



STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 49

„Kinder- und Jugendzentrum Hinterste Mühle“

Begründung

B-Plan Nr. 49 "Kinder und Jugendzentrum Hinterste Mühle"

- Begründung -

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Entwickeln des B-Planes aus dem F-Plan
5. Lage und Bedeutung im Raum
6. Situation im Plangebiet
7. Konzept der Planung
 - 7.1 Städtebauliches Konzept
 - 7.1.1 Festsetzungen des B-Planes
 - 7.2 Verkehrliche Erschließung
 - 7.2.1 Fußgängerunterführung nördlich des Bahnüberganges
 - 7.3 Grünordnung
 - 7.3.1 Ausgleichsbilanz (aus Grünordnungsplan)
8. Ver- und Entsorgung
9. Bodenordnung
10. Nachrichtliche Übernahme / Hinweise
 - 10.1 Landschaftsschutzgebiet Lindetal
 - 10.2 Trinkwasserschutzgebiet
 - 10.3 Bodendenkmale
11. Lärmschutz
12. Flächenbilanz

1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; berichtigt BGBl. 1998, Teil I, S. 137)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990, veröffentl. im BGBl. I, S. 58 am 22. Januar 1991
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnatorschutzgesetz (LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GS M-V Gl. Nr. 791-5; GVOBl. 1998 S. 647)
- die Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (2. ÄndG KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 78)
- das Landesplanungsgesetz (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503)
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 21. Juli 1998 (GS M-V Gl. Nr. 791-5; GVOBl. 1998 S. 647)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. September 1998
- die Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 1998 (Stadtanzeiger Nr. 26, 7. Jahrgang)

Plangrundlage für den Bebauungsplan ist die Vermessung M 1:1000 vom Oktober 1993 mit eingetragenen und aktualisierten Flurstücksgrenzen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. 409/37/93 vom 25. Februar 1993 eingeleitet.

Weitere Grundlagen sind der am 17. November 1994 von der Stadtvertretung bestätigte Rahmenplan zum B-Plan Nr. 49 "Hinterste Mühle - Zentrum für Kinder-, Jugend- und Sozialarbeit" des Büros Braun, Schmidt, Reinke Neubrandenburg vom Juli 1994 und der Grünordnungsplan zum B-Plan des Büros Grünspektrum Neubrandenburg vom September 1994 mit Nachtrag vom 02. Januar 1995 und 10. Mai 1995 sowie die schalltechnische Begutachtung zum Kinder- und Jugendzentrum Hinterste Mühle im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 49 der Stadt Neubrandenburg des Ingenieurbüros für Akustik und Lärmbekämpfung Dr. Ing. Volker Schroeder vom 14. Oktober 1995.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Mit dem Bebauungsplan Nr.49 sollen die Rechtsgrundlagen für den weiteren Aufbau des Kinder- und Jugendfreizeitzentrums im Landschaftsschutzgebiet Lindetal geschaffen werden. Dazu parallel ist die Änderungsverordnung für die Herausnahme der Flächen des B-Planes aus dem Landschaftsschutzgebiet vorbereitet worden, die am 21. August 1997 mit der *Stadtverordnung zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes Lindetal- Stadt Neubrandenburg* in Kraft getreten ist.

Die Vielzahl der vorhandenen und neu angedachten Funktionen sind zu ordnen, gleichzeitig sollen die Voraussetzungen für eine bauliche Neugestaltung geschaffen werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf den im Plan festgesetzten Bereich. Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten: durch die Oberkante Linde

im Südwesten: durch die Oberkante Böschung
des Mühlenteiches und der Linde

im Osten: durch die Westgrenze des Bahnkörpers
(Flur 6, Flurstück 44/7)
mit Ausnahme des Schrankenbereichs -
hier: Westkante der Straße
Hinterste Mühle einschließlich
Flurstück 35 und Parkplatz südlich
der Kleingartenanlage (34/1 und Teil-
stück von 36)

Der Planbereich liegt in der Flur 6 der Gemarkung Neubrandenburg und beinhaltet teilweise die Flurstücke 34/1, 36, 44/7, 49/2, 50, und 54 sowie die Flurstücke 35 und 51/5, 51/6 und 51/7.

