

STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 61 „Küssow-Süd“

Begründung

Übersichtsplan:



Stand: Kataster vom Juli 2003

INHALT

1.0 PLANUNGSANLASS

2.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

3.0 EINORDNUNG DES BEBAUUNGSPLANES IN DAS GESAMTSTÄDTISCHE PLANUNGSKONZEPT (ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN)

4.0 BESCHAFFENHEIT DES PLANBEREICHES

4.1 Landschaftsanalyse für das Planungsgebiet Küssow

4.1.1 Naturräumliche Situation

4.1.2 Landschafts- und Ortsbild

4.1.3 Naturhaushalt

4.1.3.1 Boden

4.1.3.2 Wasser

4.1.3.3 Klima/Luft/Lärm

4.1.3.4 Vegetation

4.1.4 Biotopwertermittlung Bestand

4.2 Verkehrliche Erschließung

4.3 Ver- und Entsorgung

4.4 Eigentumsverhältnisse

4.5 Nutzungsbeschränkungen

4.5.1 Bodendenkmale

4.5.2 Trinkwasserschutzzonen

4.5.3 Bergbau

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Gestaltungsabsichten - Städtebauliche Grundidee

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücke

5.4 Verkehrliche Erschließung

5.5 Flächen für den Gemeinbedarf

5.6 Versorgungsflächen, stadtechnische Erschließung

5.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

5.8 Freiraumkonzept

5.8.1 Grundidee

5.8.1.1 Grünverbindungen/Wegesystem

5.8.1.2 Öffentliche Grünanlagen

5.8.1.3 Private Grünflächen

5.8.1.4 Gehölzpflanzungen

5.9 Örtliche Bauvorschriften

6.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION VON EINGRIFFEN

1.0 PLANUNGSANLASS

Die städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Küssow war in der Vergangenheit mehr oder weniger durch Zufälligkeiten bestimmt, die zu großen städtebaulichen Missständen führten, welche das Ortsbild insbesondere im südlichen Bereich stark negativ prägen. In den Jahren 1995/96 wurde daher ein städtebaulicher Rahmenplan mit mehreren Teilplänen für die gesamte Ortslage Küssow erarbeitet. Im städtebaulichen Rahmenplan wurde bereits der funktionell-gestalterische Entwicklungsrahmen für Küssow dargelegt. Der von der Stadtvertretung am 12. Dezember 1996 bestätigte Rahmenplan ohne Satzungscharakter dient der Bebauungsplanung als Arbeitsgrundlage. Um einerseits der ungeordneten städtebaulichen Entwicklung Einhalt zu gebieten und andererseits städtebauliche Missstände zu beseitigen bzw. zu mildern, hat die Stadtvertretung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Ortsteil Küssow, südlicher Bereich, beschlossen. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Bebauungsplanverfahren konnte verzichtet werden, da die Erörterung der Planungsziele bereits auf der Grundlage des Rahmenplanes erfolgte (§ 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

2.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 61 der Stadt Neubrandenburg für den Bereich Küssow-Süd wurde am 23. Mai 1996 durch die Stadtvertretung gefasst. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle, das Amt für Raumordnung und Landesplanung Neubrandenburg, ist gemäß § 1, Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) mit Schreiben vom 28. Januar 1997 über die Planungsabsicht informiert worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 21 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG). Das Amt hat im Antwortschreiben vom 14. Juli 1997 das Planungsvorhaben befürwortet. Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze der B 104 in der Flur 1, die Böschung Flurstück 161 und die nördlichen Grenzen in der Flur 2, Flurstück 22/2, 21/1, 28/3, 28/8, 29/4, 30/3, 27/4 und 31/2
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 160/2 in der Flur 1 und durch eine Linie, die ca. 300 Meter südlich der B104 (nördliche Grenze des geplanten Lärmschutzwalles) sowie 50 Meter südlich der Flurstücke 49 und 50 der Flur2 verläuft.
- im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 47, 36, 35, 31/2 in der Flur 2
- im Westen: durch eine Linie, die 10 bis 20 Meter von der östlichen Grenze des Flurstückes 160/1 in der Flur 1 (an der östlichen Grenze des geplanten Lärmschutzwalles) verläuft sowie durch die westliche Grenze des Flurstücks 160/2 und die Oberkante der Böschung im Flurstück 160/1 bis zur B 104.

Als Planungsgrundlage wurde eine digitalisierte Vermessung mit Stand Februar 1997 übergeben. Durch Bestandsaufnahmen vor Ort bzw. aus übergebenen Lageplänen wurden Ergänzungen nachgetragen, deren Genauigkeit nicht gewährleistet ist.

3.0 EINORDNUNG DES BEBAUUNGSPLANES IN DAS GESAMTSTÄDTISCHE PLANUNGSKONZEPT (ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN)

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 61 wurden die Erkenntnisse des Flächennutzungsplanes und des Rahmenplanes vertiefend untersucht und das B-Plangebiet im Ergebnis der Überlegungen nur noch in Teilbereichen als Mischgebiet - MI - festgesetzt. Mit der Einbeziehung der ehemaligen Flurstücke 59/1 und 52 der Flur 2 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Voraussetzung gegeben, das Gebiet südlich der Straße Am Blocksberg und der Domänenstraße bis zur Einmündung des Wegeflurstückes 51 zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Abrundende Wohnbebauung soll sich auch auf den Flurstücken 44/3 (jetzt 44/4 bis 44/7) und 49 im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vollziehen. Für beide Teilbereiche ist ein

Allgemeines Wohngebiet [WA] festgesetzt, da hier die Wohnnutzung eindeutig gegenüber anderen Nutzungsarten überwiegt. Somit ist nur der Teil des südlichen Ortsbereiches als Mischgebiet [MI] festgesetzt, der bereits eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe aufweist.

Der von der Stadtvertretung am 13. November 2003 beschlossene Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg in der Fassung der 2. Änderung weist den Bereich KÜSSOW-SÜD als Wohnbaufläche und in den bereits bestehenden Nutzungsstrukturen als gemischte Baufläche aus (siehe auch Beiplan Nr. 7).

Die Ziele des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr.61 „Küssow-Süd“ wurden damit in Übereinstimmung gebracht.

4.0 BESCHAFFENHEIT DES PLANBEREICHES

4.1. Landschaftsanalyse für das Planungsgebiet Küssow

4.1.1 Naturräumliche Situation

Die Aussagen zur Landschaftsanalyse treffen z.T. für die gesamte Ortslage Küssow zu, da diese globalen Aussagen sich nicht immer exakt für den Süden oder Norden trennen lassen. Großlandschaftlich liegt Neubrandenburg im Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte und ist dem Landschaftsraum "Kuppiges oberes Tollensegebiet" zuzuordnen. Der Betrachtungsraum lässt sich untergliedern in:

1. Die Grundmoränenhochfläche westlich des Tollensebeckens bzw. der Tollenseniederung mit dem Erosionstal des Malliner Wassers.
2. Die Grundmoränenhochfläche des Werders östlich der Tollenseniederung wird südöstlich durch das Datzetal mit einer Wasserscheide nördlich von Sponholz begrenzt.
3. Die Hochfläche im Südosten Neubrandenburgs ist westlich durch das Tollensebecken und nördlich durch das Radialtal der Datze begrenzt und wird u.a. durch die Erosionstäler der Linde, des Kupfermühlenbaches und des Steepenbaches gegliedert.

Die 60 bis 70 m über NN liegende Hochfläche setzt sich zum 20 bis 25 m über NN liegenden Datzetal über eine Talrandstufe ab. Hier kam es im Spätglazial und Holozän zu intensiver Randzertalung. Die Trocken- bzw. Seitentäler greifen oft mehrere km in die Hochfläche. Das Planungsgebiet Küssow liegt in einem Seitental am Südrand der Datzeniederung, die vorwiegend als Dauergrünland genutzt wird. Die Hochfläche wird südlich und östlich von Küssow überwiegend landwirtschaftlich genutzt und im Raum Burg Stargard und Sponholz durch zusammenhängende Waldgebiete gegliedert bzw. begrenzt.

4.1.2 Landschafts- und Ortsbild

Die Ortslage Küssow grenzt im Norden an das als Grünland genutzte Datzetal und wird von diesem durch die Bahnlinie Neubrandenburg - Pasewalk getrennt. Auf der Westseite bildet das Seitental der Datze die Grenze. In diesem Seitental entstand in den siebziger Jahren eine große organisierte Kleingartenanlage, die heute die Bezeichnung Küssower Grund e. V. trägt. Im Osten reicht die Ortslage bis an die Hochfläche, auf der die große Kleingartenanlage Küssower Berg e.V. besteht. Das südliche Planungsgebiet wird von den als Ackerland genutzten Hochflächen begrenzt. Im Verlauf des Seitentales befinden sich im Bereich der Planungsgebiete KÜSSOW-SÜD und NORD 2 kleine Teiche. Der Landschaftsraum Datzetal und Teile der Stadtsilhouette sind insbesondere vom Westhang des Seitentales bzw. vom westlichen Rand der östlichen Kleingartenanlage Küssower Berg erlebbar. Durch die Lage im Seitental kann der Ort nur von der nördlichen Hochfläche der Datzeniederung (Ihlenfeld/Neuenkirchen) im Landschaftsraum wahrgenommen werden. Die Haupterlebnisbereiche innerhalb des Ortes sind die Bundesstraße, die den Ort in Ost-Westrichtung markant teilt sowie die Wiesenstraße im Nordbereich. Die Durchgrünung der Ortslage beschränkt sich auf die Straßenbäume, eine Gehölzreihe am südöstlichen Ortsrand, eine Gehölzgruppe am westli-

chen Ortseingang und Einzelbäume des ehemaligen Gutsparkes. Südlich der Bundesstraße 104 ist die Bebauung in Küssow sehr unterschiedlich geprägt und genutzt. Der Bauzustand ist differenziert. Ein typischer bzw. einheitlicher Baustil ist nicht mehr anzutreffen. Im südlichen Bereich des zweigeteilten Ortes befand sich der ehemalige Gutshof mit dem Gutshaus, den Ställen und Scheunen und einem kleinen Gutspark. Die gesamte Anlage war einheitlich aus rotbraunen Backsteinen errichtet worden und prägte das Ortsbild entscheidend. Von der Gutsanlage sind nur noch 2 Gebäude erhalten, die gegenwärtig gewerblich genutzt werden (Autohaus Smolengo und Baubetrieb Peters). Das ehemalige Gutshaus wurde abgerissen und in den Jahren 1995/1996 durch ein nahezu dreigeschossiges verputztes Wohnhaus ersetzt. 1996 erfolgte auch die Errichtung von 3 Wohnhäusern im Restbestand des Gutsparkes. Die äußere Gestaltung des ehemaligen Gutshauses wurde bei dem Neubau nicht wieder aufgenommen. Die südlich gelegenen Nebengebäude des Gutshofes wurden 1992 / 1993 durch zwei Gewerbebauten ersetzt, die gestalterisch ebenfalls nicht den Vorgängern nachvollzogen sind. Damit ist die imposante Anlage für immer und unersetzbar verloren. Im Südteil des Ortes wurden nach 1945 mehrere Bodenreformhäuser und in den 70er Jahren 5 Einfamilienhäuser errichtet. Aber vor allem entstanden Garagen, die den südlichen Bereich sehr negativ prägen. Die Garagen sind an der Domänenstraße / Am Blocksberg besonders massiv angeordnet und riegeln die Ortslage zur Landschaft ab. Sie sind überwiegend in einem desolaten Zustand. Teilweise wurde mit ihrem Abriss begonnen. In Fortsetzung der Garagen wurde an der Domänenstraße ein Gewerbe angesiedelt (Autoabschleppdienst). Den östlichen Ortsabschluss bilden eine Kleingartenanlage (Küssow-Ost e. V.), eine Kleintierpension und zur Zeit ungenutzte Flächen. Eine weitere kleine Kleingartenanlage (Küssow-West e. V.) befindet sich westlich des Teiches.

