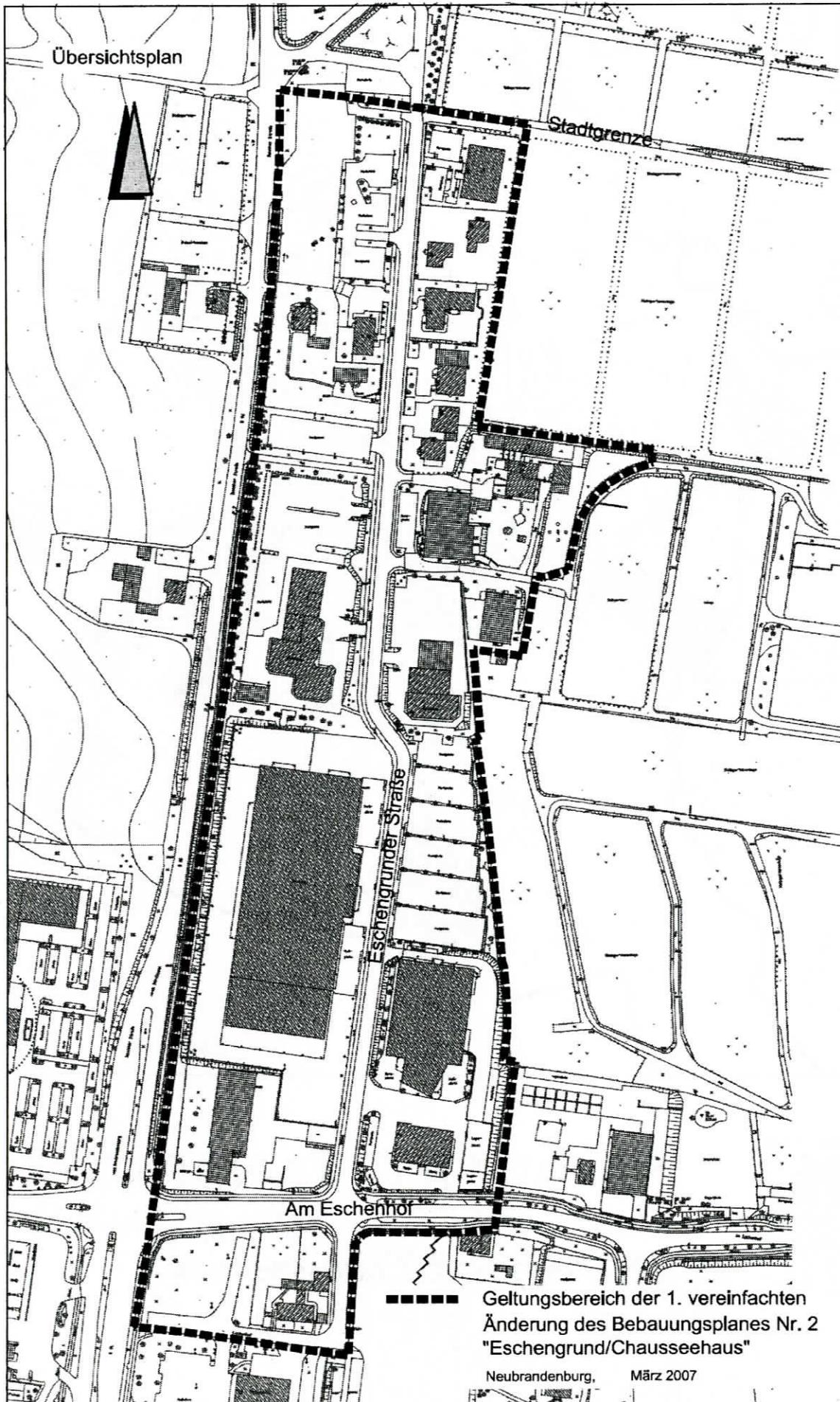


STADT NEUBRANDENBURG

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

„Eschengrund/Chausseehaus“

Begründung



Fachbereich Stadtplanung und Umwelt, Abt. Bauleitplanung

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „*Eschen- grund/Chausseehaus*“