4. Entwickeln des B-Planes aus dem F-Plan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i.d.F.der 1.Änderung 1999 (seit dem 11.August 1999 in Kraft) stellt den Planbereich als *Sondergebiet Kinder- und Jugendfreizeitzentrum* dar. Entsprechend dieser Darstellung erfolgt die Nutzung der Fläche als "*Sondergebiet Kinder- und Jugendfreizeitzentrum*".

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung, soweit sie aus dem F-Plan und sonstigen Entwicklungsabsichten hervorgeht, wird bei der B-Planaufstellung berücksichtigt.

5. Lage und Bedeutung im Raum

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Neubrandenburg im Landschaftsschutzgebiet Lindetal. Schon kurz nach der Stadtgründung Neubrandenburgs entstand an dieser Stelle eine Mühle, die unter dem Namen "Hinterste Mühle" zum Umfeld der Stadt gehörte und bis zum 01.April 1953 betrieben wurde.

Seit 1954 diene das Gelände der Kinder- und Jugendfreizeitbeschäftigung. Die Einzigartigkeit der umgebenden Landschaft soll im Sinne einer erzieherischen Wirkung die sanfte Verbindung Mensch - Natur fördern und Kindern und Jugendlichen interessante Beschäftigungsmöglichkeiten bieten. Gleichzeitig stellt der Planbereich ein beliebtes Naherholungsziel mit einem hohen Bekanntheitsgrad für die unterschiedlichsten Altersgruppen dar.

6. Situation im Plangebiet

Auf dem Gelände der "Hintersten Mühle" entwickelte sich seit 1954 ein Zentrum der Kinder- und Jugendfreizeitbeschäftigung, das zunächst unter dem Namen "Station Junger Naturforscher und Techniker" geführt wurde.

1993 ging das Zentrum in die Trägerschaft der AQG (Arbeitsförderungs- und Qualifizierungsgesellschaft Neubrandenburg mbH) über. Gesellschafter wurde zu 55 % die Stadt und zu 45 % die ÖTV. 1996 erfolgte die Umbenennung der Trägergesellschaft von AQG in Sozial-und Jugendzentrum Hinterste Mühle gemeinnützige GmbH.

Das heutige Hauptgebäude ging aus dem ehemaligen Viehhaus von 1909 hervor und wurde 1978 aufgestockt. Mühle und Nebengebäude brannten 1978 ab und sind nicht wieder aufgebaut worden. Ein provisorischer Kioskverkauf diente der Versorgung der Ausflügler, wurde aber Mitte 1993 bereits geschlossen.

An Baulichkeiten sind neben dem Hauptgebäude, auf das 1994 ein Steildach aufgesattelt wurde, mehrere von 1996 bis 1998 fertiggestellte Bungalows (Feriendorf mit 44 Betten und Sanitärgebäude), ein 1995 zu einem Mehrzweckraum umgebautes Gewächshaus, weitere kleine Gewächshäuser, Leichtbauten, Volieren und Lagergebäude vorhanden. Neu entstanden ist die Fischtreppe östlich des im Februar 1995 nach Rekonstruktion fertiggestellten Lindewehres.

Der Mühlenteich war stark verschlammt und ist 1999 ausgebaggert worden.

Mehrere erhaltenswerte Bäume und Sträucher, wie z.B. die Linden am Mühlenstandort und an der Fischtreppe/Wehr, der Mammutbaum (Alter ca.20 Jahre) im Bereich der Tiergehege und die Erlen am Mühlenteich gliedern den Planbereich, dessen westlichste und südlichste Ausdehnung bis an das Waldgebiet Kleines Mühlenholz heranreicht.

7. Konzept der Planung

7.1 Städtebauliches Konzept

Im Südosten der Stadt Neubrandenburg soll die ehemalige Station Junger Naturforscher und Techniker zu einem multifunktionalen Freizeitzentrum mit dem Schwerpunkt der Jugendsozialarbeit und Kinderfreizeitbeschäftigung umprofiliert werden. Damit verbunden sind bauliche Veränderungen im Hochbau und im Freiraum.