Schlussfolgerungen

- Der südliche Ortsbereich trägt gegenwärtig den Charakter eines Mischgebietes, welches durch eine Wohnbebauung am Süd- und Ostrand ergänzt werden soll. Dabei sollen geordnete Baumaßnahmen auf den nicht unerheblichen Flächenreserven und eine starke Durchgrünung dazu beitragen, das Ortsbild entscheidend zu verbessern.
- Der Rückbau der Garagenkomplexe bringt Verbesserungen für das Ortsbild und schafft zugleich große Flächenangebote für Neubauten ohne Entzug weiterer landwirtschaftlicher Nutzfläche.

4.1.3 Naturhaushalt

4.1.3.1 Boden

Der Raum Neubrandenburg liegt im Rückland der Endmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichselvereisung. Die Grundmoränenfläche ist im Raum Neubrandenburg durch die Gletschertäler der Tollense und der Datze sowie das Tollensebecken in drei markante Hochflächen geteilt, die wiederum durch Erosionstäler wie das Lindetal, das Malliner Wasser und den Steepenbach sowie zahlreiche Seiten- und Trockentäler gegliedert sind (s. auch Pkt. 4.1.1). Die Grundmoränenflächen erreichen Höhen zwischen 50 und 100 m über NN und bestehen an der Oberfläche vorwiegend aus Geschiebemergel, der an der Oberfläche zu Geschiebelehm verwittert ist. Die Geschiebemergeldecke weist eine Mächtigkeit bis zu 5 m auf und streicht mit den darunterliegenden Sanden in den Hangzonen der Täler aus. Im Raum Frischeshof - Küssow stehen miozäne Quarzsande in großen, bis 55 m mächtigen Schollen über autochthonen miozänen/oberoligozänen Quarzsanden (7 bis 96 m mächtig) an. Außerdem wurden glazifluvial umgelagerte Quarzsande, die bis zu 60 m mächtig sein können, nachgewiesen. Die bisherigen, umfangreichen lagerstättengeologischen Untersuchungsarbeiten auf den Nachweis abbauwürdiger Quarzsandlagerstätten konzentrierten sich vor allem auf Quarzsandschollen in Oberflächennähe, die als mächtige und gefrorene jungtertiäre Sedimentpakete durch Inlandgletscher der Saalevereisung in das Gebiet Frischeshof - Küssow transportiert wurden. Durch diesen Vorgang entstanden einzelne tertiäre Großschollen, die gegeneinander verstellt sind. Komplizierte Lagerungsverhältnisse (rascher Materialwechsel auf kürzester Entfernung, Schichtverbiegungen u.a.) sind das Ergebnis dieser geologischen Entwicklung. Erst mit bis zu 168 m tiefen Bohrungen wurden die Kenntnisse über die lagerstättengeologischen Bedin-

gungen im tiefen Untergrund wesentlich erweitert. Dabei zeigt sich jedoch, dass die Aufschlussdichte und damit die lagerstättengeologische Aussagesicherheit sehr unterschiedlich sind. Die bisherigen Untersuchungen konzentrierten sich auf die günstigsten Bereiche (oberflächennahe Schollenkörper zwischen Fritscheshof und Küssow und östlich Küssow). Bei dem nördlich der B 104 früher abgebauten Sand handelte es sich ebenfalls um die o.g. Tertiärsande. Mit dem Abbau der Lagerstätten wurde begonnen (s. a. Punkt 4.8.3 Bergbau). Das Gelände steigt von ca. 27 bis 32 m NN (Sohle des Seitentales) auf ca. 52 m NN (Hochfläche östlich) und 48 m NN südlich der Ortslage an. Die organogenen Sedimente weisen im Datzetal 2 bis 5 m Mächtigkeit auf und erstrecken sich in abnehmender Mächtigkeit bis in das Seitental (Kleingartenanlage). In den angrenzenden Randzonen und tiefsten Geländeteilen des höher liegenden Seitentales treten Abschlammungen auf. In der Senke zwischen beiden Teichen ist mit eingeschränkten Baugrundverhältnissen zu rechnen. Bedingt durch die Einzelhausbebauung, die großen Grundstücke und die niedrige Grundflächenzahl ist der Versiegelungsgrad im Planungsgebiet relativ gering. Der geplante Rückbau der Garagenkomplexe führt zu einer erheblichen Entsiegelung, die als Kompensation für Neuversiegelungen zu werten ist.

Schlussfolgerungen

- Die unmittelbare Nachbarschaft zwischen Ortslage und Bergwerksfeldern erfordert klare Abstimmungen zwischen verbindlicher Bauleitplanung und Rahmenbetriebsplänen, um gegenseitige Nutzungsbeschränkungen so gering wie möglich zu halten.
- Im Umfeld des Teiches ist mit eingeschränkten Baugrundverhältnissen zu rechnen.

4.1.3.2 Wasser

Der Betrachtungsraum gehört zum Einzugsbereich der Datze, ein Gewässer II. Ordnung, welches in die Tollense mündet. Durch ein Grabensystem, welches in die Datze mündet, wird die westliche Kleingartenanlage entwässert. Beide Teiche sind an dieses Grabensystem angeschlossen und dienen der Regenentwässerung. Die Teiche einschließlich der Ufervegetation sind geschützte Biotope nach § 20 lNatG M-V. Im Regelfall verläuft die Fließrichtung des Grundwassers (GW) in Richtung Urstromtal, d.h. im Betrachtungsraum von Süd nach Nord. Die Tiefe des Hauptgrundwasserleiters liegt im Bereich der Hochflächen bei 16 bis 24 m über NN, das bedeutet einen Flurabstand von mehr als 35 m. In Niederungsgebieten ist das Grundwasser oberflächennah. In den morphologisch höher gelegenen Bereichen ist es bei 2 bis 5 m unter Gelände zu erwarten. Das Planungsgebiet umfasst Bereiche unterschiedlichen Schichtenaufbaus. Das Grundwasser ist in den Flusstälern unter anmoorigen Deckschichten gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Unter Geschiebemergelhochflächen besteht keine unmittelbare Gefährdung des GW durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Große Teile der Ortslage liegen im Bereich des ungeschützten Grundwassers, da hier die Geschiebemergeldeckschichten fehlen. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung II Burgholz. Zum Kiesabbau Fritscheshof liegt ein von der Hydrogeologie GmbH erstelltes Hydrologisches Gutachten vom 14. Februar 1994 vor, welches im Auftrag der Neubrandenburger Kiestagebau GmbH angefertigt wurde. In diesem Gutachten sind u.a. Aussagen zum Grundwasserverhalten während des Abbaues und nach Einstellung des Abbaues für das Abbaugelände einschließlich der Randzonen enthalten.

Schlussfolgerungen

- Da große Teile des Planungsgebietes im Bereich liegen, in dem das GW gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungeschützt ist, sollten im Planungsgebiet keine Einrichtungen und Anlagen ausgewiesen bzw. zugelassen werden, die eine Gefährdung der Wasserfassung II darstellen.
- Erfahrungsgemäß beeinflusst ein großflächiger Kiesabbau Veränderungen im Grundwasserregime.

- Im Planfeststellungsbeschluss des Bergamtes Stralsund für den Kiessandabbau im Tagebau Fritscheshof, bestehend aus den Bergwerksfeldern Neubrandenburg/Fritscheshof Ost (Berechtsams-Nr. III-A-f-001/95-281/90-2445), Neubrandenburg/Fritscheshof Nordost (Berechtsams-Nr. III-A-f-002/95-281/90-2445) und Neubrandenburg/Fritscheshof Nord (Berechtsams-Nr. III-A-f-007/95-281/90-2445) vom 6. Juni 2000 ist ein umfangreiches hydrogeologisches Untersuchungsprogramm einschließlich einer Nullmessung festgelegt, um negative hydrogeologische Auswirkungen der Kiessandgewinnung wirkungsvoll und rechtzeitig zu verhindern.

4.1.3.3 Klima, Luft, Lärm

Der Raum Neubrandenburg gehört regional-klimatisch zum Klimagebiet „Maritim beeinflusstes Binnentiefland“ und liegt im zentralen Teil des Untergebietes „Ostmecklenburg“. Dieses Klimagebiet weist gegenüber dem kontinental beeinflussten Binnentiefland wegen seiner Nachbarschaft zur Ostsee und zum Atlantik einen ausgeglichenen Gang der Lufttemperatur und relativen Luftfeuchte, lebhaftere Luftbewegung sowie stärkere Bewölkung im Winter auf. Die mittleren Windgeschwindigkeiten werden mit zunehmender Entfernung vom Atlantik und von der Ostsee geringer, wenn man von exponierten und höher gelegenen Standorten absieht. Für den Raum Neubrandenburg können die Klimaangaben dem Meteorologischen Gutachten von 1975 und 1996 entnommen werden. Die vorherrschenden Windrichtungen sind West und Südwest mit zusammen 36 %. Innerhalb größerer Gebiete mit einheitlichen klimatischen Verhältnissen können räumlich begrenzt lokalklimatische Besonderheiten auftreten. Um detaillierte Informationen über das Lokalklima zu erhalten, müssen in der Regel Sondermessungen vorgenommen und statistisch ausgewertet werden. In dem meteorologischen Gutachten sind auch Ausführungen über die lokalklimatischen Besonderheiten und die bioklimatische Situation enthalten. Demnach ist die Datzeniederung einschließlich der Seitentäler kaltluft- und feuchtegefährdet. Die Nebelhäufigkeit ist überdurchschnittlich hoch. Durch die hindernisfreien Ackerflächen besteht eine Windexposition bei Südwest-, Süd- und Südostwinden insbesondere für den südlichen Bereich der Ortslage. Auch von Norden über die hindernisfreie Datzeniederung ist Küssow windexponiert, jedoch weist der Nordwind mit ca. 7 % die geringste Häufigkeit auf. Die Kleingartenanlagen westlich und östlich des Planungsgebietes sowie die Lage des Ortes in der Senke des Seitentales bewirken einen gewissen Windschutz zu den Hauptwindrichtungen. Im Planungsgebiet bestehen zur Zeit folgende Emissionsquellen bzw. Emittenten, die auch in den nachstehend genannten Gutachten untersucht und beurteilt wurden:

1. Bundesstraße 104
 2. Gewerbebetriebe in Küssow-Süd (Fahrverkehr)
Außerhalb des Planungsgebietes, aber auf dieses wirkend, befinden sich bzw. sind geplant:
 3. das Bergwerksfeld südlich der Ortslage, Fritscheshof - Ost
 4. das Bergwerksfeld östlich der Ortslage, Küssow - West.
- Zur Beurteilung der Belastung durch Immissionen standen u. a. zur Verfügung:
- Verkehrsuntersuchung Küssow vom Januar 1995
 - Klimatologische Hinweise zu ausgewählten Planungserfordernissen für Küssow
 - Schalltechnische Untersuchungen zu den Bebauungsplänen Nr. 61 Küssow-Süd und Nr. 62 Küssow-Nord vom Juni/Juli 1997
 - Schalltechnisches Gutachten mit Ergänzung zu möglichen Auswirkungen des Kiestagebaus Fritscheshof auf Küssow vom 25. Juli/20. August 1997
 - Ergänzendes Schalltechnisches Gutachten zu möglichen Auswirkungen des Kiestagebaues Fritscheshof auf KÜSSOW-SÜD vom 20. August 1997.