Stand Satzung

Inhaltsverzeichnis

- 1 **Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**
- 2 **Grundlagen der Planung**
 - 2.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2 Planungsgrundlagen
- 3 **Räumlicher Geltungsbereich**
- 4 **Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**
 - 4.1 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Rahmenplan
- 5 **Beschaffenheit des Plangebietes**
 - 5.1 Ausgangssituation
- 6 **Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Grünkonzept
 - 6.5 Verkehrskonzept
 - 6.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V
 - 6.7 Hinweise
- 7 **Abfallentsorgung, Altlasten**
- 8 **Immissionsschutz**
- 9 **Ver- und Entsorgung**
- 10 **Denkmalschutz**
- 11 **Umweltbericht**
- 12 **Flächenbilanz**

1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 01.02.07 beschlossen, den seit dem 28.01.93 rechtskräftigen und größtenteils bereits realisierten Bebauungsplan Nr. 2 „*Eschengrund/Chausseehaus*“ im vereinfachten beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch zu ändern. Damit sollen zum einen die Rechtsgrundlagen geschaffen werden, im nördlichen Planbereich (ehemaliges Chausseehaus) die hier vorhandenen und teilweise ungenutzten Mischgebietsflächen dem geänderten Bedarf anzupassen und zum anderen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Einzelhandel konkretisiert werden.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.02 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.07 (BGBl. I S. 666)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.05 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.10.02 (GVOBl. M-V 2003 S.1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S.560)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) vom 09.08.02 (GVOBl. M-V S. 531, 631), geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.03.05, in Kraft am 24.03.05 (Stadtanzeiger Nr. 3, 14. Jahrgang)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)

2.2 Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte der Abt. Geodatservice der Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie:	Mai 1992 – Januar 2007
Stand Kataster:	Januar 2007
Höhenbezugssystem:	HN
Lagebezug:	System Neubrandenburg
im Maßstab:	1 : 1.000

- Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen – Entwurf April 2007

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 8,3 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 1 der Gemarkung Neubrandenburg:

Flurstücke 100/2, 100/4, 101/5, 101/7 - 101/10, 101/13 - 101/19, 102/3 - 102/6, 102/9, 102/11, 102/14 - 102/16, 102/18 - 102/21, 102/25, 102/27, 102/29 - 102/32, 102/34 - 102/39, 102/41 - 102/44, 102/48, 103/11, 103/14, 103/15, 103/17, 103/23 - 103/29, 103/31 - 103/34, 103/37, 103/39 - 103/41, 103/43, 110/7, 113/3, 113/4, 114/5, 114/7 - 114/9, 115/3, 115/5, 115/6, 116/6. und Teilflächen der Flurstücke 101/12, 102/12, 102/23, 102/49, 103/8, 103/35, 103/36 und 114/10.

Das Plangebiet befindet sich im äußersten Norden des Stadtgebiets an der B 96.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden: Stadtgrenze, Gemarkung Trollenhagen
- im Osten: Kleingartenverein „Am Chausseehaus“, „Eschenhof“, „Trockener Weg IV“, Bauhof, Stadtwirtschaft
- im Süden: Grundstück des Lebensmitteldiscounters
- im Westen: Ostgrenze der B 96.

Änderungen in der Planzeichnung - Teil A ergeben sich für das Grundstück des ehemaligen Chausseehauses (100/3, 100/4), die östlich angrenzenden Stellplätze (101/5 und 101/10) sowie die Flurstücke 102/32 und 102/34.

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als Sonder-, Gewerbe- und Mischgebiet entspricht größtenteils den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 4. Änderung (wirksam seit dem 22.08.07). Lediglich die an der Stadtgrenze befindliche Mischgebietsfläche ist zu einer eingeschränkten Gewerbegebietsfläche geändert worden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach Satzungsbeschluss anzupassen.