7.1.1 Festsetzungen des B-Plans

- Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Fläche als Sondergebiet Kinder- und Jugendfreizeitzentrum nach § 11 BauNVO ergibt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Im B-Plangeltungsbereich sind folgende der Beschäftigung der Kinder und Jugendlichen dienende Einrichtungen bereits vorhanden bzw. vorgesehen:

Jugendklub als Jugendtreffpunkt geplante Baulichkeit, (z.B. auch Gewächshaus)

Gegenüber dem Rahmenplan erfolgte in Abstimmung mit dem Rahmenplaner eine Verschiebung des Standortes Jugendklub in nördliche Richtung auf Wunsch des Nutzers (Erhaltung des Gartens). Eine Rolle spielten dabei auch Sicherheitsgründe wegen der Nähe des Bahnüberganges.

Freizeitzentrum mit 2 geplanten Hauptbaukörpern als Waldschule/Werkstatt und Verbindung zur Tierhaltung (Schaugehege)

Inhalt:Funktionsräume für die Beschäftigung der Kinder und Jugendlichen

Wald- bzw. Umweltinformationszentrum

Bastelwerkstatt

Mit dem Bau dieses Freizeitzentrums(im Grünordnungsplan *Bauernhof*) wäre die Ablösung von 3 Gebäuden möglich:alte Gaststätte (Holzblockhütte), Freizeitbaracke, Holzbastelwerkstatt am Grillplatz

Feriendorf

Vorhanden sind 6 Bungalows, 1 Sanitärebugalow. Die Einordnung erfolgte unter größtmöglicher Schonung der vorhandenen Gehölze.

Hauptgebäude

bereits vorhandenes Gebäude für Verwaltung, Räume für Beschäftigung der Kinder und Jugendlichen, Tagungsräume

ehemalige Gewächshäuser

Komplex dient der Versorgung des Feriendorfs (Küche, Aufenthaltsraum) und soll weiter ausgebaut werden mit dem Ziel:

Erweiterung der Kapazität des Feriendorfes und bessere Auslastung durch die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten für Betreuer in 2-Bett-Zimmern

Mehrzeckraum als Jugendtreff

Dem Kinder-und Jugendfreizeitzentrum zugeordnet ist ein vorhandener Wirtschaftshof, der mit Rücksicht auf die Ufernähe der Linde gemäß Landeswassergesetz zurückzubauen ist.

Wieder aufgebaut werden soll die ehemalige Hinterste Mühle als Gaststätte /Ausflugslokal /Pension geringer Kapazität nach historischem Vorbild der Jahrhundertwende in Verbindung mit einem Jugendbildungs- und -freizeitzentrum.

Das Gebäude Mühlendamm 8 gehört zum Kinder- und Jugendfreizeitzentrum und könnte z.B. als Hausmeister- oder Dienstwohnung genutzt werden.

- Maß der baulichen Nutzung

Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen - GR

Mit der Festsetzung der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen für den Planbereich Sondergebiet werden bewusst konkrete Baubeschränkungen ausgesprochen, um ein Ausufern der überbaubaren Flächen in diesem sensiblen Landschaftsraum aus ökologischer Sicht zu vermeiden.

Geschossflächenzahl - GFZ

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verzichtet. Die Bebauungsdichte wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gesteuert.

Vollgeschosse

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse geht von der vorhandenen Bebauung in diesem Landschaftsraum aus; für die nach historischem Vorbild der Jahrhundertwende als Ausflugslokal/ Pension geringer Kapazität/ Jugendbildungs- und -freizeitzentrum wieder aufzubauende ehemalige Hinterste Mühle wurde die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt.

Baulinien, Baugrenzen

Baulinien nehmen die alte Flucht der historischen Mühle auf, für alle weiteren Gebäude wurden Baugrenzen vorgegeben. Die Baugrenze für das Feriendorf ist von der Oberkante Böschung der Linde gem. Landeswassergesetz mit 7 m festgesetzt. Bei Verringerung des Abstandes ist eine Ausnahmegenehmigung des STAUN einzuholen.