Aus der Zusammenschau der Gutachten und Untersuchungen sowie der Planungsgrundsätze haben für die verbindliche Bauleitplanung folgende Aussagen grundsätzliche Bedeutung:

- **Zur Bundesstraße 104**

Die Bundesstraße teilt die Ortslage mittig von West nach Ost. Die Immissionsbelastung ist erheblich und behindert die Entwicklung des Ortes als funktionell-gestalterische Einheit. Die Verkehrsentwicklung wird ohne die Funktion als Autobahnzubringer wie folgt dargestellt.

1991: 14.045 Kfz/24 h

1993: 18.129 Kfz/24 h

1995: 20.787 Kfz/24 h

2000: 25.281 Kfz/24 h

2010: 28.341 Kfz/24 h

Auf Grund dieser Entwicklung wurden im Zuge der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes Variantenuntersuchungen zur Führung der B 104 unter Berücksichtigung der Funktion als Autobahnzubringer durchgeführt. Als Vorzugsvariante dient die im Flächennutzungsplan vermerkte Trasse auf der Nordseite der Ortslage parallel der Bahnstrecke. Mit der Realisierung des Autobahnzubringers wird eine erhebliche Reduzierung des Verkehrsaufkommens um etwa $\frac{2}{3}$ auf der jetzigen B 104 erwartet. Zugleich bedeutet das aber auch eine Verlagerung der Immissionsbelastung zum Nordrand der Ortslage. Gegenwärtig können die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 von 45 dB (A) nachts bzw. 55 dB (A) tags für ein Allgemeines Wohngebiet und von 50 dB (A) nachts bzw. 60 dB (A) tags für ein Mischgebiet ohne Lärmschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden.

- **Zu den Gewerbebetrieben Küssow-Süd**

Hierzu zählen:- das Autohaus

- die Reparaturwerkstatt
- der Abschleppdienst mit Reparaturwerkstatt
- der Baubetrieb.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Ausweisung von Mischgebietsflächen formal keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

- **Zum Bergwerksfeld südlich von Küssow, Fritscheshof - Ost**

Das Bergwerksfeld Fritscheshof - Ost wird auch zukünftig unmittelbar an den Südrand der Ortslage und damit an das Planungsgebiet angrenzen. Mit dem Kiesabbau, der Aufbereitung, dem Transport und dem Technischeinsatz sind Immissionsbelastungen durch Lärm und Staub für das Planungsgebiet zu erwarten. Im Planfeststellungsbeschluss des Bergamtes Stralsund für den Kiessandabbau im Tagebau Fritscheshof vom 6. Juni 2000 ist festgesetzt, dass die vom Anlagen- und Gewinnungsbetrieb ausgehende Geräuschimmission durch organisatorische und dem Stand der Technik entsprechende Schallschutzmaßnahmen derart zu begrenzen ist, dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte

von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr 60 dB (A) und

von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr 45 dB (A) für ein Mischgebiet

von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr 55 dB (A) und

von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr 45 dB (A) für ein Allgemeines Wohngebiet

an der Tagebaugrenze gegenüber Dritten nicht überschritten werden.

- **Zum Bergwerksfeld östlich von Küssow, Küssow - West**

Die Grenze des Abbaufeldes dieses Bergwerksgeländes wird etwa in 100 m Abstand vom östlichen Ortsrand verlaufen. Der im genehmigten Hauptbetriebsplan vorgesehene Lärmschutzwand mit 7 m Höhe wird am westlichen Rand des Abbaufeldes verlaufen, so dass durch den Abstand und den Wall keine Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte für die Kleingartenanlage, für den vorhandenen Wohnungsbau und für geplante Baulichkeiten zu erwarten ist. Weiterführende Aussagen können ebenfalls den vorgenannten schalltechnischen Untersuchungen entnommen werden.

Schlussfolgerungen

- In kaltiluft- und feuchtgefährdeten zur Nebelbildung neigenden Gebieten ist der Luftaustausch erschwert und es kann im Bereich von Verkehrsstrassen zur Konzentration von Verkehrsimmissionen kommen. Bei nördlichen Winden (Nord, Nordwest und Nordost), die ca. 25 % der Gesamtwindrichtungen ausmachen, ist auf Grund der topografischen Situation (Einmündung des Seitentales in die Datzeniederung) nicht auszuschließen, dass es zum Abdriften einer Immissionsfahne in Richtung Ortslage kommt. Deshalb sollten außer Lärmschutzbauten auch Gehölzpflanzungen als Abschirmung vorgesehen werden.
 - Auf den Lärmschutzwällen und Abraumhalden im südlichen und östlichen Bergwerksgelände sollten ebenfalls Gehölzpflanzungen vorgesehen werden. Sie bewirken nicht nur eine Windabbremmung bzw. Windberuhigung, sondern zugleich eine Verkürzung der Immissionsfahnen des Abbaubetriebes.
 - Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wänden und Wällen scheiden aus folgenden Gründen im Verlauf der B104 aus:
 - * lärmtechnische Aspekte:
 - Topographische Verhältnisse erfordern hohe, beidseitige Lärmschutzwände, die durch Straßen und Wege mehrfach unterbrochen werden müssten und deren Wirkung dadurch stark beeinträchtigt wird.
 - Die Licht- und Besonnungsverhältnisse werden negativ beeinflusst.
 - Die Verhältnismäßigkeit Kosten / Nutzen (§ 42 BImSchG) wird stark überschritten.
 - * städtebauliche Aspekte:
 - Die ohnehin markante Trennung der beiden Ortsbereiche „Nord“ und „Süd“ durch die B 104 wird durch hohe Wände verstärkt.
 - Das Stadtbild wird beeinträchtigt.
 - * psychologische Aspekte:
 - „Abriegelung der Einwohner von der Außenwelt“.
- Dagegen lassen sich durch geschlossene Randbebauungen und Gehölzpflanzungen abschirmende Wirkungen für die dahinter liegende Bebauung erreichen. Weitere Möglichkeiten zur Einhaltung der Grenzwerte sind im Pkt. 6.0 aufgezeigt.

4.1.3.4 Vegetation

Die Vegetation wird von den Standortfaktoren Boden, Wasser, Klima und Oberflächengestalt sowie durch den menschlichen Einfluss geprägt.

Die natürlichen Waldgesellschaften wären auf den Hochflächen der Buchen-Trauben-eichenwald und in den Niederungen der Erlenwald. An den Talrändern würden auf schwach anmoorigen und grundwassernahen Mineralböden Stieleichen-Hainbuchenwälder auftreten. Der Charakter des Planungsgebietes wird nicht nur von der gegenwärtigen Nutzung durch Bauflächen, Gärten und landwirtschaftliche Nutzflächen bestimmt, sondern auch von der Flächennutzung der an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen. Dazu zählen insbesondere die hindernisfreien Ackerflächen, die westlich, südlich und östlich an das Planungsgebiet anschließen. An Vegetationsflächen im Planungsgebiet dominieren die Klein- und Hausgärten, Ackerflächen, die z. Z. ungenutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie das Verkehrsgrün der B 104 und das Umfeld des Teiches. Die Durchgrünung des Planungsgebietes mit Gehölzen beschränkt sich auf einige Konzentrationspunkte wie:

- Reste einer ehemaligen Lindenallee in der Straße zum Gutshof
- Reste des ehemaligen Gutsarkes
- Birkenreihen und Weiden im Umfeld des Teiches
- Pappelreihe am östlichen Ortsrand
- verschiedenartiger Gehölzaufwuchs auf der Südseite der B 104 (Verkehrsgrün).

Bei den baumartigen Gehölzen wurden 13 Gattungen in 15 Arten erfasst. Am häufigsten sind Ahorn, Pappeln, Weiden, Linden und Birken vertreten (s. Bestandskarte). Zier- und Obstgehölze sowie Sträucher wurden nicht kartiert. Laut Baumschutzordnung sind alle Bäume ab 30 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, geschützt. Alleebäume und Baumreihen sind gemäß § 27 lNatG M-V gesetzlich geschützt. Für den Biotopwertvergleich wurde die Biotopwertermittlung des Bestandes für Küssow-Nord und Küssow-Süd getrennt durchgeführt. Die Einbeziehung des gesamten Geltungsbereiches sichert die komplexe Betrachtung bei der Beurteilung aller Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft im negativen wie im positiven Sinne (s. auch Pkt. 6.0).

4.1.4 BIOTOPWERTERMITTLUNG – Bestand (nach der Hessischen Methode)

Nr.	Biotoptyp / Nutzungsart	Menge m ²	Biotopwert	Schutzwert	Gesamtwert
	Gesamtfläche BESTAND, davon:	158.232			
1.	BAUFLÄCHEN	46.720			
1.1	Allgem. Wohngebiet	14.810			
	- 40 % bebaubare Fläche	5.924	3	1,0	17.772
	- 60 % Erholungs- u. Nutzgärten	8.886	20	1,0	177.720
1.2	Mischgebiete	5.480			
	- 60 % bebaubare Fläche	3.288	3	1,0	9.864
	- 40 % Garten-, Hof- und Grünflächen	2.192	14	1,0	30.688
1.3	Gewerbegebiete	20.780			
	- 80 % bebaubare Fläche	16.624	3	1,0	49.872
	- 20 % unbefestigte Fläche	4.156	10	1,0	41.560
1.4	Garagenkomplexe	5.650	3	1,0	16.950
2.	VERKEHRSLÄCHEN	6.585			
2.1	Straßen, vollversiegelt	2.510	3	1,0	7.530
2.2	Straßen, teilversiegelt	970	4	1,0	3.880
2.3	Wege, Schotter und Kies	3.105	6	1,0	18.630
3.	GRÜNFLÄCHEN	22.160			
3.1	Kleingartenanlagen	13.560			
	~ 10 % versiegelte Fläche	1.356	3	1,0	4.068
	~90 % Nutz- und Ziergarten	12.204	19	1,25	289.845
3.2	Nutz- und Erholungsgärten	3.350	14	1,0	46.900
3.3	Grünanlagen, Rasen	4.170	14	1,0	58.380
3.4	Verkehrsgrün	1.080	13	1,0	14.040
4.	LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	35.565			
4.1	Acker, Brache	35.565	11	1,0	391.215
4.2	Acker	14.000	13	1	182.000
5.	SUKZESSIONSFLÄCHEN	31.810			
5.1	Hohe Ruderalflur, Feldrain	8.650	36	1,0	311.400
5.2	Ödland, Unland	21.350	23	1,0	491.050
5.3	Gehölzgruppe	1.810	33	1,0	59.730
6.	WASSERFLÄCHEN	1.160	27	2,0	62.640
	BIOTOPAUSGANGSWERT:				2.285.734