5 Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Höhenunterschiede sind nur im mittleren östlichen Planbereich, der unmittelbar an eine Kleingartenanlage angrenzt, zu verzeichnen. Das übrige Gelände weist eine fast ebene Topografie auf. Die vorhandene Gehölzpflanzung im mittleren Bereich (Flurstück 103/31) und die Lindenreihe auf Flurstück 102/34 sind zu erhalten, ebenso die gemäß Bebauungsplan bereits angepflanzten Bäume und Sträucher. Das Plangebiet wird im mittleren Bereich von einer Gashochdruckleitung gequert.

Während der größte Teil der Flächen bereits bebaut ist, sind die Flächen im Änderungsbereich des Grundstücks Chausseehaus zurzeit ungenutzt. Die vorhandenen öffentlichen Stellplätze weisen saisonal bedingt eine geringe Auslastung auf.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Innerhalb des Plangebiets soll die Nutzung der Flächen im Änderungsbereich neu geordnet werden. Planungsinhalt ist die Festsetzung der Flächen des ehemaligen Chausseehauses für ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem Einzelhandel im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung in den Stadtteilzentren ausgeschlossen werden soll. Zulässig ist der Autohandel und der Handel mit Kfz-Zubehör.

An das Einzelhandelskonzept angepasst wurden die Festsetzungen zum Einzelhandel.

Die in die Straßenfläche der B 96 auskragende Fläche des Flurstücks 100/3 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Ein Teilbereich des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes auf Flurstück 101/5 und 101/10 mit Zuwegung in Form eines Überfahrts- und Wegerechts soll erhalten werden. Da das ehemalige Grundstück des Chausseehauses eine geringe Tiefe hat, die den flächenmäßigen Anforderungen der Planung an diesem Standort nicht entspricht, soll der nördliche Teil der öffentlichen Parkfläche in das eingeschränkte Gewerbegebiet einbezogen werden. Die über das Angebot der öffentlichen Parkplätze auf Flurstück 101/10 und 102/32 hinaus benötigten PKW-Stellplätze für die Kleingartenanlage „Am Chausseehaus“ sollen innerhalb der Kleingartenanlage auf Flurstück 101/12 vorgesehen werden.

Flurstück 102/34 sowie der südliche Teil der für Stellplätze und Zufahrt festgesetzten Fläche des Flurstücks 102/32 wird unter Erhalt der vorhandenen Lindenreihe dem Gewerbegebiet zugeordnet. Der nördliche Teil wird als öffentliche Parkfläche festgesetzt und erhält von der Eschengrunder Straße ein Überfahrtsrecht in Form eines Fahr- und Gehrechts, das auch den Geh- und Radfahrweg ab B 96 aufnehmen soll, der bisher unmittelbar nördlich der Lindenreihe verlief.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 6 Mischgebiet, gemäß § 8 Gewerbegebiet und gemäß § 11 Sondergebiet festgesetzt.

6.2.1 Mischgebiet

Mit der Festsetzung der offenen Bebauung, der Grundflächenzahl von 0,6 und der Geschossflächenzahl von 1,2 soll eine kleinteilige Bebauung gesichert und die Versiegelung der Grundflächen niedrig gehalten werden.

In den Mischgebieten soll im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 300 m² pro Betriebseinheit und deren Bindung an Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen einerseits der Vertrieb der in den Handwerks- und Gewerbebetrieben erzeugten Produkte ermöglicht, andererseits die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sowie die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs durch Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente nicht gefährdet werden. Zudem sollen die Bauflächen gewerblichen Betrieben vorbehalten bleiben.

Von sonstigen Einzelhandelsbetrieben müssten negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsbereiche Datzeberg und Reitbahnweg erwartet werden, was die Existenz dieser Zentren und damit eine verbrauchernahe Versorgung der Wohngebiete in Frage stellt.

6.2.2 Gewerbegebiet/Eingeschränktes Gewerbegebiet

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,7 soll einer übergroßen Versiegelung der Grundflächen entgegengewirkt werden. Zur Sicherung einer kleinteiligen Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

In den Gewerbegebieten soll im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 300 m² pro Betriebseinheit und deren Bindung an Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen einerseits der Vertrieb der in den Handwerks- und Gewerbebetrieben erzeugten Produkte ermöglicht, andererseits die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sowie die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs durch Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente nicht gefährdet werden. Zudem sollen die Bauflächen gewerblichen Betrieben vorbehalten bleiben (s. a. unter Mischgebiet). Ausgenommen von den Einschränkungen ist der Handel mit Kfz und Kfz-Zubehör, da er in Gewerbegebieten zulässig ist und nicht zum zentrumstypischen Sortiment gehört (gilt ebenso für die eingeschränkten Gewerbegebiete).