Bauliche Anlagen sind lt. Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V) ab einem Abstand von 50 m vom stehenden Wald zulässig.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung des Sondergebietes "Kinder- und Jugendfreizeitzentrum " erfolgt über den Mühlendamm.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Sondergebietes sind nur frei für den Lieferverkehr sowie für die Feuerwehr bis zur Gaststätte und weiter zum Podest am Mühlenteich, zum Feriendorf, Betriebshof und Pferdestall.

Die übrigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten.

Die gemäß der LBauO M-V für das SJZ Hinterste Mühle erforderlichen Pkw-Stellplätze sind auf dem kiesbefestigten Parkplatz am Mühlendamm östlich der Bahnlinie vorzusehen.

7.2.1 Fußgängerunterführung nördlich des Bahnüberganges

In einem Gespräch mit Vertretern der Deutschen Bahn AG, der Bundesgrenzschutz-Bahnpolizei und der Polizeiinspektion Neubrandenburg wurde die von Stadtvertretern vorgeschlagene Fußgängerunterführung als eine ungünstige Variante des sicheren Querens der Bahngleise in bezug auf unkontrollierbare Reaktionen, Gewalt und die Kosten bezeichnet. Sie wird daher nicht weiter verfolgt.

Die Akzeptanz des Gleisübergangs ist mit der 1997 eingebauten, dem modernsten Stand der Technik entsprechenden EBÜT-80-Halbschranken-anlage erhöht worden.

7.3 Grünordnung

Aufgrund des sensiblen Bereiches des Planungsgebietes in einem Landschaftsschutzgebiet und des hohen Anteils an öffentlichen Grünflächen wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Daraus abgeleitete planungsrechtliche grünordnerische Festsetzungen sind im Teil B-Text des Bebauungsplanes enthalten.

Im Grünordnungsplan werden folgende Ausgleichsmaßnahmen genannt:

- Rückbau und Entsiegelung der Betonfläche westlich des Hauptgebäudes und des Kohlenlagers, intensive Bepflanzung mit Stauden, Sommerblumen und Ziersträuchern
- teilweiser Rückbau des Lager- und Garagentraktes sowie des Feriendorfs auf 7 m ab Böschungsoberkante Linde
- Rückbau der vorhandenen Kioskversorgung
- Baum- und Strauchneupflanzungen
- Wiederöffnen des Mühlenbaches (mit Einordnung der Mahlarche und Sichtbarmachung der vorhandenen Mühlentechnik (Turbine) sowie Aufstellung eines Wasserrades im Wasserlauf) s.dazu auch Hinweise im Text-Teil B
- Fassadenbegrünung
- Baumpflege

Folgende Hinweise zum Schutz und zur Entwicklung der Fauna werden im Grünordnungsplan gegeben:

- Der bevorzugte Aufenthaltsbereich der Wasseramsel unterhalb der Fischtreppe ist durch einen Maschendrahtzaun h=1,50m, 1m Abstand von der Böschungstreppe zum Feriendorf hin zu schützen.
- Zum Schutz von Gebirgsstelze und Bachstelze sind die natürlichen, unverbauten Bachufer zu erhalten. Unter jeder Brücke sind je 2 Brutnischen anzubringen.
- Am neu zu errichtenden Freizeitzentrum(Bauernhaus) sind 2 Giebellöcher mit je einem nach innen eingebauten Holzverschlag von 0,25 m³ Rauminhalt als Nistangebot für die Schleiereule vorzusehen.
- Für höhlen-und nischenbrütende Singvögel (Meisenarten, Star, Fliegenschnäpper, Rotschwanz u.a.) sind geeignete Nistmöglichkeiten im Freiraum anzubringen.

