseer Innenstadt schaffen. Ziel der Planung ist die stadtbildgerechte bauliche Ausnutzung der vorhandenen Baulücken unter Beachtung der Sanierungsziele für die Altstadt und unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.“

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist Tribsees als Grundzentrum ausgewiesen. Mit dem Planungsvorhaben wird den Programmsätzen 3.2.1 (1) sowie 4.2 (1) und (2) RREP VP entsprochen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Tribsees ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“

3. Bestandsanalyse

Lage der Gemeinde im Raum

Die Stadt Tribsees befindet sich etwa 55 Kilometer südlich der Hansestadt Stralsund (Kreisstadt) im Amtsbereich des Amtes Recknitz-Trebeltal. Die Amtsverwaltung hat ihren Sitz in Tribsees. Die nächstgelegenen Nachbarstädte sind Grimmen, ca. 23 km östlich sowie Franzburg, ca. 16 km nördlich von Tribsees.

Zum Amtsbereich gehören weiterhin die Stadt Bad Sülze sowie die Gemeinden Dettmannsdorf, Deyelsdorf, Drechow, Eixen, Grammendorf, Gransebieth, Hugoldsdorf und Lindholz.

Zur Stadt Tribsees gehören die Ortsteile Landsdorf, Siemersdorf, Stremlow und Reckentin. Die Einwohnerzahl beträgt 2.549 (Stand 30.06.2013). Das Gemeindegebiet umfasst ca. 5.475 Hektar. Die Bevölkerungsdichte ist mit 60 EW/km² gering verglichen mit dem Landesdurchschnitt von 78 EW/km².

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil, also direkt im zusammenhängend besiedelten Bereich der Tribseeser Innenstadt bzw. der historischen Altstadt (s. Abbildung 2).

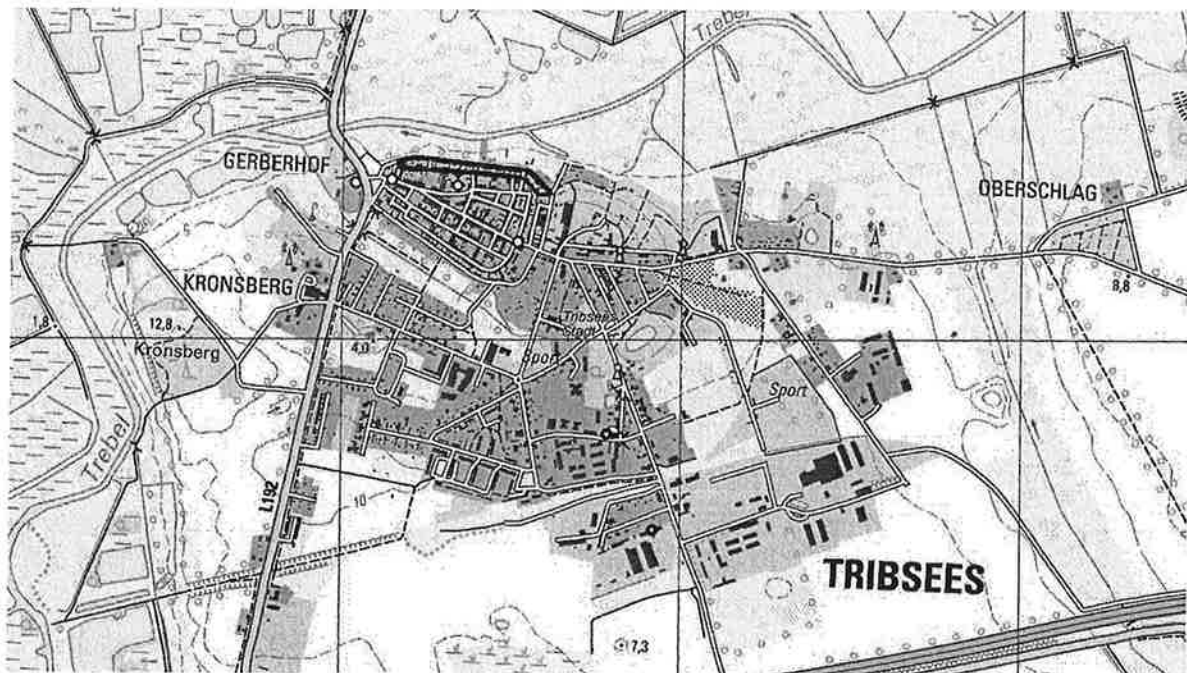


Abbildung 2: Lage des Vorhabenbereichs innerhalb des Stadtgebiets, Quelle: GeoPortal.MV, 01.10.2014

Naturräumliche Gegebenheiten

Die Landschaft um Tribsees ist durch ein flaches bis leicht hügeliges Relief geprägt. Tribsees liegt im Verhältnis zur Umgebung erhöht auf einem Sandsporn an einer einst strategisch günstigen Flussbiegung der Trebel.

Naturräumlich gehört die Stadt in der Landschaftszone „Nördliches Flachland“ und dort in die Großlandschaft „Nördliche Lehmplatten“.

Im Bereich der Flussläufe der Trebel und der Blinden Trebel existieren einige schützenswerte Landschaftsbestandteile, nationale und internationale Schutzgebiete und zum Schutz vorgeschlagene Bereiche.

Der Standort ist durch eine relativ stark geneigte Hanglage geprägt. Das Gelände fällt von der Nordmauerstraße bis zur Straße Nordquebbe (Süd nach Nord) von im Mittel 4,00 Metern auf einer durchschnittlichen Länge von 25 Metern. Es sind auch extreme Höhenunterschiede von bis zu 6 Metern möglich (s. Anlage 2 Baugrundgutachten).

Nördlich der Nordquebbe, ca. 100 m entfernt vom Plangebiet verlaufen die Trebel und die Feuchtwiesen des Trebeltals.

Siedlungsgeschichte

Die Stadt Tribsees wird erstmalig siedlungsgeschichtlich im 6. Jahrhundert erwähnt. Zu dieser Zeit siedelten sich die Slawen in Vorpommern an. „Die Landschaft Tribsees wurde erstmals im Jahre 1136 urkundlich erwähnt, eine Burg Tribsees erstmals im Jahr 1140. 1285 bekam Tribsees das Lübische Stadtrecht durch Fürst Wizlaw II. von Rügen bestätigt, doch taucht Tribsees bereits zuvor in einer Urkunde aus dem Jahre 1267 als Stadt auf.“[3]

Anfang bis Mitte des 13. Jh. wurde die Stadt mit einer 1,5 km langen Stadtmauer befestigt. Der Verlauf der ehemaligen Stadtmauer ist heute noch an den umlaufenden Mauerstraßen erkennbar.

Auf dem höchsten Punkt der Stadt wurde im 14. Jh. die St. Thomas Kirche errichtet. Die Backsteinbasilika ist auch heute noch das dominierende Bauwerk der Stadt.

Vorhandene Bestandsstrukturen/Gegenwärtige Nutzungen

Die Nordmauerstraße bzw. die straßenbegleitenden Flächen südlich davon markieren den ehemaligen Verlauf der historischen Stadtmauer. Auf einigen Flur- bzw. Grundstücken sind Fragmente der historischen Stadtmauer erhalten. Die Mauerreste sind denkmalgeschützt gem. UNTERRICHTUNG durch die Landesregierung - Bericht über die Erstellung der Denkmallisten sowie über die Verwaltungspraxis bei der Benachrichtigung der Eigentümer und Gemeinden sowie über die Handhabung von Änderungswünschen, Stand: Juni 1997.

Das Wohnhaus der Nordmauerstraße mit der Hausnummer 40 ist ein geschütztes Einzeldenkmal.

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des Bodendenkmals Innenstadt Tribsees.

Das Plangebiet ist zwischen den beiden Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereichs bereits durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Die Häuser haben ihren Hauptzugang von der Nordmauerstraße aus. Die Grundstücke sind auch von der Nordquebbe aus zugänglich. Während entlang der Nordquebbe Einfriedungen vorhanden sind, existieren diese nicht entlang der Grundstücksgrenzen an der Nordmauerstraße.

Die bebauten Grundstücke werden für das Wohnen genutzt. Weiterhin sind Schuppen, Garagen oder weitere Nebengebäude vorhanden. Die Grundstückspartzen sind kleinteilig. Stellenweise wurden benachbarte Parzellen für die private Gartennutzung oder als Standort für Nebengebäude verwendet. Es fand eine hohe bauliche Verdichtung des Gebiets dar (Gebietscharakteristik) mit einer Versiegelung von bis zu 80%.

Im westlichen Planbereich besteht eine Verkehrsverbindung zwischen den beiden tangierenden Erschließungsstraßen. In etwa mittig des Planbereichs gibt es einen von Nord nach Süd verlaufenden fußläufigen Weg durch das Plangebiet. Im östlichen Planbereich verläuft die Trebbinsgasse durch das Vorhabengebiet ausgehend von der Heiliggeiststraße bis zur Nordquebbe. Ein Teilbereich der Ostmauerstraße ist ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten.