Im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen zum Schutz der angrenzenden Mischgebiete nur gewerbliche Anlagen errichtet werden, die den angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) (L_w) von 60/45 dB (A)/m² nicht überschreiten.

6.2.3 Sondergebiet

Die Einordnung der Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ (bereits realisiert) erfolgte in Übereinstimmung mit der für die Stadt Neubrandenburg erarbeiteten Einzelhandelskonzeption und dem Ziel des besseren Bedarfsangebots an Bau- und Gartenartikeln. Die GRZ von 0,8 schöpft die überbaubare Grundfläche in Sondergebieten voll aus, die geschlossene Bebauung trägt der größtmöglichen Auslastung des Baulandes Rechnung. Die Festsetzung der BMZ von 3,5 soll die zulässige Umbauung des Raumes auf ein städtebaulich vertretbares Maß gewährleisten.

Die Änderung der Festsetzungen zum Sondergebiet reflektiert den aktuellen Bestand an Verkaufsfläche sowie an vorhandenen Rand- und Nebensortimenten. Um negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu vermeiden, werden nach wie vor die zulässige Gesamtverkaufsfläche sowie der Umfang der Rand- und Nebensortimente auf 15 % an der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Zudem werden nach wie vor zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen. Die Aufhebung der Flächenbegrenzungen innerhalb der zulässigen Sortimente soll dem Eigentümer Entwicklungsoptionen offerieren.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Mit den überbaubaren Flächen ist die Lage der zu errichtenden Gebäude im Wesentlichen bestimmt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die Festsetzung der Bauflächen werden zusammenhängende Baufelder ermöglicht, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sichern. Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 sah die Baugrenze zur B 96 im Änderungsbereich des ehem. Chausseehauses in einem Abstand von 12 m vor. Der Ausbau der B 96 ist nach Kenntnisstand auf der westlichen Seite der B 96 geplant (s. auch B-Plan Nr 46 „B 96/Nord“), so dass ein anbaufreier Abstand von 20 m nicht begründet ist.

6.4 Grünkonzept

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1993 sah zum Schutz und zur Pflege des Landschaftsbildes folgende Maßnahmen vor:

- Einbindung vorhandener und geplanter Gebäude durch Bäume, insbesondere an der Westseite
- Weitestgehender Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher
- Bäume entlang der B 96 im Abstand von 10 m
- Zum Ausgleich von Schäden an der Natur, die durch den Verlust der Gehölzstrukturen und durch Flächenversiegelung entstehen: Herstellung von Biotopen (Vogelschutzgehölze) auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) und entlang der östlichen Plangebietsgrenze (gleichzeitiger Sichtschutz, s. a. Festsetzung Nr. 1.4.1)
- Eingrünung der Gewerbe- und sonstigen Grundstücke mit landschaftstypischer Baum- und Strauchpflanzung (Linde, Eiche, Ahorn, Birke)
- Erhalt und Pflege der vorhandenen Schutzpflanzung zwischen Flurstücksnr. 102/18 und 103/31
- Erhalt und Pflege der Lindenreihe an der ehem. Zufahrt Flurstücksnr. 102/34
- Fassadenbegrünung für geschlossene Wandflächen ab 50 m²
- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig, Zäune sind abzupflanzen
- Parkstellflächen auf von der Bebauung freizuhaltenen Flächen sind nur in unversiegelter Bauweise (z. B. Rasengittersteine) zulässig. Sie sind so zu gliedern, dass auf 5 Stellplätze mind. 1 Baum entfällt.

6.5 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Straßenerschließung mit Rad- und Gehwegen sowie öffentlichen und privaten Stellplätzen ist bereits realisiert.