- An allen neu zu errichtenden Gebäuden sind Gesimsvorsprünge einzuplanen und auszuführen, um den Nestbau der Rauch- und Mehlschwalbe zu erleichtern.
- Angebot von Brut- und Lebensraum für Strauchbrüter (Amsel, Girlitz, Grünling, Bluthänfling, Grasmückenarten, Nachtigall, Sprosser u.a.) : Randpflanzungen heimischer Sträucher sind naturnah zu belassen, die gärtnerische Bodenpflege ist nach spätestens 3 Jahren einzustellen; Laub bleibt liegen, Krautwuchs ist zu dulden. Zusätzlich sind an wenig einsehbaren Stellen ca. 2 m hohe Reisighaufen aufzupacken und durchwachsen zu lassen.
- Als wintersichere Unterschlupfmöglichkeiten für Igel und Spitzmaus sind dauerhafte Hohlräume aus losen Steinen und Holz zu errichten, mit Laub oder Stroh abzudecken und erst darauf die erwähnten Reisighaufen aufzuschichten!
- Nördlich des Betriebshofes ist das Bearbeitungsgebiet durch einen Maschendrahtzaun abzutrennen, um die Unzugänglichkeit des sich nördlich anschließenden Geländestreifens dauerhaft zu sichern. Durchschlupf für Kleintiere bleibt offen!
- Als Überwinterungsmöglichkeit für Amphibien (Frösche, Kröten, Molche) sind in störungsfreier und grundwassersicherer Randlage mindestens 3 Stück gemauerte und sicher abgedeckte Gruben mit schrägem Ein- und Ausstieg zu errichten. (Tiefe:ca.1m, Grundfläche je ca. 1m²)
- Die Giebel neu zu errichtender Gebäude sind mit Holz zu verkleiden. An mindestens 1/10 dieser Holzfassaden ist die Verkleidung doppelt mit 5 cm breitem Hohlraum dazwischen als Fledermausversteck mit nach unten offenem Einflugschlitz auszubilden. Diese Holzverkleidung ist nicht mit toxischen Holzschutzmitteln zu behandeln.
- Als Entwicklungsmöglichkeit für Insekten und Kleintiere sind in sonniger, windgeschützter Lage störungsfreie, vielschichtige Kleinbiotope zu errichten und zur Anschauung einzuzäunen (sogenannte Archen).

Hinweise auf weitere Maßnahmen außerhalb des B-Plangeltungsbereiches, z. B.

- Sanierung des westlich an den Mühlenteich angrenzenden Osthanges Kleines Mühlenholz
- Rekonstruktion der Wege im Bereich Kleines Mühlenholz
- Pflege der Oststadthänge einschließlich Lindenpflanzung
- Planung der Folgenutzung "Kiessee Hinterste Mühle"
- Abpflanzen der Kasernen Fünfeichen mit z.B. den Linden der Oststadthänge
- Bepflanzen des Wanderwegs nach Burg Stargard mit Bäumen

7.3.1 Ausgleichsbilanz (aus Grünordnungsplan)

Flächenart	Bestand m ²	Planung m ²	Differenz m ²
Gebäude	1961	3237	+1276
Versiegelte Fläche ohne Gebäude	6730	1711	-5019
Gartenfläche einschl. Privatnutzung	4810	2612	-2198
Strauchfläche	365	2740	+2375
Wasserfläche	256	790	+534
Kieswege einschl. Parkplatz	4353	8922	+4569
Rasen/Wiese /sonstiges Grün	21775	20172	-1603
Gesamtfläche	40250	40250	

Versiegelungsgrad:

	Bestand m ²	Planung m ²
Gebäude	1961	3237
Wege / Straßen	6730	1711
Gesamtfläche	8691	4948
Differenz 3743 m²		
	=21,59 %	=12,29 %

Anteil der Kies-und Pflasterwege (einschl. Spielplätze und Parkplatz)(halbversiegelt)

Differenz +4569 m²	4353	8922
	=10,81 %	=22,12 %

Rechnen wir die Hälfte der Kies-und Pflasterwege als versiegelt ab (weil doch ein gewisser Teil des Oberflächenwassers nicht einsickert), so ergibt sich folgendes Bild :

Gebäude	1961	3237
versiegelte Wege	6730	1711
Halbversiegelte Wege (:2)	2176	4461
Differenz -1458m²	10867	9409

Selbst bei Berücksichtigung der vergrößerten Wegefläche der Kieswege ergibt sich also keine größere Versiegelung als bisher, die Bilanz bleibt sogar positiv. Voraussetzung ist, dass die Entsiegelung der Flächen konsequent erfolgt.