Als wichtige benachbarte Nutzung ist der neu gestaltete Kirchhof sowie das Kirchengebäude, auf dem Katharinenberg, südlich direkt an die Nordmauerstraße angrenzend, zu nennen.

Nördlich der Nordquebbe befindet sich ein Wasserwanderrastplatz mit gastronomischer Einrichtung.

Schutzgebiete und Landschaft

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15 befindet sich nicht innerhalb eines nationalen oder internationalen Umweltschutzschutzbereichs.

Nördlich, direkt an das Vorhabengebiet angrenzend erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Trebbetal“ sowie das FFH-Gebiet „Recknitz- und Trebbetal mit Zuflüssen“.

Etwa 100 m nordwestlich des Plangebiets liegt das SPA – Gebiet „Recknitz- und Trebbetal mit Seitentälern und Feldmark SPA 1941-401“.

Weitere Ausführungen sind in den FFH - Vorprüfungen nachzulesen (s. Anlage 1).

Das B-Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

4. Städtebauliche Idee/ Aussagen aus dem städtebaulichen Konzept

Das zu betrachtende Bereich ist durch eine Wohnnutzung mit lückenhafter Bebauung (Einfamilienhäuser) in attraktiver Lage charakterisiert. Die Attraktivität der Lage wird erreicht durch den Bezug zur Landschaft (nördliche Richtung), die Nähe zum Stadtzentrum und dem damit verbundenen historischen Ambiente.

Die bisherigen Plangrundlagen für eine Bebauung der freien Parzellen bilden der § 34 (Bauen im Innenbereich) des BauGB, die Gestaltungssatzung sowie der Städtebauliche Rahmenplan (besonderes Städtebaurecht). Diese Grundlagen brachten bisher nicht den gewünschten Erfolg zur Stabilisierung des Gebietes durch Erhaltung und Neubau.

Mit dem Bebauungsplan soll das Baurecht im Sinne des § 9 BauGB präzisiert werden. Unter Beachtung der Sanierungsziele für die Altstadt und Rücksichtnahme auf die Stadtgestalt sollen somit Anreize für eine Lückenschließung gegeben werden.

Dabei sollen die vorhandenen befestigten Verkehrsstrassen und Erschließungssysteme genutzt werden.

Für die zukünftige Bebauung sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung aus der Umgebung und den gem. § 4 BauGB zulässigen Nutzungsanforderungen maßgebend. Das baurechtliche Nutzungsspektrum soll die vorhandenen Wohnnutzungen ergänzen und flexibel sein, um auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können und damit zukunftsfähig zu bleiben.

Die Beschränkung von Nutzungen hinsichtlich ihres zulässigen Störungsgrades soll in Anbetracht des zu gewährleistenden Immissionsschutzes zur Verträglichkeit der Nutzungsvielfalt beitragen und mögliche Konfliktpotenziale reduzieren.

Der Erlass örtlicher Bauvorschriften sowie Festsetzungen die aus der Gestaltungssatzung übernommen wurden, sollen die Einbindung in das Ortsbild gewährleisten und eine subtile Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild ermöglichen. Eine zeitgemäße architektonische Gestaltung soll realisierbar sein.

Als besonderes Gebiet der Stadtsanierung wurde bei dem relativ alten FNP seinerzeit die gesamte Altstadt als Besonderes Wohngebiet dargestellt, um die besondere Eigenart bzw. den besonderen Schutzgrad von Nutzung und Gestaltung usw. in der Bauleitplanung zu sichern.

Diese besondere Wohngebietsnutzung soll weiterhin stattfinden.

Aussagen aus dem städtebaulichen Konzept

Der Aufstellung des Bebauungsplanes vorangegangen ist eine städtebauliche Analyse als Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes(s. Anlage 2). Diesem Konzept entsprechend sollen an dem Standort die Wohnfunktion wiederbelebt bzw. gefördert werden. In dem Konzept wurden verschiedene Bebauungsszenarien dargestellt, diskutiert und gegeneinander abgewogen.

Weiter verfolgt werden soll die Variante Nr. 4, welche eine Bebauung an der Nordmauerstraße oder an der Nordquebbe vorsieht. Weiterhin können in dieser Variante Baukörper mit Ausnutzung der kompletten Grundstückslänge eingeordnet werden. Die Variante Nr. 4 gibt weiterhin Raum für zeitgemäße bestandsorientierte Architektur. Ziel ist eine optimale Besonnung für Haus und Grundstück sowie geringere Verschattung der Nachbarparzellen zu erhalten.

Die Eingliederung der Neubauten soll behutsam und stadtbildgerecht erfolgen. Auf die Silhouettenwirkung wurde besonders Wert gelegt.

Flächenpotenzial Wohnbauflächen

Die für eine Lückenschließung in Frage kommenden unbebauten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Tribsees.

Beim Großteil der innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Grundstücke handelt es sich um private Grundstücke, welche aktuell mit Wohngebäuden bestanden sind sowie um Freiflächen, welche als Gartenflächen genutzt werden oder brach liegen. Diese Grundstücke stehen erfahrungsgemäß erst bei einem Besitzerwechsel (Verkauf, Erbfall) als Bauland zur Verfügung.

Da die Baulandparzellen mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 180 m² sehr klein sind, ist eine zusammenhängende Bebauung von zwei oder mehreren Parzellen mit einem Wohnhaus möglich und sinnvoll.

Für stadteigene Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs bestehen bereits einige Anfragen, so dass davon auszugehen ist, dass die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen mittelfristig bebaut und somit genutzt werden.

5. Umweltrechtliche Belange

Entsprechend § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt. Gründe für den Planungsfall des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen“ bestehen nicht.

5.1 Beschreibung der Schutzgüter, Konfliktanalyse

Die Stadt Tribsees plant am nördlichen Innenstadtrand ca. 60 m südlich der Trebel, mittels des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 15 „Nordquebbe“, gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren die besondere Wohngebietsnutzung (gem. § 4a BauNVO) zu entwickeln. Die derzeit bereits zu Wohnzwecken genutzten Flächen werden als Besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen.

Ziel der Planung ist die stadtbildgerechte bauliche Ausnutzung der vorhandenen Baulücken unter Beachtung der Sanierungsziele für die Altstadt und unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Zulässig sind die im Punkt 7.1 und 7.4 genannten Nutzungen.

Die Planung lässt eine Bebauung entsprechend der Umgebungsbebauung zu. Dies entspricht einer GRZ von 0,6 und ermöglicht bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO eine maximale Verdichtung/Versiegelung von 80%. Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Zulässigkeit von zwei Geschossen festgesetzt.

Es ist eine beidseitig wechselnde Bebauung mit moderner architektonischer Baukörpergestaltung vorgesehen. Diese kann zugunsten einer besseren Besonnung des eigenen und des Nachbargrundstückes unter Ausnutzung der kompletten Grundstückslänge eingeordnet werden.

Mensch

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Innenstadt von Tribsees, ca. 120 m von der Stadtmitte entfernt, inmitten von Wohnbebauung und Verkehrswegen.

Die kleinteiligen Wohngrundstücke mit ihren vielfältigen Nebengebäuden wechseln sich mit teilweise bebauten Nutzgärten, Brachen und Grünflächen ab. Das Plangebiet unterliegt lediglich den Lärmimmissionen der Verkehrsflächen. Hierbei handelt es sich um die südlich verlaufende Nordmauerstraße, die nördlich verlaufende Nordquebbe und um die Verbindungstrassen Ostmauerstraße, Trebbinsgasse und Nordmauerstraße. Alle Straßen sind maximal 6 bis 7 m breit, mit Katzenkopfpflaster befestigt und nur mit Tempo 30 befahrbar. Die Nordquebbe ist für den LKW – Verkehr gesperrt, die anderen Straßen aufgrund der geringen Breite durch LKW nicht nutzbar. Es herrscht vorwiegend Anliegerverkehr. Es ist nicht ersichtlich, dass derzeit auf das Plan-

gebiet Lärmemittenten wirken die die Orientierungswerte für ein Besonderes Wohngebiet (Richtwerte wie für Allgemeines Wohngebiet) laut DIN 18005 (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) überschreiten. Die Umsetzung der Planung wird keine Erhöhung der Immissionen nach sich ziehen.

Richtung Norden schließen sich an das Plangebiet Einzelbebauungen, wie z.B. der Wasserwanderrastplatz sowie Grünland an, welches bis zur Trebel reicht. Vom Plangebiet ist die Trebellandschaft ebenso wie die imposante südliche Stadtkulisse mit der St. Thomas Kirche erlebbar. Für die Erholungsfunktion hat das Plangebiet daher Bedeutung, obwohl es fast vollständig privat genutzt wird und daher überwiegend unzugänglich ist. Wenn die Gebäudeplanungen landschafts- und ortsbildgerecht erfolgen hat das Vorhaben keine Auswirkung auf die Erholungsfunktion und das Schutzgut Mensch.

Schutzgebiete

100 m nördlich des Plangebiets verläuft ein geschützter Altwasserarm der Trebel mit der Nummer NVP02450 ohne Bogen. Die Wirkungen des Vorhabens werden dieses naturräumliche Element nicht erreichen.