4.2 Verkehrliche Erschließung

Durch Küssow verläuft die B 104, die sich ca. 1.700 m östlich der Ortslage in die B 104 und B 197 teilt. Sowohl die B 104 als auch die B 197 sind bedeutende Ost-West-Achsen. Die B 104 führt von der Staatsgrenze zur Republik Polen über Pasewalk, Neubrandenburg, Güstrow und Schwerin nach Lübeck. Die B 197 stellt eine Querverbindung zwischen der nördlich gelegenen Ost-West-Achse der B 110 und der B 104 her. Die B 104 ist im Bereich Küssow in Baulast des Bundes. Sie ist daher als „freie Strecke“ eingestuft. Die Freihaltezone (Bauverbotszone) von beidseitig 20 m gemäß Bundesfernstraßengesetz ist zu berücksichtigen und in der Planzeichnung dargestellt. Die Verkehrserschließung des Ortsteiles Küssow ist durch eine nördliche Anbindung mit der Bezeichnung Wiesenstraße, und zwei untergeordnete südliche Anbindungen (Zum Gutshof und Am Blocksberg) an die B 104 gegeben. Mit der Verkehrsmengenkarte M-V von 1993 ist auf der B 104 im Bereich der Ortslage Küssow eine Belegung von 18.129 Kfz/24 h ausgewiesen. Daraus ergibt sich für das Jahr 2010 eine prognostizierte Verkehrsmenge von über 28.341 Kfz/24 h. Ziel-, Quell- und Binnenverkehr spielen für Küssow eine untergeordnete Rolle. Die Kies- und Baustofftransporte von dem östlich der Ortslage gelegenen Kiesabbau haben nach Beobachtung eine größere Bedeutung. Küssow-Süd wird gegenwärtig erschlossen durch die Straße zum Gutshof, die von der B 104 abzweigt, die Straßen zum Röhpool und Am Blocksberg sowie die Domänenstraße. Die Straßen sind insgesamt in einem sehr schlechten, zumeist unbefestigten bzw. mangelhaft befestigten Zustand. Gehsteige sind in Küssow-Süd nur teilweise vorhanden. Lediglich ein neugebauter Fuß- und Radweg führt am Nordrand des Geltungsbereiches zum signalgeregelten Fußgängerüberweg und somit zur Haltestelle der Stadtbusse und der Linienbusse sowie in den Nordbereich des Ortes.

4.3 Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung

Die Ortslage Küssow wird wasserseitig aus Neubrandenburg versorgt. Die Überleitung des Trinkwassers nach Küssow erfolgt aus dem Bereich der Oststadt.

- Schmutzwasserableitung

Für die schmutzwasserseitige Erschließung in der Ortslage Küssow wurde 1997 eine Abwasserdruckrohrleitung von Neubrandenburg nach Küssow verlegt und ein Pumpwerk gebaut. Der Standort des Pumpwerkes befindet sich in Küssow-Nord am Pumpenweg. Die vorhandene Bebauung wurde an die zentrale Entwässerung angeschlossen. Das System ist so ausgelegt, dass die geplante Bebauung mit entsorgt werden kann.

- Regenwasserableitung

Nach Ablösung der Kleinkläranlagen und abflusslosen Gruben durch die neu gebaute Schmutzwasserkanalisation kann die vorhandene Mischwasserleitung, die 1987 als Regenwasserkanalisation verlegt wurde, zu ihrem eigentlichen Zweck genutzt werden.

- Löschwasserversorgung

Es ist vorgesehen, die beiden Teiche im Süd- und Nordteil der Ortslage als Retentionsteiche in das Regenentwässerungssystem einzubeziehen. Die Teiche werden für die Löschwasserentnahme saniert und eine entsprechende Entnahmestelle an jedem Teich ausgebaut. Gegenwärtig durchgeführte Untersuchungen haben ergeben, dass die Teiche den Löschwasserbedarf jedoch nicht ausreichend abdecken können. In Küssow-Süd liegt von Fritscheshof kommend eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 an, die in die Ortslage weitergeführt wird. Es wird ein Hydrant gesetzt und damit kann die notwendige Löschwassermenge aus dem Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden.

- Gasversorgung

Die Ortslage Küssow ist an das Erdgasversorgungsnetz angeschlossen.

Die Erdgasleitungen, an die das Ortsnetz angebunden ist, sind in der Planzeichnung dargestellt.

- Elektroenergieversorgung

Die Ortslage Küssow wird aus dem MS-Stadtnetz der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH mit Elektroenergie versorgt.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstücke vorhanden, die in Privatbesitz, städtischem Besitz und kirchlichem Besitz sind. Die Überplanung der Flächen erfolgte größtenteils in Abstimmung mit den Eigentümern.

4.5 Nutzungsbeschränkungen

4.5.1 Bodendenkmale

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61 befindet sich ein Bodendenkmal im Sinne § 2 Abs.5 Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern. Der Bereich, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Verfahrensweise im gekennzeichneten Bereich unterliegt den Bestimmungen des DSchG M-V. Auskünfte diesbezüglich erteilt die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V.

- Die bekannten Bodendenkmale müssen vor dem Beginn sämtlicher Erdarbeiten dokumentiert und geborgen werden. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (DSchG M-V § 6 Abs. 5). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des jeweiligen Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

4.5.2 Trinkwasserschutzzonen

Das Planungsgebiet befindet sich lt. Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Neubrandenburg (Wasserschutzgebietsverordnung - WSGVO) vom 8. Juli 2002 in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung II Datzetal. Für Maßnahmen sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen in Trinkwasserschutzzonen zu beachten

4.5.3 Bergbau

Nach § 107 des Bundesberggesetzes sind alle Bergwerksfelder und bestätigte Bewilligungsfelder Baubeschränkungsgebiete. Demnach sind Bebauungen nur nach Vorliegen einvernehmlicher schriftlicher Stellungnahmen der Flächeneigentümer, der Bergwerksfeld- bzw. Bewilligungsfeldeigner und des Bergamtes möglich. Der Südbereich der Ortslage Küssow befindet sich größtenteils noch im Bergwerksfeld Fritscheshof - Nordost. Gemäß Vertrag zwischen der Stadt Neubrandenburg und der Kalksandsteinwerke Neubrandenburg GmbH & Co. KG vom 25. März 1997 sind die Konditionen festgelegt, nach denen die im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 61 liegenden Teile des

Bergwerksfeldes Fritscheshof-Nordost aufzugeben sind. Ziel ist eine Grenzkorrektur, so dass die gesamte Ortslage außerhalb des Bergwerkseigentums liegt und Baurecht für die Ortsentwicklung geschaffen werden kann. Die Erweiterungsfläche südlich der Ortslage lag bisher im Bergwerksfeld Fritscheshof-Ost. Mit dem Antrag zur Änderung des Planfeststellungsbeschlusses für den Tagebau Fritscheshof vom 8. Dezember 2000 hat der Besitzer der Bergwerkseigentumsflächen Neubrandenburg / Fritscheshof Ost, Nordost und Nord die Ausgliederung der Flurstücke 52 und 59/1 der Flur 2 der Gemarkung Küssow aus dem Bergwerksfeld beantragt, um die Einbeziehung dieser Flurstücke in den Bebauungsplan Nr. 61 zu ermöglichen. Mit der Änderung vom 9. März 2001 des Planfeststellungsbeschlusses vom 6. Juni 2000 für den Kiestagebau Fritscheshof hat das Bergamt Stralsund diesem Antrag entsprochen. Die Änderung umfasst die Herausnahme von 2,45 ha südlich von Küssow aus dem planfestgestellten Areal.

4.5.4 Geodätisches Grundlagennetz

Im Bebauungsplangebiet liegen zahlreiche Aufnahmepunkte (AP) des geodätischen Grundlagennetzes. Diese Punkte sind zu schützen. Bei Baumaßnahmen ist auf diese Punkte zu achten, ggf. sind sie, falls sie nicht augenscheinlich sind, nach vorhandenen Einmessungsskizzen herzustellen und zu sichern. Sollten die AP dem Baugeschehen hinderlich sein, ist durch das Kataster- und Vermessungsamt zu entscheiden, ob sie erhalten bleiben müssen oder verlegt werden können.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Gestaltungsabsichten - Städtebauliche Grundidee

Für den südlichen Ortsbereich von Küssow ist eine städtebauliche Neuordnung von äußerster Wichtigkeit. Aus dem bisherigen Konglomerat von Gebäuden ist eine klar und übersichtlich erschlossene Ortslage zu entwickeln. Gegenwärtig ist dieser Teilbereich des Ortes noch von einer Mischnutzung und von Baukörpern verschiedenster Art und Größe geprägt. Die historisch großvolumige Bausubstanz des ehemaligen symmetrisch angelegten und einheitlich gestalteten Gutshofes ist nur noch in Restbeständen vorhanden. Die anstelle der abgerissenen Gebäude der Gutshofanlage entstandenen Bauten haben den Charakter der historischen Bebauung nicht nachvollzogen. Gewerblich genutzte Neubauten und die gewerbliche Nutzung der Restbestände der ehemals dorfbildprägenden Anlage kennzeichnen heute das Kernstück des südlichen Dorfbereiches. Die Achse Gutshaus – Teich ist jedoch erhalten geblieben und sie soll auch zukünftig nicht durch Bauten eingeengt werden. Zur Betonung der Achse soll die Baumallee, die auf das ehemalige Gutshaus zuführte, wiederhergestellt werden. Die Flächen südlich der Straße Am Blocksberg und der Domänenstraße, auf denen konzentriert Garagen errichtet wurden, bedürfen einer zielstrebigem Umgestaltung, um die zunehmende Verwahrlosung aufzuheben und gerade diese Standorte als wertvolles Bauland zu erschließen. Mit der Einbeziehung der Flurstücke 59/1 und 52 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden dafür die Voraussetzungen geschaffen. Es besteht die Möglichkeit, hier ein kleines Wohngebiet von etwa 50 bis 60 WE mit Einzel- oder Doppelwohnhäusern zu entwickeln. Zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes wurde die Erschließungsstraße A als großer Bügel in die Bauflächen hineingelegt. Sie bildet mit der Straße Am Röthpool, der Straße Am Blocksberg und der Domänenstraße einen Knotenpunkt. Die Stichstraße C dient der Erschließung der Flächen innerhalb des Straßenbügels der Straße A. Die Stichstraße B erschließt Grundstücke zwischen der Erschließungsstraße A und dem Wegeflurstück 51. Mit dem Ausbau dieses Erschließungssystems werden einfache dörfliche Bebauungsstrukturen entwickelt und somit der dörfliche Charakter der Ortslage weitestgehend bewahrt. Die Wohnbauten werden den Ort in südlicher Richtung sinnvoll ergänzen und abrunden. Die Wohnbebauung wird an der Domänenstraße durch die Werkhalle und das Betriebsgelände des Abschleppdienstes mit Autowerkstatt unterbrochen. Das Betriebsgelände sowie die Bebauung auf dem Flurstück 44/5 und das Flurstück 50 sind dem Teil der Ortsla-

ge zugeordnet, das als Mischgebiet [MI] festgesetzt ist. Als südöstlicher Abschluss des Ortes ist auf den Flurstücken 44/6, 44/7 und 49 wiederum ein Allgemeines Wohngebiet angeordnet, das ebenfalls der baulichen Abrundung der Ortslage dient. In den Gebieten, die als WA ausgewiesen sind, soll die Einordnung von Einzel- und Doppelhäusern möglich sein. Die Kleintierpension südlich der B 104 ist am Standort zu belassen, da sie eine in der Stadt notwendige Einrichtung ist. Anlagen und Einrichtungen für die nicht gewerbliche Kleintierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, gehören zu den zulässigen Nebenanlagen nach § 14, Abs. 1 BauNVO. Mit der markanten straßenbegleitenden Begrünung soll die gesamte südliche Ortslage gegliedert und dörflich gestaltet werden (s. auch Pkt. 5.8.1.4).