Wenn die Bilanz auch rein rechnerisch stimmt, so wäre es doch naiv, anzunehmen, dass insgesamt eine Entlastung des Naturhaushalts erfolgt.

Durch die neuen Funktionen(Gaststätte, Jugendklub, Bauernhof) wird die Attraktivität des Gebietes steigen und damit auch die Besucherzahlen. Damit erhöht sich auch die Belastung der Landschaft.

Wenn es gelungen ist, durch eine konsequente Entsiegelung und eine konsequente Orientierung auf den Bau von Kieswegen im B-Plangebiet eine positive Bilanz zu erzielen, so muss genauso konsequent darauf eingewirkt werden, durch landschaftspflegerische Maßnahmen die Besucherströme im Landschaftsraum zu lenken und ihre Auswirkungen zu kompensieren. Hierfür kann es jedoch rechnerisch keinen Nachweis geben.

Es wird hier noch einmal mit Nachdruck auf die unter Punkt 7.3 genannten Maßnahmen der Landschaftspflege im näheren und weiteren Umland hingewiesen:

Die Ausgleichsbilanz für den Landschaftsraum ist keine feststehende rechnerische Größe, sondern gleichsam ein dynamischer Prozess.

Je attraktiver, je anziehender diese Landschaft wird, je stärker sie frequentiert wird, desto mehr Pflege braucht sie.

Die Ausgleichsbilanz wird also jedes Jahr aufs Neue in der Praxis wieder ausbilanziert und abgewogen werden müssen.

8. Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung des B-Plangebiets teilten die Stadtwerke folgendes mit:

- Das Gebiet ist mit Erdgas erschlossen. Die technische Auslegung der Versorgungsleitung läßt weitere Anschlussnehmer zu.
- Die Versorgung mit Elektroenergie ist gesichert. Bei der Erweiterung der Bebauung wird die Verlegung eines zusätzlichen Niederspannungskabels ab Trafostation Hinterste Mühle erforderlich.
- Der Bereich wird über das vorhandene Trinkwassersystem versorgt. Zusätzlicher Trinkwasserbedarf kann aus dem vorhandenen Netz bereitgestellt werden.
- Das Kinder- und Jugendzentrum ist schmutzwasserseitig erschlossen. Für die im B-Plan ausgewiesene Bebauung ist das Schmutzwassersystem ausreichend dimensioniert.
- Im B-Plangebiet befinden sich keine leitungsgebundenen Übertragungswege der Telekommunikation in Rechtsträgerschaft der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH.

Hinweise:

Die Ableitung des auf dem Gelände des SJZ Hinterste Mühle anfallenden Regenwassers ist in einer geplanten Regenwasserleitung gemäß dem Konzept der Ver- und Entsorgung Hinterste Mühle zur Linde zu realisieren. (Forderung der unteren Wasserbehörde)
Für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in die Linde ist beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur die Einholung einer Erlaubnis erforderlich.

9. Bodenordnung

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Die Flurstücke 35 und 51/6 sind Eigentum der Sozial- und Jugendzentrum Hinterste Mühle gGmbH.

10. Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

10.1 Landschaftsschutzgebiet Lindetal

Der B-Plangeltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Lindetal. Der Landschaftsschutz ist für den Geltungsbereich des B-Planes im Rahmen des 1995-1997 von der unteren Naturschutzbehörde durchgeführten Rechtsetzungsverfahrens zur Schutzgebietsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet Lindetal mit der Herauslösung der B-Planfläche aufgehoben worden. Die Verordnung trat am 21. August 1997 in Kraft.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss ist auf Vorgabe der Umweltämter (STAUN, AUNS) der B-Plangeltungsbereich um die Waldwiese westlich der Linde und um den Mühlenteich verkleinert worden, um die hier vorgesehene Bebauung auf das nachweisbar notwendige Maß zu beschränken.