Ebenfalls nördlich erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Trebeltal“ sowie das FFH-Gebiet 1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“ (s. Abbildung 3).

Etwa 100 m nordwestlich liegt das Vogelschutzgebiet SPA 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“. Laut den FFH – Vorprüfungen, welche der Begründung als Anlagen beigefügt sind, werden die Erhaltungsziele der oben aufgeführten Natura Gebiete durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Biotoptypen

Die 1,12 ha große Vorhabenfläche besteht aus den Biotoptypen laut Abbildung 4.

Das lockere Einzelhausgebiet (OEL) ist von Nutzgärten (PGN), Brachen (OBS) und mit Intensivgrünland (GIM) bestandenen Baulücken mit heimischen und nichtheimischen Siedlungsgehölzen (PHX, PHY) unterbrochen. Jeweils von Nord nach Süd verlaufen drei Straßen (OVL), welche die Nordmauerstraße mit der Nordquebbe verbinden, im Osten die Ostmauerstraße und der Trebbinsgasse, im Westen die Nordmauerstraße (Sticherschließung) die von einem unbefestigten Streifen begleitet wird (OVU). Ebenfalls von Nord nach Süd verläuft ein Gehweg (OVP).

Zu einigen der überwiegend stark verdichteten und fast vollständig versiegelten Einzelhausgebieten gehören, kleine intensiv genutzte Freiflächen auf welchen sporadisch Nadel- und Laubziergehölze und wenige Bäume zumeist Obstbaumarten stehen. Bäume und Sträucher befinden sich auch in den Brachflächen, den Baulücken und den Nutzgärten.

Bei den Sträuchern handelt es sich um Pflanzungen zur Zierde wie z.B. Säulen- und Kriechwacholder, Eibe, Tamariske und Forsythie oder um Nutzsträucher wie Johan-

nisbeere und Stachelbeere sowie um Spontanbesiedlungen z.B. mit Holunder. Diese sind bei entsprechender Ausdehnung in der Bestandskarte gekennzeichnet.

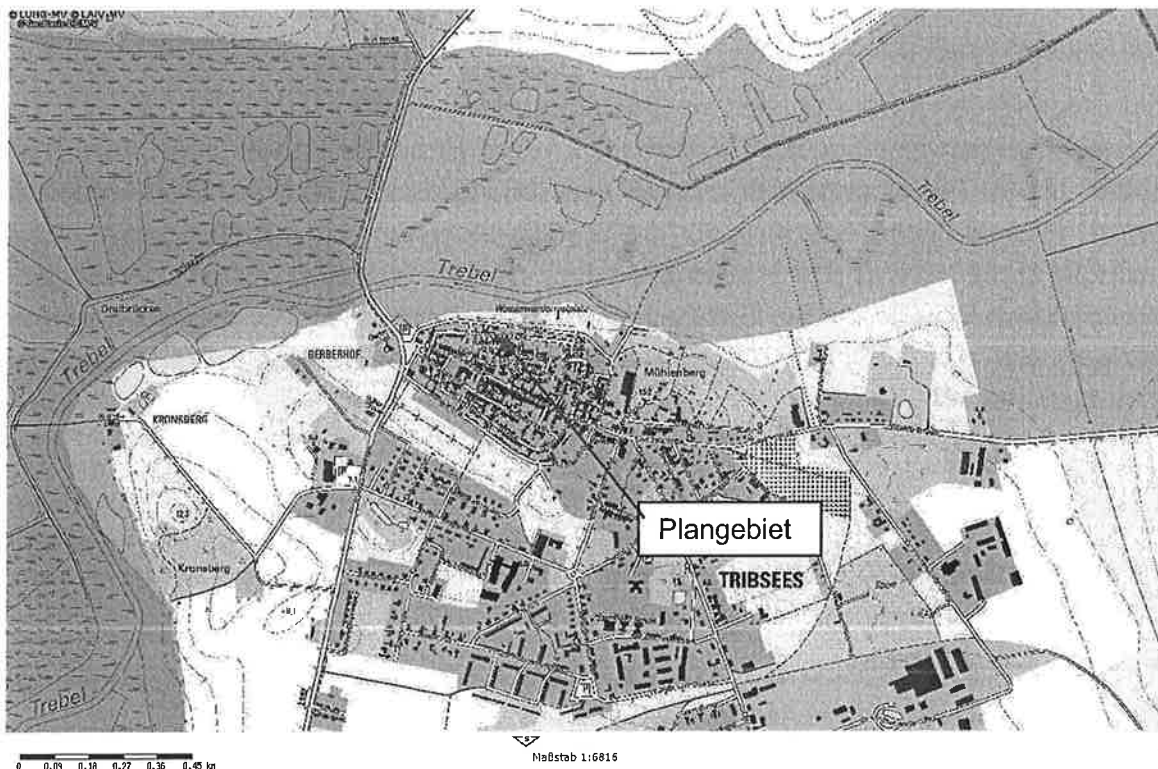


Abbildung 3: Lage des Plangebietes zu den Natura – Gebieten (Quelle © LAIV – MV)

Nach §§ 18 und 19 NatSchAG MV geschützte Bäume sind in der Bestandskarte verzeichnet und zur Erhaltung festzusetzen. Bei den nach § 18 geschützten Einzelbäumen handelt es sich um zwei Walnuss und 5 Birken. Die nach § 19 geschützten Bäume sind zwei Rotdorn entlang der westlichen Verbindungsstraße, welche nach Art und Alter zur straßenbegleitenden Bepflanzung der Nordquebbe gehören.

Als erhaltungswürdige aber nicht geschützte Bäume sind 4 Obstgehölze und eine Erle östlich der Trebbinsgasse auf der Bestandskarte verzeichnet. Diese wirken durch ihren exponierten Standort und ihren Erhaltungszustand auf das Ortsbild des Plangebietes.

Keiner der oben beschriebenen Bäume wurde zur Erhaltung festgesetzt.

Die Fällung von 5 Birken wurde mit Schreiben des Landkreises AZ 44.30-2015-165-Trvom 18.08.15 genehmigt. Diese dürfen somit gefällt werden. Auch der Fällung der erhaltungswürdigen aber nicht geschützten Bäume steht rechtlich nichts im Wege.

Die Fällung der 2 Walnuss wurde mit Schreiben des Landkreises AZ 44.30-2015-166-Trvom 18.08.15 aufgrund eines Fehlers im Antrag abgelehnt. Sollen diese 2 geschützten Walnuss und ggf. die Rotdorn gefällt werden, ist seitens des Verursachers ein entsprechender Antrag an die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern – Rügen zu stellen.