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Planungsgebiet das Mischgebiet [MI] und das Allgemeine Wohngebiet [WA] festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet Küssow - Süd sind zum Schutz der bereits vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung Tankstellen und Vergnügungstätten, generell und auch ausnahmsweise nicht zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da sie sich auf Grund ihrer baulichen und flächenmäßigen Ausdehnung störend in den geplanten Wohnbereichen auswirken. Der ortsansässige Abschleppdienst mit Reparaturwerkstatt, eine nicht baugebietskonforme Anlage, wird nach § 1 Abs. 10 BauNVO im Mischgebiet ausnahmsweise zugelassen, da die Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen durch dieses Gewerbe nicht beeinträchtigt wird.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücke

Gemäß § 22 der BauNVO wird zugunsten des Wohnens, der städtebaulichen Gestaltung, der Belichtung und Belüftung sowie zur Erhaltung einer aufgelockerten Bebauung in Küssow-Süd die offene Bauweise festgelegt. Um eine variable Einordnung von Gebäuden auf den Grundstücken zu ermöglichen, wurden die Baugrenzen großzügig innerhalb der zu bebauenden Flächen angeordnet. Nebenanlagen sind deshalb ebenfalls nur innerhalb dieser Baugrenzen zulässig. Stellplätze können auch außerhalb der Baufelder angeordnet werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 im Mischgebiet und 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet darf nicht überschritten werden, um eine aufgelockerte Bebauung mit dörflichem Charakter zu erreichen. Die Bebauung für gewerbliche Zwecke kann ein- und zweigeschossig ausgeführt werden. Die Traufhöhe der Gebäude darf 8 m nicht überschreiten. Für die Wohnbebauung ist die Eingeschossigkeit festgesetzt, um den Bau weiterer villenartiger Wohngebäude zu vermeiden. Die Traufhöhe darf daher 4 m nicht überschreiten.

5.4 Verkehrliche Erschließung

– Fließender Verkehr

Die Bundesstraße 104 wird bis zur Realisierung des im F-Plan vermerkten Autobahnzubringers A 20 weiterhin 2streifig durch Küssow führen. Im B-Plangebiet ist also die Abstandsforderung von 20 m gemäß Bundesfernstraßengesetz zu berücksichtigen und als Bauverbotszone dargestellt. Das im Planungsgebiet Küssow-Süd vorhandene Straßennetz bleibt in seiner jetzigen Form grundsätzlich erhalten. Es wird jedoch insgesamt funktionsgerecht ausgebaut und in einigen Bereichen zur Erschließung neuer Grundstücke erweitert. Der Ausbau erfolgt entsprechend der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE). Die angegebenen Ausbaubreiten der einzelnen Straßenzüge entsprechen der mit dem Verkehrsanlagen- und Tiefbauamt der Stadtverwaltung Neubrandenburg abgestimmten Entwurfsplanung der Erschließungsstraßen. Sie sind so ausgelegt, dass die notwendigen Begegnungsfälle LKW/LKW und LKW/PKW abgesichert sind. Die Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge und LKW bis 22 t ist gesichert. Die Oberflächengestaltung erfolgt diffe-

renziert mit Asphalt oder Betonsteinpflaster. In folgenden Straßen sind straßenbegleitend Gehwege angeordnet:

Zum Gutshof, Zum Röthpool, Am Blocksberg bis Weg D und Domänenstraße in Ost-West-Richtung. Zur Sicherung der geplanten Baumpflanzungen wurden im Ostteil der Straße Zum Gutshof beidseitig sowie in den Straßen Zum Röthpool, Am Blocksberg (Ostteil) und in der Domänenstraße (Ostteil) einseitig 1,25 m breite Grünstreifen zugegeben. In den weiteren Planungsphasen wird die Oberflächengestaltung der Straßen und Gehwege präzisiert, damit für die Medien Gas, Wasser, Elektro und Kabelfernsehen die Verlegung nach DIN 1998 erfolgt.

Die Straße am Röthpool ist so auszubilden, dass ein Abstand der Straße zum bestehenden Trafo von 0,50 m eingehalten wird. Der in der o.g. Entwurfsplanung nicht enthaltene südliche Abschnitt der Domänenstraße sowie die Planstraße A werden als 4,75 m breite Mischverkehrsflächen mit einer einseitigen Versickerungsmulde ausgebildet. Die Domänenstraße endet wie die Straße zum Blocksberg mit einem Wendehammer für LKW bis 10 m Länge. Die Grundstückszufahrten an der 6,73 m breiten Aufweitung der Stichstraßen „Am Widsoll“ und „Huckels Gründe“ sind in einer Tiefe von 1,5 m für das Wenden von PKW mitzunutzen. Die Haltestellen für die Linienbusse und Stadtverkehrsbusse befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 „Küssow-Nord“. Nachfolgend sind die Vorzugslösungen zur schematischen Darstellung der Straßenquerschnitte aus dem Planungsgebiet Süd zusammengefasst. Die höhenmäßige Anbindung der Straße „Zum Gutshof“ an die B 104 wird mit dem funktionsgerechten Ausbau dieser Straße vollzogen, soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen.

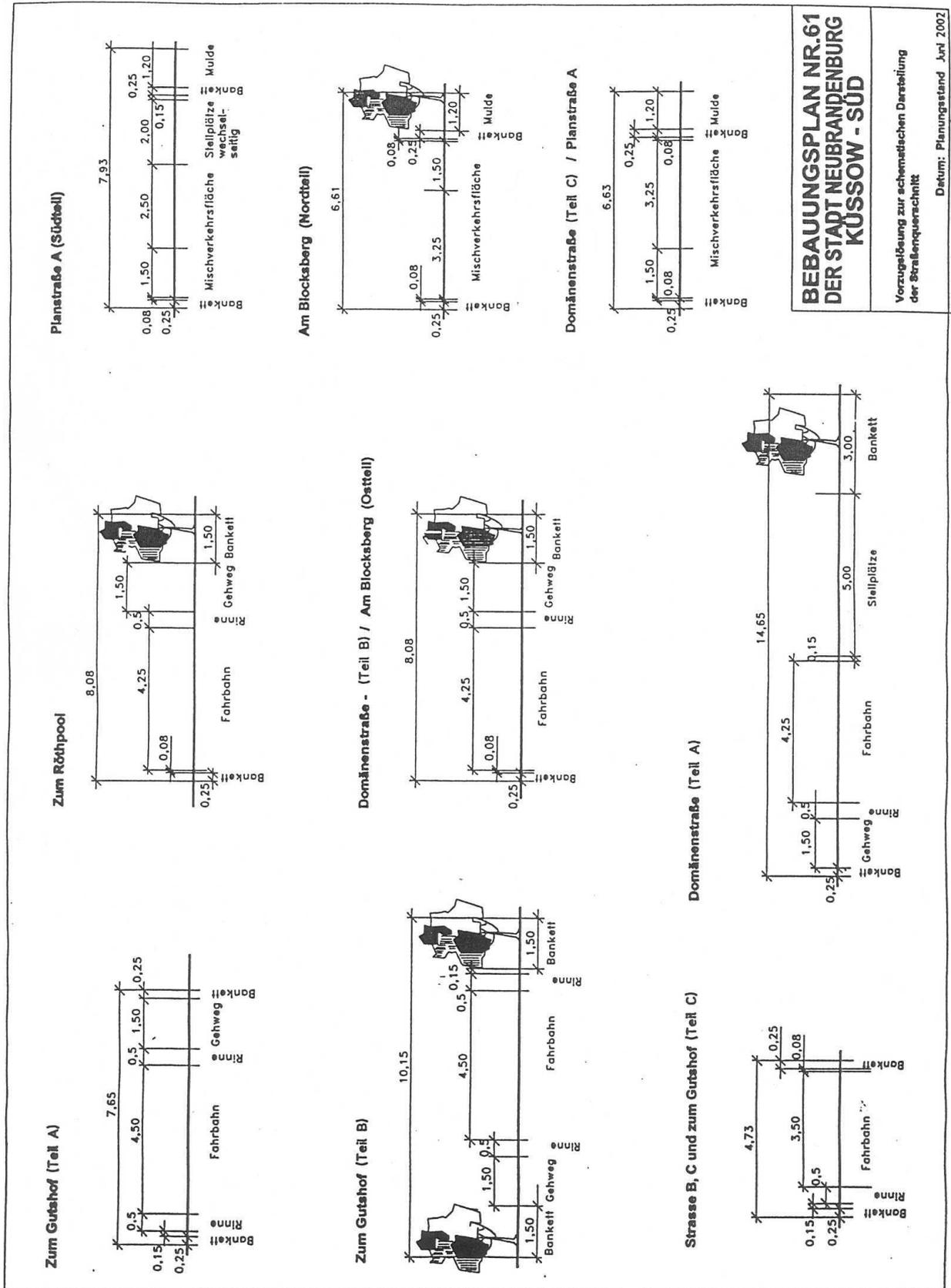
– Ruhender Verkehr

Für die Festsetzungen von Flächen für den ruhenden Verkehr ist auf der Grundlage des geltenden Regelwerkes von folgenden Bedarfsrichtwerten auszugehen:

- Wohnungsbau

Einfamilien- und Doppelhäuser	2 Stellplätze
Reihenhäuser	1,5 Stellplätze

Zusätzlich sind 15 % von den notwendigen Stellplätzen als öffentliche Parkplätze herzustellen. Bei Festlegung der notwendigen Stellplätze soll von den Mittelwerten der Landesbauordnung ausgegangen werden. In der vorliegenden Planfassung wurden 17 Stellflächen auf dem städtischen Flurstück 53/5 und 18 Stellplätze an der Planstraße A ausgewiesen, die wechselseitig angeordnet werden sollen, um eine Verkehrsberuhigung zu erreichen. Die Grundstücksauffahrten werden dabei berücksichtigt. Ausgangspunkt für die Ausweisung dieser Anzahl ist die Annahme, dass auf den für eine Neubebauung zur Verfügung stehenden Flurstücken etwa 70 WE neu entstehen und ca. 45 WE vorhanden sind, d. h. $115 \text{ WE} \times 2 \text{ Stellplätze} = 230 \text{ Stellplätze}$, davon $15 \% = 35 \text{ Stellplätze}$. Damit sind in ausreichender Anzahl Stellplätze im öffentlichen Raum angeboten. Für gewerblich genutzte Bauflächen ist die Abdeckung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück abzusichern.



**BEBAUUNGSPLAN NR.61
 DER STADT NEUBRANDENBURG
 KÜSSOW - SÜD**

Vorzugslegung zur schematischen Darstellung
 der Straßenquerschnitte

Datum: Planungsstand Juli 2002

5.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Der gesamte Ortsteil Küssow hat gegenwärtig 230 Einwohner. Mit der Realisierung der Bebauungspläne Nr. 61 und 62 ist ein Zuwachs von insgesamt ca. 150 Wohneinheiten (WE) für beide Ortsbereiche zu erwarten. Damit ergibt sich bei der Annahme von 3 EW je WE ein Einwohnerzuwachs von ca. 540 EW und eine Entwicklung des Ortes auf voraussichtlich 600 bis 700 Einwohner. Trotz des Einwohnerzuwachses wurde keine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, da in der Oststadt ausreichende Einrichtungen vorhanden sind. Die Oststadt ist von der Ortslage Küssow aus in etwa 20 bis 30 Minuten fußläufig erreichbar. Für das barackenartige Gebäude für kirchliche Zwecke in Küssow-Nord, welches zu Gunsten der Wirkung der Kirchenruine im Ortsbild abgerissen wurde, ist auf dem Flurstück 160/1 ein Ersatzbau vorgeschlagen.