10.2 Trinkwasserschutzgebiet

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des B-Plans liegt (noch) innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Neubrandenburger

Wasserfassungen. Zur Zeit läuft das Verfahren zur Neufestsetzung, ist aber noch nicht abgeschlossen. Nach der Neufestsetzung wird der B-Plangeltungsbereich nicht mehr in der Trinkwasserschutzzone liegen.

10.2 Bodendenkmale

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass im Bereich des B-Plangeltungsbereichs zahlreiche Bodendenkmale liegen. Daher sind gemäß § 1 Abs.3 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (GVOBl. Land M-V Nr.23 vom 28.Dezember 1993, S.975 ff[DSchG M-V]) bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Die von der Denkmalpflege grob in den Übersichtsplan der Begründung eingetragenen 2 bekannten Fundplätze im Bereich des Bebauungsplangeltungsbereiches wurden dargestellt.

11. Lärmschutz

Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Jugendtreffpunkt/Jugendklub wurden in einer schalltechnischen Begutachtung die erforderlichen Schalldämm-Maße der Umfassungsbauerteile so festgelegt, dass die Immissionsrichtwerte der in der Nachbarschaft liegenden Wohnbebauung (4 Wohnhäuser Hinterste Mühle, Wohngebiet Oststadt, Eigenheimsiedlung am Kiessee)und im Klinikum eingehalten werden.

...Damit der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) in der Nacht vor den nächstgelegenen Wohnhäusern bei Disko-Betrieb mit einem Innenpegel von $L_A = 100$ dB(A) eingehalten wird, müssen die Umfassungsteile des Jugendklubs folgende resultierende Schalldämm-Maße aufweisen:

Bauteil des Jugendklubs	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf.R´W, res/ dB
Dach	37 dB
Außenwand+Fenster+Türen gemeinsam	37 dB

Von der Liegenschaft der Bundeswehr gehen zur Zeit keine nennenswerte Geräusche aus. Die Wehrbereichsverwaltung behält sich aber die Möglichkeit vor, an ihren Grundstücksgrenzen einen Planungsrichtpegel von 70 dB(A) zu gegebener Zeit zu verursachen.

Für diesen Eventualfall wurden die Beurteilungspegel im Gebiet des B-Plans Nr.49 berechnet. In der Mitte des Gebietes ergab sich ein Beurteilungspegel von 46 dB(A).

Zur Einhaltung der Innenpegel in den Schlafräumen von ca. 30 dB(A) bedarf es bei Außengeräuschen von 46 dB(A) keiner besonderen Vorkehrungen.

Es wird keine Veranlassung gesehen, wegen der eventuell auftretenden Geräuscheinwirkungen von der Bundeswehr, Lärmschutzmaßnahmen im B-Plan festzusetzen.

(Auszug aus Schalltechnische Begutachtung Dr.-Ing. Volker Schroeder-Ingenieurbüro für Akustik und Lärmbekämpfung vom Oktober 1995)

(Mit Schreiben vom 6. Juni 00 teilte das SJZ Hinterste Mühle mit, dass öffentlicher Diskobetrieb im Rahmen der Kinder-und Jugendarbeit in den Räumen des Geländes nicht vorgesehen ist.)

Die Deutsche Bahn AG weist daraufhin, dass Haftungsansprüche aus Emissionen, Lärm bzw. Bodenvibrationen gegenüber der Deutschen Bahn AG nicht geltend gemacht werden können. Lärmschutzanlagen sind nicht auf dem Gelände der DB AG zu planen. Entsprechende Anlagen sind zur Prüfung vorzulegen. Die Abstandsforderungen gemäß § 6 und § 7 LBauO M-V sind zu beachten.

12. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 4,0 ha, wovon ca. 66 % Grünflächen sind.

* Flächenart	m ²
Gebäude	3237 m ²
versiegelte Fläche ohne Gebäude	1711 m ²
Gartenfläche einschließlich Privatnutzung	2612 m ²
Strauchfläche	2740 m ²
Wasserfläche	790 m ²
Kieswege u. Parkplatz	8922 m ²
Rasen/Wiese sonstiges Grün	20172 m ²
	<hr/>
	40250 m ²

=====

* übernommen aus GOP des Büros "Grünspektrum" vom September 1994