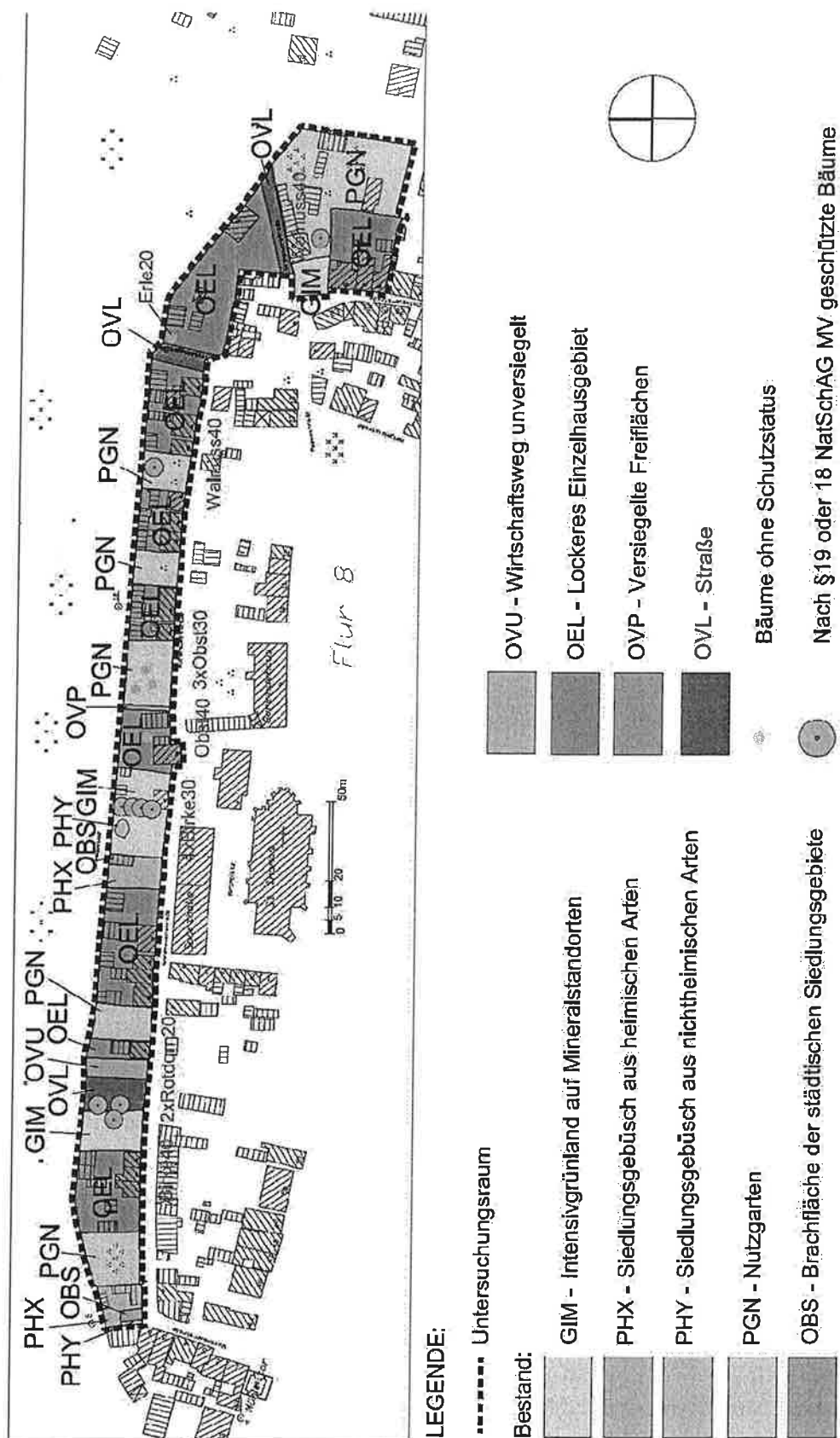


Abbildung 4: Biotoptypen des Untersuchungsraumes

Klima

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringe Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den gehölzarmen Siedlungsstandort geprägt.

Es fehlt eine wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindingfunktion. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungsrandlage vermutlich geringfügig eingeschränkt. Die Planung hat keinen Einfluss auf die Klimafunktion.

Boden/Grundwasser/Wasserflächen/Hochwasserschutz/Gewässerschutz

Schmutz- und Niederschlagswasser sind im Trennsystem abzuleiten. Bei einer Sammlung und Ableitung von eventuell verschmutztem Niederschlagswasser (z. B. der Verkehrsflächen) in oberirdische Gewässer bzw. das Grundwasser sind in Abhängigkeit vom Grad der Verschmutzung des Niederschlagswassers sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Vorflut ggf. Maßnahmen der Regenrückhaltung bzw. -klärung vorzusehen.

Es ist auszuschließen, dass Schadstoffe aus dem Einzugsgebiet in die Trebel gelangen können. Der Havariefall ist abzusichern. Die technische Lösung ist im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung festzulegen.

Die Anschlussbedingungen an das öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisationsnetz sowie der Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sind mit dem Betreiber der wasserwirtschaftlichen Anlagen abzustimmen.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) ist unter Vorlage der entsprechenden Unterlagen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Im Plangebiet stehen grundwasserbestimmte durch Nutzung gestörte Bodengefüge an (s. Anlage 3 Baugrundgutachten). Das Grundwasser befindet sich bei weniger als 2,00 m unter Flur. Die Fläche beinhaltet keine Oberflächengewässer. Die Trebel verläuft 60 m nördlich. Es besteht kein Hochwasserrisiko.

Relief

Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerischen Phase der Weichseleiszeit als eine Sandaufschüttung zwischen der Franzburger Staffel im Norden und der Rosenthaler Staffel im Süden am südlichen Rande des Trebeltales und nördlich der darauf folgenden Grundmoräne.

LINFOS lighth (hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“) weist dem, den Untersuchungsraum betreffenden Landschaftsbildraum "Trebelniederung III 5 - 20" eine sehr hohe Bewertung zu.

Das Plangebiet ist Siedlungsrandbereich welcher ein starkes Gefälle von etwa 16% (ca. 4 m auf ca. 25 m) Richtung Trebelniederung aufweist. Es ergeben sich ein-

drucksvolle Sichtachsen Richtung Norden in die Landschaft aber auch Richtung Süden in die Innenstadt.

Der betreffende Siedlungsrand ist vom Norden her weithin sichtbar und wirkt durch seine bemerkenswerte Altstadtsilhouette weit in die Landschaft hinein.



Abbildung 5: Silhouette vom Norden

Landschaftsbildbewertung

Das Plangebiet befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt nicht, wenn die Kubaturen der neu entstehenden Gebäude dem Ortsbild und der Landschaft angepasst werden.

Bodendenkmale

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des Bodendenkmals „Innenstadt Tribsees“. Das Wohnhaus Nordmauerstraße 40 sowie die Mauerreste im Bereich der Nordmauerstraße sind denkmalgeschützt. Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation von denkmalgeschützten Fragmenten sicherzustellen.

Fauna

Es ist zu prüfen, ob die Inhalte des B- Planes sich auf ggf. vorhandene besonders geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG derart auswirken, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.

Falls die Möglichkeit der Auslösung von Verboten des § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL besteht, sind die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahme bzw. Befreiung zu prüfen.

Gegenstand der folgenden artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung sind die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH - Richtlinie streng geschützten Pflanzen und Tierarten sowie die europäischen Vogelarten. Die in Mecklenburg - Vorpommern lebenden Nichtvogelarten wurden in der "Liste der in Mecklenburg - Vorpommern streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (ohne Vögel)" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern vom Oktober 2012 erfasst.

Im Plangebiet befinden sich eine Reihe von genutzten Wohngebäuden und Nebengebäuden sowie zwei ungenutzte Ruinen von Nebengebäuden.

Die Wohngebäude des Plangebietes sind nach erster Betrachtung für gebäudebewohnende Tierarten relativ unzugänglich. Die überwiegend verputzten Fassaden der Gebäude sind spaltenfrei. Übergänge zwischen Sockel und Fassade sowie Dach und Fassade sind verschlossen.

Es bestehen keine offensichtlichen Einflugmöglichkeiten. Es ist möglich, dass die vielerorts vorhandenen Blechdrehpfeile und die ziegelgedeckten Dächer Spalten aufweisen, die Fledermäusen Quartiersmöglichkeiten bieten. Eventuell vorhandene zugängliche Keller sind potenzielle Winterquartiere. Mehlschwalben und andere gebäudebewohnende Vögel finden Brutmöglichkeiten an den Übergängen von Fassade zum Dach.

Die Nebengebäude weisen auf Grund der überwiegend leichten Holzbauweise oder der unzureichend verschlossenen Übergänge zwischen den einzelnen Bauteilen (Dach/ Wände/ Ortgang/ Holzdrehpfeil) weiteres Lebensraumpotenzial für Fledermausarten und gebäudebewohnende Vogelarten auf.

Die Ruinen sind bereits derart verfallen, dass kein ausreichender Schutz vor der Witterung mehr besteht. Eine Quartiersfunktion der Ruinen ist unwahrscheinlich.

Die Gehölze des Plangebietes sind potenzielle Bruthabitate.

Obwohl einige Bäume schon ausgewachsen sind und entsprechende Stammdurchmesser aufweisen, konnten keine Höhlen gefunden werden, die Fledermäusen, Vogelarten oder den Eremiten als Habitat dienen könnten, da alle Bäume sehr vital sind.

Das gesamte Plangebiet ist mäßig besonnt und unterliegt ständiger Pflege und Nutzung. Die Fläche ist entsprechend strukturarm. Eine Funktion des Plangebietes als Zauneidechsenhabitat wird daher ausgeschlossen.

In der Umgebung des Plangebietes im Bereich der 60 m nördlich verlaufenden Trebel befinden sich potenzielle Laichhabitate für Amphibien. Überwinterungsräume für Amphibien liegen zwischen der Nordquebbe und der Trebel in den Feuchtwiesen, den Gärten und im Bereich der Gehölze.

Wegen der intensiven Nutzung der Grundstücke, der ungenügenden Besonnung, wegen der das Plangebiet im Norden begrenzenden befahrenen Nordquebbe und der ansteigenden Höhen wird das Vorkommen überwinternder und wandernder Amphibien innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Streng geschützten Falterarten stehen keine geeigneten Lebensräume und Futterpflanzen (z.B. Nachtkerze, Weidenröschen) zur Verfügung.