5.6 Versorgungsflächen, stadtechnische Erschließung

– Wasserversorgung

Das Trinkwasserversorgungsnetz wird in den Erweiterungs- und Abrundungsflächen weitergeführt.

– Schmutzwasserableitung

Küssow ist an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Die Voraussetzungen für den Anschluss der Neubauten wurden in diesem Zusammenhang geschaffen. Zur Erschließung der geplanten Baugebiete ist ein neues Schmutzwassersystem zu errichten.

– Regenwasserableitung

Nach Realisierung der neuen Schmutzwasserkanalisation wird das vorhandene Mischwassersystem - ursprünglich zur Regenentwässerung gebaut - als Regenwasserkanalisation genutzt. Das Regenwasser wird über die zwei vorhandenen Teile in Nord und Süd zur Vorflut Datze abgeleitet. Hierzu liegt eine Einleitgenehmigung für 146 l/s vor. Die Entwässerung der Straßen erfolgt teilweise über zu verlegende Regenwasserleitungen und teilweise über Entwässerungsmulden. Die beiden Teiche dienen als Speicherbecken und können das Regenwasser der geplanten Straßen aufnehmen. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu verwerten bzw. zu versickern.

– Löschwasserversorgung

Neben der Entnahme von Löschwasser aus den Teichen wird aus dem völlig neu zu konzipierenden Wasserversorgungsnetz Löschwasser mit 48 m³/h bereitgestellt.

– Gasversorgung

Der Ortsteil Küssow ist gastechnisch voll erschlossen. Die geplanten Erweiterungsgebiete sind über das bestehende Netz versorgbar. Die vorhandenen Gashochdruckleitungen (150 St und 250 St), die über den Planbereich verliefen, wurden außerhalb der Baufelder umverlegt.

– Elektroenergieversorgung

Im Zuge der Verlegung einer Abwasserdruckrohrleitung von Höhe der Tankstelle bis zum Rand der Ortslage Küssow erfolgte die Mitverlegung von 2 Systemen 20 kV-Kabel. Über diese Kabel ist der Ringschluss zum MS-Stadtnetz realisiert worden. Die über das Plangebiet verlaufende 20 kV-Freileitung wurde außerhalb der Baufelder umverlegt.

– Abfallentsorgung

Der Standort für Wertstoffbehälter befindet sich an der Domänenstraße auf dem Flurstück 53/4.

Die Standortwahl für Wertstoffbehälter erfolgte unter Beachtung folgender Kriterien:

- nicht unter Bäumen
- Lage an Hauptlauflinie
- Abstand zur Wohnbebauung mind. 5,0 m
- max. Wegeentfernung 200 bis 300 m
- 1 Standplatz für 500 EW.

Da an den Stichstraßen „Am Widsoll“ und „Huckels Gründe“ keine Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge hergestellt werden, ist im jeweiligen Einmündungsbereich ein befestigter Stellplatz für die Mülltonnen und die gelben Säcke vorzusehen.

5.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Geh- und Fahrrechte sind in der Planzeichnung festgesetzt

1. auf dem Flurstück 51 zu Gunsten des Flurstückes 50 zur Sicherung der Erschließung und zu Gunsten der Allgemeinheit zur Anbindung der Ortslage an die umgebende Landschaft (Fuß- und Radweg)
2. und 3. auf den Flurstücken 34/2, 34/3 und 36 zu Gunsten der Allgemeinheit zum Anlegen eines Fuß- und Radweges zur Gestaltung einer Kurzverbindung von der Straße Zum Gutshof zur südöstlichen Domänenstraße
3. auf den Flurstücken 34/2 und 34/3 zur Absicherung einer Zufahrt zur Kleingartenanlage Küssow-Ost e.V.
4. auf dem Flurstück 31/2 zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Baufeldes auf diesem Grundstück

Auf den Flurstücken 57/6, 56/4, 53/10 und 53/15 sind die Grundstückszufahrten an der 6,73 Meter breiten Aufweitung der Stichstraßen „Am Widsoll“ und „Huckels Gründe“ in einer Tiefe von 1,5 Meter zu Gunsten der Allgemeinheit freizuhalten, um das Wenden von PKW zu ermöglichen.

Leitungsrechte (L) sind auf folgenden Flurstücken mit Maßangabe festgesetzt:

- auf dem Flurstück 31/2 zur Sicherung der technischen Erschließung für das Baufeld auf diesem Grundstück
- auf den Flurstücken 34/2 und 34/3 zu Gunsten der Stadtwerke AG Neubrandenburg zur Sicherung vorhandener Leitungen auf den Flurstücken 44/4, 44/5 und 44/7 zu Gunsten der Stadtwerke AG Neubrandenburg zur Sicherung geplanter Schmutz- und Regenwasserleitungen
- auf den Flurstücken 28/5 und 28/3 zu Gunsten der Stadtwerke AG Neubrandenburg zur Sicherung der vorhandenen Regenwasserleitung
- auf den Flurstücken 40/3 und 40/4 zu Gunsten der Stadtwerke AG Neubrandenburg zur Sicherung der vorhandenen Regenwasserleitung
- auf dem Flurstück 51 zur Sicherung der technischen Erschließung des Flurstückes 50
- auf dem Flurstück 160/1 zu Gunsten der Telekom zur Sicherung ihrer Kabelbestände

Die öffentlichen Versorgungsträger erhalten in den dafür vorgesehenen Flächen das Recht, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu führen, zu betreiben und gegebenenfalls zu sanieren.

5.8 Freiraumkonzept

5.8.1 Grundidee

Unter Beachtung der Ausgangssituation sind für die Grundidee folgende planerische Zielstellungen bestimmend:

- Bei der Ortsrandgestaltung sind die Einbindung in die Landschaft und zugleich die geplanten Aktivitäten in den Nachbarschaftsflächen zu berücksichtigen (Bergwerksflächen).
- Verbindung der verschiedenen Freiflächenarten zu einem strukturbestimmenden Freifächensystem, in dem die wichtigsten Fuß- und Radwege verlaufen und ins Umland führen.
- Schaffung einer zügigen separaten Wegeverbindung zwischen dem Nord- und dem Südteil des Ortes.
- Erhaltung des Baumbestandes und Verbesserung der Durchgrünung des Ortes.
- Respektierung des geschützten Biotopes
- Weiterentwicklung öffentlicher Grünflächen mit Sitzplätzen, Spiel- und Sportanlagen
- Erhaltung der Kleingartenanlage Küssow-Ost e.V.

Für die verschiedenen Freiflächenkategorien ergeben sich daraus folgende Planungsvorstellungen:

5.8.1.1 Grünverbindungen/Wegesystem

Wichtige Wegeverbindungen, die den Ortsteil Küssow kreuzen bzw. berühren, sind:

- Weg zwischen Carlshöhe, Kalksandsteinwerk, Küssow, Datzeniederung, Burgholz bzw. Ihlenfeld. Südlich der Ortslage wird dieser Weg durch den geplanten Kiesabbau unterbrochen. Das Bergwerksfeld soll aber über die Straße Am Blocksberg und den Weg D zugänglich bleiben. In nördlicher Richtung hat diese Verbindung als Rundkurs im Wanderwegenetz Bedeutung.
- Mit der Verdichtung und Neubebauung der Angebotsflächen gewinnt die Schaffung einer Lauflinie an Bedeutung, die das neue Wohngebiet Zur Wüstung im Norden über einen separaten Fußweg, die Wiesenstraße, die Bushaltestelle und den signalgeregelten Übergang an der B 104 mit dem Südteil des Ortes über den Teich bis an die geplante Neubebauung am Südrand der Ortslage verbindet.

Im öffentlichen Interesse sollte diese Trasse konsequent freigehalten bzw. verfügbar gemacht werden, da bereits eine Barriere bzw. ein Hindernis die Effektivität und Attraktivität dieser Verbindung in Frage stellt.

- Sicherung eines öffentlichen Fuß- und Radweges vom ehemaligen Gutshaus zur Domänenstraße. Der Weg F führt von der Domänenstraße in die freie Landschaft. Der Weg E verbindet die Planstraße A mit dem Weg D.

5.8.1.2 Öffentliche Grünflächen

Eine öffentliche Grünanlage mit parkartigem Charakter und integriertem Kinderspielplatz soll im Planungsgebiet Küssow-Süd am Teich entstehen. Der Teich ist als naturnahes Gewässer zu erhalten. Neupflanzungen haben sich auf einheimische und standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen zu beschränken. Auf Uferbefestigung und intensive Pflege ist zu verzichten. Der langgestreckte Grünraum zwischen dem ehemaligen Gutshaus und der angerartigen Erweiterung im Bereich des Teiches soll durch die optische Einbeziehung der angrenzenden privaten Grünflächen in seiner Wirkung erhöht werden. Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt unter Beachtung dieser Zielstellung. Die ehemals doppelte Baumreihe (Allee), die auf das Gutshaus zuführte, wird durch ergänzende Baumpflanzungen wiederhergestellt. Vor dem Teich teilt sich die Allee in einzelne Baumreihen, die zur B 104 (vorhanden), zur Domänenstraße/Am Blocksberg und zur geplanten parkartigen Grünanlage mit Spielplatz führen. Der geplante Spielplatz Typ A umfasst eine Fläche von 1680 m². Er entspricht somit der funktionsbedingten Mindestgröße, die für Spielplätze vom Typ A 1500 bis 2000 m² betragen muss. Der Spielplatz Typ A dient vorrangig den Aktivitäten der Altersgruppe

über 12 Jahre, aber auch allen anderen Altersstufen und hat zugleich eine Versorgungsfunktion für den gesamten Ortsteil.

5.8.1.3 Private Grünanlagen

Private Grünanlagen bestehen im Planungsgebiet als Kleingartenanlage und Gärten ohne Vereinszugehörigkeit sowie als Flächen des Wohnbaulandes am mehrgeschossigen Mietwohnungsbau. Die Kleingartenanlage des Vereins Küssow-Ost e. V. am östlichen Rand des B-Plangebietes Küssow-Süd bleibt erhalten. Die Anlage am Teich soll langfristig in eine öffentliche Grünanlage mit Spielplatz umgewandelt werden. Aufgegebene Gärten bilden dann den Ansatz für die Entwicklung der öffentlichen Grünfläche. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Gartenland oder Grünflächen zu gestalten und zu erhalten. Dies gilt auch für die Reste des ehemaligen Gutsarkes, in dem Wohnungsbau errichtet wurde. Die Gestaltung der Vorgärten bestimmt wesentlich das Bild der öffentlichen Straßenräume. Deshalb sind zur Vorgartengestaltung an vorhandenen und geplanten Straßenräumen folgende Grundsätze zu beachten:

Gestattet ist eine individuelle Gestaltung der Vegetationsflächen mit Rasen, Sommerblumen, Stauden, Strüchern in Einzelstellung und in Gruppen sowie geschnittenen und freiwachsenden Hecken. Freiwachsende Hecken dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und nicht den Gehweg einengen. Dornige und stachelige Arten sind an öffentlichen Wegen untersagt. Geschnittene Hecken dürfen eine max. Höhe von 1,0 m aufweisen. In Abschnitten mit Stützmauern darf die Gesamthöhe aus Stützmauer und Zaun bzw. Hecke 1,50 m nicht überschreiten. Der Bau optisch geschlossener wandartiger Zäune ist im Vorgartenbereich und an öffentlichen Wegen untersagt. Angaben zu Baumpflanzungen sind dem Pkt. 5.8.1.4 zu entnehmen.