6.5.1 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind an der Eschengrunder Straße (Flurstück 101/10 – östlich des Grundstücks ehem. Chausseehaus, auf Flurstücksnr. 102/32 sowie auf 102/39 – nördlich der Zufahrt zur Kleingartenanlage „Eschenhof“) ausgewiesen, die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern.

6.5.2 Fließender Verkehr

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt über die Eschengrunder Straße. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an der B 96 Grundstücksein- und -ausfahrten zwischen den Knotenpunkten generell ausgeschlossen. Das Flurstück 101/8 ist nach Eigentümerwechsel bzw. Nutzungsänderung von der Eschengrunder Straße zu erschließen.

Der öffentliche Personennahverkehr erschließt den Planbereich über die Eschengrunder Straße. Hier befindet sich eine Haltestelle.

6.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch den § 86 der Landesbauordnung M-V gegeben. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen als Festsetzung aufgenommen. Damit sollen für diesen Stadtraum zur Erhaltung des Ortsbildes Werbeanlagen nur auf Sammelaufstellern an den Hauptzufahrten des Plangebietes zusammengefasst möglich sein. Bei der Errichtung von Zäunen soll eine standorttypische Bepflanzung die Einordnung in das Ortsbild ermöglichen.

6.7 Hinweise

Von dem zuständigen Kataster- und Vermessungsamt wird im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmefeld schrittweise erneuert. Diese neu geschaffenen Aufnahmepunkte (AP) sind entsprechend dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster Mecklenburg-

Vorpommern (VermKatG M-V) zu schützen. Im Zuge der Bauausführung ist bei Verlust bzw. abzusehendem Verlust der Aufnahme- und Grenzpunkte Mitteilung zu machen.

7 Abfallentsorgung, Altlasten

Altablagerungen von Haus- und Gewerbemüll sind in dem Plangebiet nicht bekannt. Das Gelände ist nicht als Altlastverdachtsfläche bekannt. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird. Private Container sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen.

8 Immissionsschutz

Folgende Immissionsgrenzwerte sind für das MI-Gebiet entlang der B 96 Demminer Straße nicht zu überschreiten:

Tag 64 dB(A) Nacht 54 dB(A)

(aus 16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Eine Möglichkeit, den allgemeinen Anforderungen an die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bzw. des § 50 BImSchG hinsichtlich des Lärmschutzes zu genügen, wird in der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. geeignete Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung und baulichen Maßnahmen (Schallschutzfenster, Lüfter für Schlafräume etc.) gesehen (s. a. Festsetzung Nr. 1.6.2).

Im Planbereich zwischen Eschengrunder Straße und Kleingartenanlage sind zum Schutz der angrenzenden Kleingärten nur nichtstörende Handwerksbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen zulässig, um so eine Pufferzone zur Eschengrunder Straße zu erhalten.

Zum Schutz des angrenzenden Mischgebiets dürfen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) nur solche Anlagen errichtet und betrieben werden, die den angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel IFSP (Lw") von 60/45 dB(A)/m² nicht überschreiten.

9 Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung der Straßen im Plangebiet wurden auch alle notwendigen öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Die Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen und privaten Grundstücke erfolgt über die Regenwasserkanalisation.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt Neubrandenburg und der im Stadtgebiet ansässigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Baumpflanzung ist ausgeschlossen.

10 Denkmalschutz

10.1 Bodendenkmale

Im Bereich des Bebauungsplanes ist ein Bodendenkmal bekannt. Die Veränderung oder Beseitigung dieses Bodendenkmals kann nach § 7 Denkmalschutzgesetz M-V genehmigt werden, sofern folgende Bedingungen erfüllt werden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

11 Umweltbericht

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „*Eschengrund/Chausseehaus*“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da die festgesetzte Grundfläche mehr als 20.000 m² beträgt, ist auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt worden, dass diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

12 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,3 ha und gliedert sich in

Gewerbeflächen	4,1 ha
Sondergebietsflächen	2,0 ha
Mischgebietsflächen	1,5 ha
Straßenverkehrsflächen	0,7 ha

Gesamtfläche ca. 8,3 ha