Umweltbelange Bebauungsplan Nr. 15 „Nordquebbe“ der Stadt Tribsees Anlage 2 - Konfliktplan - Biotoptypen

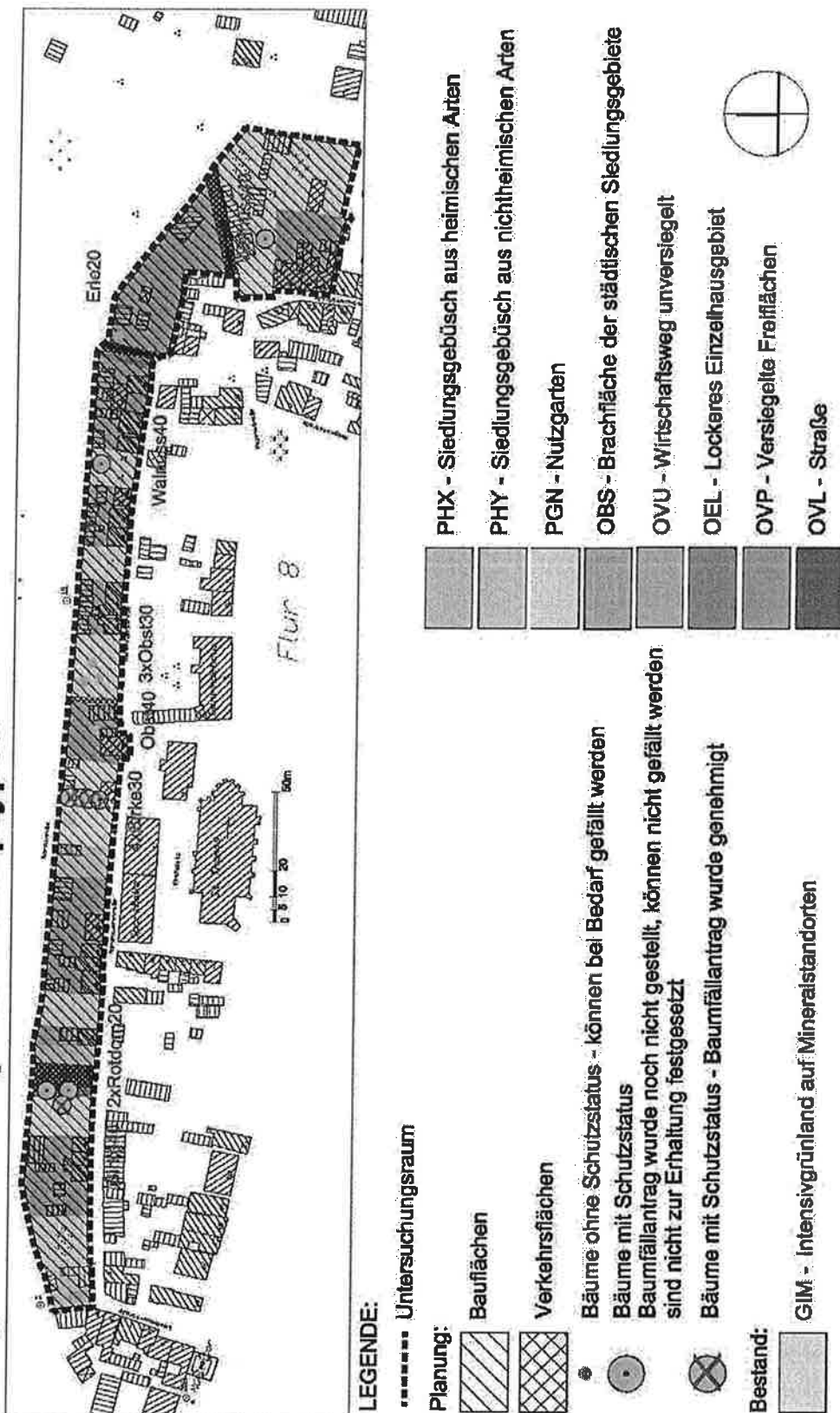


Abbildung 6: Konflikte mit Biotoptypen

Für die Trebel nördlich des Plangebietes liegen keine Information über Biber- und Fischotteraktivitäten vor. Wandernde Individuen dieser Arten werden eher entlang des Flusses und der Grabenverläufe wandern, anstatt im bebauten, intensiv genutzten Plangebiet.

Im entsprechenden Messtischblattquadranten wurden zwischen 2008 und 2013 ein besetzter Brutplatz vom Kranich und ein 2013 nicht besetzter aber zwischen 2007 bis 2012 mindestens einmal besetzter Schreiadlerhorst sowie zwei besetzte Weißstorchhorste verzeichnet.

Westlich der westlich des Plangebietes verlaufenden L192 in etwa 100 m Entfernung befindet sich ein Rastgebiet der Stufe 2 (bei 4 Stufen). Das Plangebiet liegt in keinem Rastgebiet aber in Zone A (hoch bis sehr hoch) des Vogelzuges über dem Land M-V.

In Auswertung der oben stehenden Relevanzprüfung müssen in der Bauantragsphase, bei zu erwartenden Fällungen oder bei Abrissarbeiten bezüglich der Artengruppen Avifauna und Fledermäuse unten stehende Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden, um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern. Hierzu gehören Bauzeitenregelungen und Untersuchungen auf Vorkommen avifaunistischer und Fledermausarten vor Fällungen oder Abrissarbeiten.

Vermeidungsmaßnahmen

Das Plangebiet hat mit 1.12 ha eine Größe von unter 2 ha zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung und gilt aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, wodurch die mit der Planung im Zusammenhang stehenden Eingriffe im Verfahren so behandelt werden, als wären diese „vor der planerischen Entscheidung vorgenommen worden“.

So gelten alle möglichen Auswirkungen des B-Planes, wie Flächenversiegelung, Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung, Lärm, Licht, Erschütterungen und Änderungen des Landschaftsbildes als bereits erfolgt und nicht durch das Vorhaben verursacht. Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind im Textteil des Bebauungsplanes festzusetzen:

1. Zum Schutz von Vogelarten sind Fällungen und Abrissarbeiten zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.
2. Die Gebäude sind vor Abriss, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen zunächst auf Vorkommen von Lebensraumpotenzial und bei positivem Ergebnis auf Vorkommen von Fledermäusen und Vogelarten mittels Artenaufnahme zu untersuchen. Werden Vorkommen festgestellt, sind Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen nach Anweisung des Gutachters durchzuführen. Die Maßnahmen sind vor Baubeginn im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen durchzuführen. Über die Potenzialanalyse, die Arten-

aufnahme und die ökologische Begleitung der Maßnahmenumsetzung ist jeweils eine Dokumentation zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

3. Die zu fällenden Einzelbäume sind entsprechend Baumschutzkompensationserlass durch die Pflanzung und den dauerhaften Erhalt von heimischen Bäumen in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu ersetzen.
4. Die mit Schreiben des Landkreises AZ 44.30-2015-165-Tr vom 18.08.15 genehmigten Fällungen von 5 Birken sind entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Zeit vom 1. Okt. bis 28. Febr. durchzuführen. Als Ersatz für die gefällten Bäume ist auf dem Flurstück 288/4 der Flur 9 in der Gemarkung Tribsees (Parkanlage Freilichtbühne am Volkspark) eine Baumgruppe, bestehend aus 5 heimischen Laubbäumen wie z.B. Eiche (*Quercus robur*, *Qu. petraea*) oder Linde (*Tilia cordata*, *T. platyphyllos*) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreibock mit Anbindung und Drahtthose 3 Jahre zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist bis zum 30. 11. des Jahres in dem die Fällung vorgenommen wird, zu realisieren und der unteren Naturschutzbehörde 14 Tage nach Ausführung anzuzeigen (kurzer Ausführungsbericht mit Fotodokumentation). Nach einer Pflegefrist von mind. drei Jahren ist der Erfolg der Pflanzung der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Nicht erfolgreich angewachsene Bäume sind zu ersetzen.