5.8.1.4 Gehölzpflanzungen

Der Gehölzbestand kann größtenteils erhalten werden. Eine Ausnahme stellt der östliche Teil der Birkenreihe am Nordufer des Teiches dar, der nach dem gegenwärtigen Planungsstand beim Ausbau der Straße Zum Gutshof auf dem geplanten Gehweg stehen würde. Eine Erhaltung dieser Bäume sollte angestrebt werden. Die übrigen Bäume wurden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Gehölzneupflanzungen sind an verschiedenen Standorten mit differenzierter Zielstellung vorgesehen.

• Randbepflanzungen

Das Planungsgebiet Küssow-Süd ist östlich durch die Kleingartenanlage und den Gehölzstreifen gut in die Landschaft eingebunden. Westlich bilden waldartige Gehölzflächen teilweise den Ortsrand. Im Süden grenzen die offenen, hindernisfreien Ackerflächen an die vorhandenen und geplanten Bauflächen. Auf den im Plan umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Strüchern am südlichen, östlichen und westlichen Ortsrand sind geschlossene, 3 m breite, 2reihige Randbepflanzungen zur Ortsrandgestaltung aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen. Sie werden im Rahmen der Erschließung der Bauflächen auf der Grundlage von Pflanzschemata realisiert, die in der Phase der Objektplanung zu erarbeiten sind. Die bepflanzten Flächen werden den Eigentümern der Grundstücke in ihren Besitz übertragen, die dann die Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen gewährleisten. Dadurch sollen einerseits die Entwicklung der gewünschten homogenen fachgerechten Planung und Ausführung sowie eine hohe und schnelle Wirksamkeit der Pflanzung gewährleistet werden. Andererseits wird damit vermieden, dass nur die Eigentümer der Randgrundstücke mit den Kosten belastet werden.

Die Errichtung von Nebenanlagen wie Carports, Hundezwinger, Geräteschuppen etc. sowie Kompostanlagen innerhalb der Pflanzflächen ist nicht zulässig. Zwischen dem vorhandenen Gewerbebetrieb Abschleppdienst und dem östlich angrenzenden Mischgebiet ist eine 5 m breite Schutzpflanzung anzulegen.

• Baumpflanzungen

Eine verbesserte Durchgrünung der Ortslage lässt sich durch Baumpflanzungen erreichen, die schwerpunktmäßig an Straßen, Stellflächen, Wegen und Grünanlagen vorgesehen sind. In der Straße Zum Gutshof stehen noch 8 Linden, die zu einer Allee gehörten. Durch Neupflanzung von Winterlinden an den im Plan gekennzeichneten Stellen soll der alleenartige Charakter wiederhergestellt werden. Auch für die weiterführende Baumreihe südlich des Spielplatzes sind Winterlinden = *Tilia cordata* vorgesehen. Als Mindestqualität wird Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 bis 20 cm vorgegeben. In der Straße Am Blocksberg ist im öffentlichen Straßenraum eine Baumreihe aus Hainbuchen = *Carpinus betulus* zu pflanzen. Als Mindestqualität wird Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 bis 20 cm vorgegeben. In der Straße Zum Röthpool ist die Schwedische Mehlbeere - *Sorbus intermedia* 'Brouwers' zu pflanzen. Als Qualität wird Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 bis 20 cm vorgegeben. In der Domänenstraße (Ost-West-Richtung) ist Baumhasel - *Corylus colurna* zu pflanzen. Als Qualität wird Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 bis 20 cm vorgegeben. Die o. g. Baumreihen sind im öffentlichen Straßenraum anzupflanzen und wurden in der Planzeichnung dargestellt. Die massive Durchgrünung soll den von Baukörpern unterschiedlicher Art und Größe geprägten Teil des Ortes aufwerten. Auf den Flächen im Süden des Plangebietes ist eine städtebauliche Neuordnung vorgesehen. Der Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen soll möglichst gering gehalten werden. Um trotzdem eine als Straßenbepflanzung wirkende Begrünung zu erreichen, wird festgesetzt, auf den Grundstücken 0,80 m hinter der Straßenbegrenzungslinie pro Grundstück einen Baum als Hochstamm, 3 bzw. 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 bis 20 cm zu pflanzen. Für jede Straße wird eine Baumart vorgegeben, um das Erscheinungsbild des jeweiligen Straßenraumes durch eine einheitliche Bepflanzung zu bestimmen.

Folgende Baumarten werden festgesetzt:

Domänenstr./Südteil: Wildbirne *Pyrus commuis* ‚Beech Hill‘ (4 x verpflanzt)

Straße A und B: Feldahorn *Acer campestre* ‚Elsrijk‘ (3 x verpflanzt)

Straße C: Schwedische Mehlbeere *Sorbus intermedia* ‚Brouwers‘ (4 x verpfl.)

Da die Parzellierung lediglich als Vorschlag anzusehen ist und die Lage der Grundstückszufahrten nicht vorgegeben wird, können diese Bäume nicht in der Planzeichnung dargestellt werden. Außerdem soll die Gestaltungsfreiheit der Grundstücksbesitzer nicht unnötig eingeschränkt werden. Die Baumreihen werden in den Bankett- oder Muldenbereichen in einem Abstand von 1,00 Meter von den befestigten Straßenanlagen gepflanzt, so dass sie auf Grund der teilweise sehr begrenzten Breite dieser Streifen (1,20 bzw. 1,50 m) sehr nahe an den privaten Grundstücken stehen werden.

• Hecken

Ergänzend zum Pkt. 5.8.1.3 werden für Hecken folgende Hinweise zur Artenwahl gegeben:

Für freiwachsende Hecken sind Mischpflanzungen zulässig. Geeignet sind alle Arten, deren natürliche Wuchseigenschaften dem verfügbaren Standraum und der Höhenvorgabe entsprechen. Für geschnittene Hecken eignen sich u. a.:

Hainbuchen, Liguster, Lebensbaum, Fingerstrauch, Scheinquitte, Deutzien und Spiräen.

Hecken aller Art an Nachbargrenzen sollten aus Verschattungsgründen nicht höher als 1,80 m sein.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften wurden gemäß § 86 Landesbauordnung M-V als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit den gestalterischen Festsetzungen soll trotz großer Vielfalt von Bebauungsmöglichkeiten ein gewisser Rahmen eingehalten werden.

- Außenwände

Für die Wohngebäude sind nur Sichtmauerwerk, verputzte Flächen und Teilflächen aus Holz und Glas bis zu 40% zulässig. Diese Festsetzung widerspiegelt die Gestaltung der bereits vorhandenen Gebäude und soll für diesen Siedlungsbereich untypische Fassadenverkleidungen ausschließen.

- Dächer

Die Hauptdächer der Wohnhäuser in den gekennzeichneten Bereichen sind als symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer sowie als Mansarddächer zulässig. Die zulässige Dachneigung der Sattel- und Krüppelwalmdächer beträgt 38° bis 49°. Mansarddächer sind mit einer Neigung von 30° bis 50° in der oberen Dachhälfte und mit 60° bis 70° in der unteren Dachhälfte zulässig.

- Die Straße „Am Blocksberg“, von ihrer Lage und Gestaltung (geplante Baumpflanzung) her die Wichtigste im Bereich, soll als angemessene Entsprechung auf die bestehenden Einfamilienhäuser der Nordseite auch an der Südseite eine Bebauung mit steil geneigten Dächern erhalten. Verbindendes Gestaltungselement der Gebäude ist dann hier das Dach, unterstrichen vom Großgrün.
- An der Straße „Zum Butterberg“ sollen die Einmündungen der Nord- Süd- Straßen ebenfalls durch Häuser mit einheitlichen, steiler geneigten Dächern markiert werden. Die Gruppen von jeweils fünf Gebäuden prägen den Straßenzug ebenfalls in Ost- West- Richtung.
- Für die restlichen Häuser erfolgt keine Festsetzung zu Dachform und -neigung, hier ist eine Mischung unterschiedlicher Formen möglich. Im Zusammenhang mit der ebenfalls frei wählbaren Stellung der Gebäude auf dem Grundstück und der nicht vorgeschriebenen Firstrichtung kann sich auf den vorwiegend im Gebietsinnern liegenden Grundstücken eine variantenreiche Bebauung entwickeln.

Dacheindeckungen in grünen, blauen, gelben oder lila Farbtönen sind unzulässig. Jahreszahlen oder Werbeschriften in der Dachfläche sind unzulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass sich die neu zu errichtenden Wohnhäuser mit ihrer Dacheindeckung in die bestehende Bebauung einfügen. Der Ausschluss der o. g. Farbtöne soll lediglich verhindern, dass solche völlig untypischen Farben in diesem Gebiet angewandt werden, aber trotzdem die Vielfalt der möglichen Dachfarben auch für die geplante Bebauung eine großzügige Gestaltungsmöglichkeit zulässt.

- Einfriedungen/Umgriff

Im Vorgartenbereich gelten für Hecken, Zäune und Mauern folgende Regelungen:

- Höhe für geschnittene Hecken: max. 1,0m
- natürliche Wuchshöhe für freiwachsende Hecken: 1,20m
- keine Verwendung von dornigen und stacheligen Arten an öffentlichen Wegen
- Gesamthöhe für Stützmauern plus Zäune bzw. Stützmauern plus Hecken 1,50m
- Der Bau blickdichter, wandartiger Zäune ist untersagt.

Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass das Straßen- und Ortsbild nicht verunstaltet wird und die zu errichtenden Gebäude mit ihrer unmittelbaren Umgebung in Einklang und architektonischer Harmonie stehen.

Im Nachbarschaftsbereich gelten folgende Regelungen:

- Höhe von Hecken und Zäunen max. 1,80m
- Abstand der Bäume zur Grundstücksgrenze mind. 2,0m
- Zulässig sind Obstbäume sowie klein- und mittelkronige Laubbäume.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen sowie für Stellplätze, Garagen und Carports genutzt werden. Sie sind als Vegetationsfläche individuell zu gestalten, zu erhalten und zu pflegen.

Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass das Straßen- und Ortsbild nicht verunstaltet wird und die zu errichtenden Gebäude mit ihrer unmittelbaren Umgebung in Einklang und architektonischer Harmonie stehen.

6.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION VON EINGRIFFEN

Das Planungsgebiet Küssow umfasst Innenbereichsflächen der Ortslage und landwirtschaftliche Nutzflächen des Außenbereiches sowie geschützte Biotope. Die Umgestaltung des Ortes im Bereich der vorhandenen Bauflächen wird durch Verdichtung sowie Neubau erfolgen. Der Neubau setzt stellenweise umfangreiche Rückbaumaßnahmen voraus. Reserven für eine Verdichtung befinden sich nur auf unbebauten und großen Grundstücken im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl. Die geschützten Biotope werden respektiert. Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der Regel zu erwarten, wenn erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen auf bisher land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen festgesetzt werden sollen. Auf Grund dieser Ausgangssituation sind folgende Auswirkungen der Vorhaben auf Natur und Landschaft zu erwarten:

• Landschafts- und Ortsbild

Der noch erkennbare dörfliche Charakter von Küssow wird sich durch die geplante bauliche Verdichtung grundsätzlich nicht verändern.