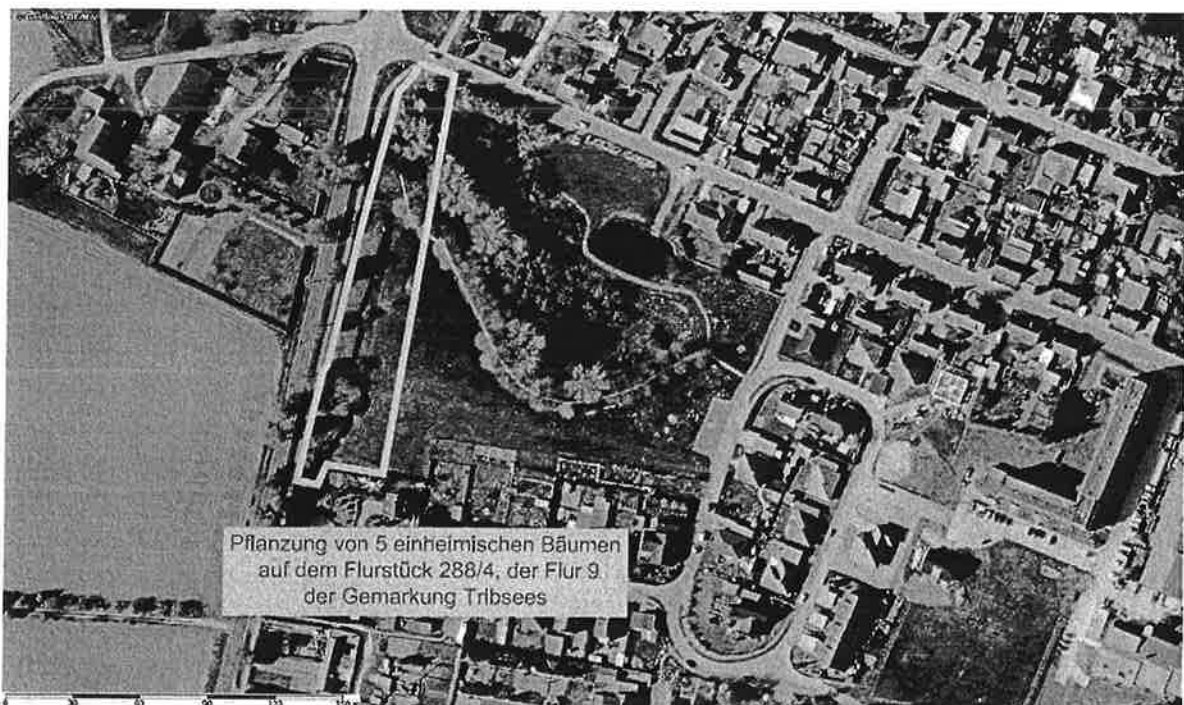


Abbildung 7: Standort der Ersatzpflanzungen

6. Erschließung und Medien/Baugrundverhältnisse

6.1 Verkehrliche Erschließung

Erschließung

Das Gebiet ist durch die parallel zueinander verlaufenden öffentlichen Straßen Nordmauerstraße sowie Nordquebbe erschlossen. Weiterhin bestehen die genannten öffentlich nutzbare Querverbindungen der Nordmauerstraße (Flurstück 7 und 8), und der Trebbinsgasse (Flurstück 12/1). Die Teilflächen (innerhalb des Geltungsbereichs) der Nordmauerstraße und des Trebbinsgasse bleiben im Bestand bestehen und werden nicht verändert. Die Festsetzung einer Planstraße entfällt dadurch. Die Straßenverkehrsflächen bleiben weiterhin öffentlich nutzbar.

Die genannten Erschließungswege sichern die Erreichbarkeit der bereits bebauten Flurstücke sowie der geplanten Baufelder.

Der fußläufige Stichweg auf dem Flurstück 9/15 zwischen Nordmauerstraße und Nordquebbe bleibt im Bestand bestehen und wird nicht verändert.

Feuerwehrezufahrt

Die Zufahrt für die Feuerwehr ist durch die unter Punkt 6.1 genannten Straßen gesichert. Weitere Ausführungen s. Brandschutz, S. 32.

Die Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken für die Feuerwehr sind gemäß § 5 LBauO M-V abzusichern.

6.2 Medien

Die Kosten zur Erschließung des Baugrundstücks sind vom jeweiligen Bauherrn zu tragen. Dazu wird eine vertragliche Vereinbarung (Städtebaulicher Vertrag) mit der Stadt geschlossen werden.

Die Bestandsleitungen (Leitungsauskünfte) der Versorgungsmedien liegen vor. Aussagen aus den jeweiligen Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen wurden übernommen.

Wasserver- und Entsorgung

„Für das auf versiegelten Flächen anfallende Regenwasser sollen, je nach örtlichen Bedingungen, im Sinne des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung möglichst lokale Lösungen angestrebt werden. Der Minimierung der einzuleitenden Wassermengen dienen dabei u.a. die Minimierung der befestigten Flächen, die Versickerung von Dachflächenwasser, die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Wäsche). Dabei ist zu beachten, dass Niederschlagswasser, das direkt in das Grundwasser versickern oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden soll, nicht mit Stoffen oder Medien belastet sein darf, welche zu nachteiligen Beeinträchtigungen der Gewässerbeschaffenheit führen können.“

nen. Ggf. sind entsprechende reinigungs- und Rückhalteanlagen vorzusehen. Bei geplanter Versickerung auf Grundstücken ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens zu erbringen.

Die Trinkwasser- und Abwasserentsorgung der Stadt gewährleistet die REWA GmbH. Für die vorhandenen Leitungen der REWA GmbH sind umfangreiche Bestimmungen zu den Schutzabständen bei Bebauung, Annäherung oder Bepflanzung einzuhalten. Diese werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, der Erschließungsplanung oder im einzelnen Baugenehmigungsverfahren beachtet [1]."

Die an den Verkehrsstraßen errichteten Hauptgebäude sind an die Regenentwässerungsleitung der REWA GmbH angeschlossen. Neu zu errichtenden Gebäude an den Verkehrsstraßen sind ebenfalls an das Netz der REWA GmbH anzuschließen.

Innerhalb der Verkehrsstraßen Nordquebbe und Nordmauerstraße befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen der REWA GmbH.

Alle Ortslagen der Stadt werden zentral mit Trinkwasser versorgt. Eine normativgerechte Versorgung mit Trinkwasser muss gewährleistet werden. Bauvorhaben dürfen nur errichtet werden, wenn die Wasserversorgung im Sinne des § 40 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) sowie die einwandfreie Beseitigung des Abwassers und Niederschlagswassers im Sinne des § 41 LBauO M-V dauernd gesichert ist. Die Ausführung von Anschlussarbeiten ist zugelassenen Firmen zu übertragen. Verwendete Materialien und Geräte müssen anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Dachflächen der Hauptgebäude sind an die Regenentwässerungsleitung der REWA GmbH angeschlossen. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt in Vorflutgräben und Grabensysteme in Richtung Trebelwiesen, welche sich in der Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbands „Trebel“ befinden.

Die Ableitung des Abwassers der Haushalte erfolgt über bestehende Abwasserleitungen.

Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden. Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser für die Gartenbewässerung genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden. Dazu ist die Versickerungsfähigkeit am jeweiligen Standort im Einzelfall zu prüfen. Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist darüber gemäß § 32 Abs. 4 LWaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Der Landkreis Vorpommern-Rügen, SB Wasserwirtschaft gibt mit Stellungnahme vom 01.06.2015/09.12.2015 folgende Hinweise:

„Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann unter der Voraussetzung eines sicherfähigen anstehenden Bodens entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 –Planung, Bau und Betrieb von Anlagen von Niederschlagswasser- auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, versickert werden, soweit Satzungen des Abwasserbeseitigungspflichtigen, Stadt Tribsees, nicht entgegenstehen und der Mindestabstand zum höchstmöglichen Grundwasserstand von 0,60 m eingehalten wird.

Nachbargrundstücke sind nicht zu beeinträchtigen.

Für die Benutzung des Gewässers ist rechtzeitig vor Baubeginn die wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.“

Gasversorgung

Die Stadt selbst ist an das Erdgasnetz angebunden. Es befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseWerk AG im Plangebiet.

Die HanseWerk AG gibt mit Stellungnahme vom 14.04.2015 folgende Hinweise:

„Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse unserer Rechtsträgerschaft/ Verwaltung sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.

Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.

Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.

Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen.

Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.

Die Bestandsunterlagen werden zurzeit überarbeitet.

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muß gewährleistet sein.

Eine Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes zur Versorgung des Planbereiches mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.“

Elektroenergieversorgung

„Im Gemeindegebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der e.dis. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen müssen die vorhandenen Leitungstrassen und Standorte berücksichtigt und gesichert werden [1].“

Die e.dis AG gibt mit Stellungnahme vom 07.05.2015 folgende Hinweise:

„Eine Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Erforderlichenfalls muss dazu eine zusätzliche Trafostation gestellt werden. Der Flächenbedarf hierfür wäre ca. 3,0 m x 2,0 m zuzüglich 1,0 m allseitiger Umpflasterung.

Zu gegebenem Zeitpunkt ist der Leistungsbedarf bei der e.dis AG anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für die Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.“

Telekommunikation

Die im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG.

Die Deutsche Telekom AG gibt mit Stellungnahme vom 29.05.2015 folgende Hinweise:

„Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

Eine Entscheidung in welcher Technik (Glasfaser oder Kupfer), der Ausbau im B-Plan erfolgen soll, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Diese Entscheidung ist eine wesentliche Voraussetzung für den Abschluss des Erschließungsvertrages.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist.

Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

Brandschutz

„Im gesamten Geltungsbereich können zur Wahrung der bauhistorischen Eigenart die Abstandsflächen zu den seitlichen Nachbargrenzen auf ein Mindestmaß von 0,5 m reduziert werden. Die Belange des Brandschutzes bleiben unberührt, Belichtung und Belüftung der Räume sind über Vorder- und Rückseite des Gebäudes zu gewährleisten. Die Nutzung der seitlichen Abstandsflächen muss über ein nachbarschaftliches Wegerecht geregelt werden [2].“

Der Landkreis Vorpommern-Rügen, SB Brand- und Katastrophenschutz gibt mit Stellungnahme vom 01.06.2015 folgende Hinweise:

„...in Abhängigkeit von der zukünftigen Bebauung sind bei der weiteren Planung folgende Belange zu beachten:

- o Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- und Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;*
- o Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern, usw.);*
- o Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung für das Plangebiet von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten, in der Erschließungsphase umzusetzen und nachzuweisen.*

Das Löschwasser ist gem. dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für einen Zeitraum von 2 Stunden innerhalb eines Radiuses von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen das dieser Radius die tatsächliche Wegestrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Abs. 2 Buchstabe c) des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehr für Mecklenburg-Vorpommern vom 03. Mai 2002, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Stadt verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Die Löschwasserbereitstellung wird über Entnahmestellen aus der Trebel gesichert. Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 2006 – in unmittelbarer Nähe der Hydranten anzuordnen.

Im Straßenzug der Nordmauerstraße befinden sich Löschwasserhydranten. Die Hydrantenstandorte wurden gem. Lageplan Tribsees, Hydranten Nordmauerstraße, Nordquebbe der REWA GmbH, Stralsund vom 27.07.2015 nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet.

6.3 Baugrundverhältnisse/Grundwasserstand

Ein Baugrundgutachten der Baugrund Stralsund, Ingenieurgesellschaft mbH für Geo- und Umwelttechnik liegt mit Stand vom 29.01.2015 vor (s. Anlage 2).

Baugrund

Innerhalb des B-Plan Geltungsbereichs wurden drei Sondierungen an unterschiedlichen Standorten vorgenommen. Als Schlussfolgerungen der Untersuchung werden folgende Anmerkungen für die Bauausführungen aufgenommen [4]:

„Die an den Untersuchungsstandort angetroffenen Auffüllungen (Schichten 1a und 1b) und der Torf (Schicht 2) sind als Gründungsschicht für die geplanten Bauwerke, wie z. B. Wohnhäuser, Ein- oder Mehrfamilienhäuser nicht geeignet. Die darunter anstehenden Decksande (Schicht 3) und die Geschiebeböden (Schichten 4a und 4b) sind grundsätzlich tragfähig und zur Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet. Der weiche Geschiebelehm ist in Abhängigkeit der abzutragenden Lasten nur bedingt tragfähig.

Die Gründung von Gebäuden kann flach auf Streifen- und Einzelfundamenten bzw. mittels bewehrter Bodenplatte erfolgen.

Liegt die geplante Gründungsebene oberhalb des tragfähigen Baugrundes, sind die Auffüllungen und der Torf unterhalb der Gründungselemente vollständig auszukoffern und durch ein Gründungspolster zu ersetzen. Das Gründungspolster ist lagenweise und ausgehend von der Fundamentaßenkante unter einem Druckverteilungswinkel von $\beta \leq 45^\circ$ einzubauen und auf $D_{Pr} \geq 98\%$ zu verdichten.

Alternativ kann die Gründung bis auf den anstehenden tragfähigen Baugrund (Geschiebelehm und -mergel) herunter geführt werden.“

Grundwasserstand

Es wurde die Tabelle 3 des Baugrundgutachtens für die im Geltungsbereich befindlichen Sondierungsstandorte übernommen.

Aufschluss	GWA Wasseranschnitt, Meter unter OK Gelände	GWE Wasserstand nach Bohrende, Meter unter OK Gelände	Höchster gemessener Wasserstand (mNHN)
BS 1/15	1,30	1,10	+ 2,03

BS 2/15	1,50	1,45	+ 2,83
BS 3/15	1,20	0,80	+ 3,12

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

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

Durch das Maß der baulichen Nutzung wird wesentlich die strukturelle Entwicklung beeinflusst. Dadurch wird die Bebauungsdichte bestimmt und es nimmt vor allem auf das städtebauliche Erscheinungsbild über Kubatur und Höhe der Bebauung Einfluss.

Die Gestaltung wird dadurch geschützt, dass die Festsetzungen in enger Anlehnung an die Gestaltungssatzung festgesetzt wurden, jedoch ebenso auch Anreize zum Bauen gegeben werden sollen, um eine lebendige zukunftsfähige Altstadt entwickeln zu können.

Die im Folgenden kursiv und farblich abgesetzten Formulierungen gelten als Beschreibung bzw. als Begründung der Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO festgesetzt.

In den Baugebieten findet tatsächlich nur Wohnen statt. Der im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungskatalog soll auch Nutzungen außerhalb bzw. zusätzlich zum Wohnen zulassen.

Die fünf Teilflächen werden als Besondere Wohngebiete (WB 1-5) gem. § 4aBauNVO ausgewiesen.

Gemäß § 4a Abs. 1 BauNVO gilt, dass:

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Ausnahmsweise können Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sowie Tankstellen zugelassen werden.

Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist (§ 4a Abs. 4 BauNVO). Von dieser Möglichkeit wird in diesem Bebauungsplan kein Gebrauch gemacht, da Wohnen in allen Geschossen

möglich sein soll. Geschossflächengröße und Geschossflächenanteile werden nicht festgesetzt.

Da sich die in § 4a Abs. 3 Nr. 3. BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzung für Tankstellen nicht in diesen Teil des Innenstadtgebietes einfügen, sind in allen Teilgebieten des Besonderen Wohngebietes diese Nutzungen nicht zulässig.

Weiterhin unzulässig sind Anlagen zur Gewinnung von Strom aus Windenergie, da diese die historische Stadtsilhouette beeinträchtigen würden.

Zulässig im Besonderen Wohngebiet WB 1 - 5 sind die gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 1. - 3. BauNVO Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sonstige Gewerbetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die gem. § 4a Abs. 3 Nr. 1. und 2. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung und Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Die gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 3. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.

Windkraftanlagen sind als Haupt- als auch Nebenanlage unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine GRZ von 0,6 für Besondere Wohngebiete gem. Tabelle in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Abgesehen von der Kirche, den zwei Stadttoren und dem Speicher in der Neubaustraße als städtebauliche Dominanten, haben die Gebäude im Stadtkern meist zwei, in den Randbereichen der Mauerstraßen zur Straße hin ein Geschoss. Dadurch entsteht eine ruhige Straßenraumbegrenzung die die Stadtstraßen prägt und beibehalten werden soll[2].

Im Besonderen Wohngebiet WB 1 - 5 sind gem. § 20 Abs. 1 BauNVO maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

7.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

7.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit der in § 14 Abs. 1 Satz 2 genannten Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Laut Absatz 1 Satz 1 dieses Paragraphen sind demnach auch Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung möglich. Der Ausschluss von größeren Anlagen für die Kleintierhaltung im Geltungsbereich des B-Planes trägt der gewach-

senen Nutzung (Wohnen) Rechnung. Mit der im Weiteren genannten Festsetzung soll die Zulässigkeit dieser Anlagen ausgeschlossen werden.

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen, wie Ställe, Zwinger und der gleichen sind nach § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zugelassen. Unzulässig sind jedoch Ausstellungs- und Zuchtanlagen, wie Hundezwinger für mehrere Hunde, Anlagen für Viehhaltung oder größere Taubenschläge für Brieftaubenzucht.

7.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die bestehenden öffentlichen Erschließungsstraßen Nord- und Ostmauerstraße sowie Trebbinsgasse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ihr Fahrbahnbestand (Material, Querschnitt und Zonierung) bleibt unverändert. Die Straßen sind weiterhin öffentlich nutzbar.

Der fußläufige Stichweg auf dem Flurstück 9/15 zwischen Nordmauerstraße und Nordquebbe bleibt im Bestand bestehen und wird nicht verändert (kein Fahrzeugverkehr). Er wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fußgängerbereich festgesetzt.

7.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden aus dem Punkt 5.1 übernommen und festgesetzt:

1. Zum Schutz von Vogelarten sind Fällungen und Abrissarbeiten zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.
2. Die Gebäude sind vor Abriss, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen zunächst auf Vorkommen von Lebensraumpotenzial und bei positivem Ergebnis auf Vorkommen von Fledermäusen und Vogelarten mittels Artenaufnahme zu untersuchen. Werden Vorkommen festgestellt, sind Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen nach Anweisung des Gutachters durchzuführen. Die Maßnahmen sind vor Baubeginn im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen durchzuführen. Über die Potenzialanalyse, die Artenaufnahme und die ökologische Begleitung der Maßnahmenumsetzung ist jeweils eine Dokumentation zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
3. Die zu fällenden Einzelbäume sind entsprechend Baumschutzkompensationserlass durch die Pflanzung und den dauerhaften Erhalt von heimischen Bäumen in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu ersetzen.

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

Mit der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften möchte die Stadt in erster Linie die Zulässigkeiten der möglichen Baukörper (Dachform, Gebäudestellung etc.) regeln. Grundsätzlich ist die Stadt gewillt diese Neu- sowie Umbauten gestalterisch/bauordnungsrechtlich so offen und vielfältig wie möglich zu halten. Dabei wird auch festgesetzt was, zur Wahrung der historischen Stadtsilhouette/Bebauung, unzulässig sein soll.

Die Gestaltungssatzung der Stadt Tribsees wird durch die im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15 festgesetzten Festsetzungen ersetzt (s. vgl. Punkt 8.). Dennoch orientieren sich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen größtenteils an den Festsetzungen der Gestaltungssatzung.

vom § 86 LBauO M-V abweichendes Maß der Abstandsflächen

In der historischen Straßenrandbebauung sind die seitlichen Abstandsflächen auf einen schmalen (Trauf)gang reduziert (Tischen). Dadurch entsteht der Eindruck einer geschlossenen Bebauung ähnlich einer Reihenhausbauung. Zur Wahrung dieser bauhistorischen Eigenart sollten die seitlichen Abstandsflächen reduziert werden [2]. Abweichungen bei der seitlichen Abstandsfläche sind zulässig, um die charakteristische Zusammensetzung der Altstadtbebauung auch für Neubauten zu gewährleisten. Die Einhaltung der Brandschutzrichtlinien sind zu beachten.

Im Besonderen Wohngebiet WB 1-5 gilt zur benachbarten Bebauung ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von maximal 1,00 m.

Dach, Dachaufbauten, Dachflächenfenster

Die Dachlandschaft der Altstadt ist geprägt durch rote, geneigte Dachflächen. Flachdächer oder dunkelfarbige Eindeckungen sind meist nur auf Nebengebäuden in den Hofinnenbereichen vorhanden. Durch die Festsetzungen soll dies erhalten werden. Es werden Dachneigungen von 35-50° festgesetzt.

Dächer dienen dem Schutz vor Witterungseinflüssen. Daher sind sie bei alten Häusern meist nur durch kleine Aufbauten oder Dachluken unterbrochen, die Dächer wirken „ruhig“. Dieses Erscheinungsbild der Dachlandschaft soll durch die Festsetzungen weitgehend bewahrt werden[2].

Für giebelständige Gebäude sind ausschließlich symmetrische Dächer zulässig.

Bei traufständigen Häusern ist eine einheitlich hohe Firstlinie über die gesamte Hauptbaukörperlänge zu errichten.

Ausnahmsweise sind Flachdächer für Garagen und Carports sowie als begehbare Dachflächen zulässig.

Dachziegel oder Dachsteine sind nur in roten Farbtönen zulässig. Glänzende oder gemusterte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Bei traufständigen Gebäuden muss der Abstand der Dachaufbauten und Dachflächenfenster von der Traufe und vom First mindestens 3 Decklängen des Dachdeckungsmaterials betragen.

Der Abstand der Dachaufbauten und Dachflächenfenster vom Ortgang muss mindestens 0,8m betragen.

Einfriedungen

Einfriedungen an der Nordmauerstraße sollen eine Mindesthöhe haben, um die Einhaltung der Absturzsicherung für Passanten zu gewährleisten. Die Festsetzung einer Maximalhöhe soll verhindern, dass vor allem entlang der Nordmauerstraße unverhältnismäßig hohe Einfriedungen entstehen, welche zusammen mit der umliegenden Bebauung und der geringen Straßenbreite, die „Schluchtwirkung“ verstärken und die Besonnung verschlechtern.

Einfriedungen sollten eine Mindesthöhe von 90 cm und eine Maximalhöhe von 200 cm haben.

Antennen

Antennen, besonders Satellitenschüsseln stören die Fassadengliederung und das Stadtbild allgemein [2].

Antennenanlagen an der Straßenfassade entlang der Nordmauerstraße sind nicht zulässig.

Anlagen zur Gewinnung und Nutzung regenerativer Energien

Um eine willkürliche Modulanordnung und somit eine Beeinträchtigung der Gesamterscheinung zu vermeiden, muss eine strukturelle Entwurfslogik aus den Gebäudeproportionen heraus entwickelt werden [2].

Flächige Anlagen (Solarzellen, Sonnenkollektoren) müssen in waagrechten (parallel zu First oder Traufe) oder senkrechten (parallel zum Ortgang) Reihen angeordnet werden.

Die Module dürfen die Dachfläche an keiner Seite überragen.

Der Abstand der Module vom First muss mindestens 3 Decklängen des Dachdeckungsmaterials betragen. Satz 2 gilt nicht für Indach-Montage.

Anlagen dürfen nur angebracht werden, wenn sie in der nördlichen Stadtansicht nicht sichtbar sind (z.B. aufgeständerte Module).

Aufgeständerte Module auf Flachdächern sollten von der öffentlichen Fläche nicht sichtbar sein.

8. Hinweise

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

8.1 Verhältnis des Bebauungsplanes zur Gestaltungssatzung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 „Nordquebbe“ der Stadt Tribsees ersetzt mit ihrem Geltungsbereich die Gestaltungssatzung für die Altstadt Tribsees vom 17.06.2013, rechtskräftig seit dem 27.06.2013.

8.2 Bodendenkmalpflege

Bodendenkmale

Der Landkreis Vorpommern-Rügen, SB Denkmalschutz gibt mit Stellungnahme vom 08.12.2015 folgende Hinweise:

„Jegliche Erdeingriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen zuvor der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern.“

Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

Bau- und Kunstdenkmale

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Nordmauerstraße 40. Gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V sind Denkmale zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Der Landkreis Vorpommern-Rügen, SB Denkmalschutz gibt mit Stellungnahme vom 08.12.2015 folgende Hinweise:

„Jegliche Eingriffe/Veränderungen an Baudenkmalen und in ihrer Umgebung bedürfen zuvor der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern.“

Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.“

8.3 Altlasten und Bodenschutz

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit der zuständigen Behörde nach § 13i.V.m. § 14 Gesetz über den Schutz des Bodens in Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) sowie mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung).

Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen –Technische Regeln– der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 zu beachten.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) sind zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) einzuhalten.

8.4 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 15 und 17 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirt-

schaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Grundpflichten sind gemäß § 7 KrWG zu wahren.

Zuwege zu Abfallbehälterstandplätzen sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Die Zuwege sollen ohne Gefährdung befahrbar sein und Wendemöglichkeiten z.B. am Ende von Sackgassen bieten. Dieser Hinweis wird bei der technischen Ausführungsplanung beachtet.

Der Landkreis Vorpommern-Rügen, SB Abfallwirtschaft gibt mit Stellungnahme vom 02.06.2015 folgende Hinweise:

„Grundlage für die Abfallentsorgung bilden die derzeit gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Nordvorpommern vom 28. Oktober 2013 sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsbedingungen der Berufsgenossenschaften). Die Abfallbehälter sind entsprechend § 11 Abs. 6 der Satzung über die Abfallwirtschaft vom Anschlusspflichtigen an den Abfuhrtagen so bereitzustellen, dass die Abfallentsorgungsfahrzeuge auf öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden Straßen an die Abfallplätze heranfahren können und das Entleeren sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sind.

Die Abfallbehälterstandplätze sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

In Sackgassen ist am Ende der Straße eine ausreichende Wendemöglichkeit für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge vorzuhalten. Alternativ ist ein Stellplatz an der nächsten Durchfahrtsstraße einzurichten.

Die Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis enthält hierzu im § 12 Abs. 2 die Regelung, dass Straßen und Wege durch die Entsorgungsfahrzeuge nur befahren werden, wenn dies ohne Gefährdung der eingesetzten Fahrzeuge, ihrer Besatzung oder anderer Personen oder Sachen möglich und eine ausreichende Wendemöglichkeit für die Fahrzeuge vorhanden ist.

Die bestehende Verkehrserschließung lässt kein durchgängiges Befahren der Nordmauerstraße, der Ostmauerstraße und der Trebbinsgasse mit Abfallsammelfahrzeugen zu. Künftige Anschlusspflichtige haben die bereits vorhandenen Sammelstellplätze für die Bereitstellung der Abfallgefäße, -säcke und ggf. Sperrmüll zu nutzen.“

8.5 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze zu beachten.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rech-

zeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz - (Geo-VermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713) eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

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

8.6 Verkehr

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung beim Straßenverkehrsamt des Landkreises Vorpommern-Rügen einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

Der Landkreis Vorpommern-Rügen, SB Tiefbau gibt mit Stellungnahme vom 08.12.2015 folgende Hinweise:

„Sollten Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV durchgeführt werden, ist dafür eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.“

9. Sonstige Hinweise

9.1 Immissionsschutz

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

9.2 Kampfmittelbelastungsauskunft

Es wird empfohlen konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche beim Munitionsbergungsdienst des LPBK gebührenpflichtig einzuholen.

10. Quellenverzeichnis

- [1] Flächennutzungsplan der Stadt Tribsees vom 24.05.2004
- [2] Gestaltungssatzung für die Altstadt von Tribsees
- [3] www.wikipedia.de
- [4] Baugrundgutachten, Baugrund Stralsund, Ingenieurgesellschaft mbH für Geo- und Umwelttechnik vom 29.01.2015
- [5] Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Rixner, Biedermann, Steger (Hrsg.), Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH 2010, ISBN 978-3-89817-682-8

11. Anlagen

- Anlage 1 FFH-Vorprüfungen, Kunhart-Freiraumplanung vom 24.02.2015
- Anlage 2 Städtebauliches Konzept zum B-Plan Nr. 15 „Nordquebbe“, architekturfabrik:nb vom 23.09.2015
- Anlage 3 Baugrundgutachten der Baugrund Stralsund, Ingenieurgesellschaft mbH für Geo- und Umwelttechnik vom 29.01.2015

12. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 1-5	10.659
Verkehrsflächen	529
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Fußgängerbereich	31
Gesamtfläche B-Plan Gebiet	11.219

aufgestellt,
Neubrandenburg, den 14.12.2015

L. Braun
Dipl.-Ing. Architekt