Auch die geplanten Bauflächen (WA und MI) mit ihren ein- bis zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise entsprechen der vorhandenen Bebauung und werden den jetzigen aus Garagen bestehenden Ortsrand optisch aufwerten. Durch den ersatzlosen Abriss des Garagentraktes südlich der B 104 rücken die Gewerbegrundstücke mit den Gebäuden in die 1. Reihe des Erlebnisraumes der Bundesstraße. Der Abriss der Garagenkomplexe südlich der Straße Am Blocksberg und der Domänenstraße und die Neubebauung werden eine gestalterische Aufwertung des südlichen Ortsrandes bewirken. Die als Grünverbindung gestaltete Achse ehemaliges Gutshaus - Teich sowie die Sanierung des Straßennetzes werden insgesamt zu einer Verbesserung des Ortsbildes führen.

• Boden

Durch die geplanten Baugebiete werden ca. 3,3 ha landwirtschaftliche Nutzfläche mit einem mittleren Ertragspotential auf Dauer der Nutzung entzogen. Der zulässige Versiegelungsgrad beträgt hier überwiegend 40 % und max. 60 %. Im Bereich der vorhandenen Bebauung wird sich der gegenwärtige und zukünftige Versiegelungsgrad verringern, weil durch Rückbau der hochversiegelten Garagenkomplexe mehr Flächen ent- als versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad ist minimierbar durch:

- Rückbau überbauter und versiegelter Flächen
- Beschränkung der Flächenbefestigung auf das funktionell notwendige Maß
- Einsatz versiegelungsarmer Befestigungsarten wie Pflaster, kleinformatige Platten und Rastengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie Anwendung wassergebundener Decken.

Vor Baubeginn ist der Oberboden von Vegetationsflächen (Acker, Brachen, Gärten) zu sichern und bis zur Wiederverwendung vorschriftsmäßig zwischenzulagern. Der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen.

• Wasser

Die mit den Überbauungen und Flächenbefestigungen verbundenen Versiegelungen führen zur Erhöhung der Abflussrate und stärkeren Belastung der Vorfluter und somit zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung im Aufkommensgebiet der Niederschläge. Um diese Auswirkungen zu minimieren, werden im Rahmen einer Gesamtlösung für Küssow Teillösungen angestrebt, die einen verringerten und verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers bewirken. Dabei ist zu beachten, dass sich das Planungsgebiet in der Trinkwasserschutzzone III A befindet, in der eine Versickerung von belastetem Niederschlagswasser, insbesondere von Straßen und Stellflächen, ohne Vorreinigung grundsätzlich nicht gestattet ist. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Wasserbehörde. Für die Ortslage Küssow bzw. das Planungsgebiet ist eine Studie zur Regenentwässerung erarbeitet worden, die folgende grundsätzliche Aussagen enthält:

- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu verwerten bzw. zu versickern.
- Wo die Möglichkeit besteht, sind an den Verkehrsflächen Regenwassermulden zur Versickerung und Verdunstung vorgesehen.
- Das vorhandene Mischwassernetz wird nach Fertigstellung des Schmutzentwässerungssystems für die Ableitung des Regenwassers genutzt und baulich ergänzt.
- Zur Retention werden die vorhandenen Teiche genutzt.
- Die Nutzung der Teiche zur Löschwasserversorgung und Regenrückhaltung wird sich ihrem Status als geschütztes Biotop unterordnen.
- Für die geplante Einleitung des Regenwassers der neu geplanten Straßen ist bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung zu erwirken, da die Teiche geschützte Biotope sind.
- Die Zu- und Abläufe sind außerhalb des Teiches naturnah auszubilden. Bauliche Anlagen in den Teichen sind unerwünscht. Zum Schutz der Teiche sind vor dem Einlauf die absetzbaren Stoffe sowie Schwimmstoffe zurückzuhalten.
- Anfallendes verschmutztes Regenwasser von Grundstücken ist über Vorbehandlungsanlagen (LFA) in das vorhandene Schmutzwassernetz der Ortslage Küssow abzuleiten.
- Zum Schutz der Teiche werden in den Schächten der Regenentwässerung integrierte Ölsperren vorgesehen.

• Klima/Luft/Lärm

Das Planungsgebiet Küssow-Süd wird nördlich von der B 104 tangiert und grenzt südlich und östlich an Bergwerksfelder. Bei der Einschätzung der Auswirkungen der Planung sind deshalb auch die Nachbarschaftsflächen in die Betrachtung einzubeziehen. Durch den Bau des im Flächennutzungsplan vermerkten Autobahnzubringers werden die Verkehrsimmissionen an den Nordrand der Ortslage verlagert. Auch nach Realisierung des Autobahnzubringers wird mit einer bleibenden Verkehrsbelastung von 8.000 bis 10.000 Kfz/24 h auf der jetzigen B 104 gerechnet. Das bedeutet, dass die Grenzwerte ohne Lärmschutzmaßnahmen auch dann nicht eingehalten werden können. Da Lärmschutzwände und -wälle in diesem Straßenabschnitt aus den unter Punkt 4.1.3.3 genannten Gründen ausgeschlossen werden und über Abstandsregelungen für den Gebäudebestand keine Effekte erreichbar sind, verbleiben zur Minimierung der Belastungen noch folgende Möglichkeiten:

- planungsrechtliche Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen für alle Außenbauteile
- verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Einschränkung der Geschwindigkeit)
- standortgerechte Grundrisslösungen
- geschlossene Gehölzpflanzungen beiderseits der B 104 als psychologischer Effekt und zur Reduzierung der Staubimmission.

Da mit der Erweiterung des Planbereiches die Wohnnutzung im Ortsbereich Küssow-Süd gegenüber der Mischgebietenutzung überwiegt, wurden nur noch Teilbereiche als Mischgebiet [MI] festgesetzt. Es grenzen nunmehr auch Gebietsbereiche, die als Allgemeines Wohngebiet [WA] festgesetzt sind, an die Bundesstraße 104. Für den Neubau bzw. die Änderung von Wohn- und/oder Ge-

werbebauten sind in Abhängigkeit des Abstandes zur Lärmquelle Straße (B 104) zum Schutz der Wohn- und Büroräume erweiterte Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau festzusetzen. Im Text-Teil B, Punkt 1.5 des Bebauungsplanes wurden die Anforderungen detailliert festgesetzt. Die Grenze des Abbaufeldes des Bergwerksgeländes östlich von Küssow wird etwa in 100 m Abstand vom östlichen Ortsrand verlaufen. Der im Rahmenbetriebsplan vorgesehene Lärmschutzwall mit 7 m Höhe soll durch eine geschlossene Bepflanzung mit Gehölzen eine Reduzierung der Staubbelastung erwirken. Das unmittelbar an den Südrand der Ortslage grenzende Bergwerksgelände Fritscheshof-Ost könnte durch den Abbaubetrieb, die Aufbereitung, den Transport und den Technikeinsatz Immissionsbelastungen für das Planungsgebiet bringen. Der Planfeststellungsbeschluss des Bergamtes Stralsund für den Kiessandabbau im Tagebau Fritscheshof vom 6. Juni 2000 enthält in der Begründung folgende Aussagen:

“... Die Entfernung zur Wohnbebauung betragen Tagebau Nord - ... Küssow ca. 500 bis 600 m ... Tagebau Süd - ...Küssow > 1.000 m. ...

Die Entfernungen der Abbaugelände zu den Wohnbebauungen verändern sich sukzessiv. Der Tagebauaufschluss Nord wird in östliche Richtung vorangetrieben und nähert sich der Ortslage Küssow bis auf ca. 200 m. ...

Die Tagebaue sind von der Wohnbebauung so weit entfernt, dass keine Richtwertüberschreitungen durch Gewinnung und Aufbereitung zu erwarten sind. Für den Tagebauaufschluss Nord ergibt sich zwischenzeitlich ein begrenztes Konfliktpotential bei Annäherung des Abbaues an die Ortslage Küssow. Insgesamt ist ein Konfliktpotential insbesondere zur Wohnbebauung durch Staubaktivierung im Kiessandtagebau Fritscheshof nur unter besonders ungünstigen Witterungsbedingungen gegeben. ...

Die mit den bergbaulichen Aktivitäten verbundenen unvermeidlich auftretenden Emissionen von Lärm und Staub haben auf Grund des Abstandes zwischen Ortsrand und geplanter Tagebaugrenze kaum nachteilige Auswirkungen auf die Ortslage. Die Einhaltung der vorgeschriebenen Richtwerte ist Pflicht des Antragstellers. Belästigungen über das tolerierbare Maß hinaus können somit ausgeschlossen werden. Die durch die Abbautätigkeit hervorgerufenen Lärmemissionen einschließlich des Betriebes der Aufbereitungsanlage werden als gering eingeschätzt, da sich die Tagebaushohle teilweise > 5 m unterhalb der Geländeoberkante befindet und entsprechende Böschungen gestaltet werden bzw. schon sind.

Zum Einsatz im Tagebau gelangt ausschließlich Technik, die den jeweiligen Bestimmungen entspricht. Lärmschutzmaßnahmen wie Einsatz von gummierten Siebanlagen, Gummierung von Schurren, Einhausung von lärmintensiven Aggregaten, Erdwälle werden zusätzlich realisiert. ...

Mit den vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich keine unverträglichen Lärmbelastungen für die Einwohner durch den Tagebaubetrieb. ...”

Entsprechend rechtskräftigem bergrechtlichen Planfeststellungsverfahren für den Kiessandabbau im Tagebau Fritscheshof (Reg. Nr. 7214/97 des Bergamtes Stralsund vom 6. Juni 2000) und der 1. Änderung desselben (Reg. Nr. 6487/00 des Bergamtes Stralsund vom 9. März 2001, Az.: 651/1.11.2/13002/005) wird der zu errichtende Lärmschutzwall in südlicher Richtung verlegt. Mit der Festsetzung der Ausgleichsfläche erweitert sich der Geltungsbereich des B-Planes in südliche und westliche Richtung, so dass der Lärmschutzwall direkt anschließt.

Vegetation

Ein Teil des Baumbestandes am Teich kann nach dem gegenwärtigen Planungsstand nicht erhalten werden. Durch umfangreiche Baum- und Heckenpflanzungen werden sich die Durchgrünung des Ortes und die Einbindung in die Landschaft verbessern. Die östliche Kleingartenanlage (Küssow-Ost e. V.) bleibt erhalten. Der Anteil der öffentlichen Grünflächen wird sich wesentlich erhöhen. Die Ruderalfluren westlich des Weges D sind zu erhalten.

BIOTOPWERTERMITTLUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 61 „KÜSSOW-SÜD“ PLANUNG (nach der Hessischen Methode)

Nr.	Biotoptyp / Nutzungsart	Menge m ²	Biotopwert	Schutzwert	Gesamtwert
	Gesamtfläche PLANUNG, davon:	158.000			
1.	BAUFLÄCHEN				
1.1	bebaubare Fläche	51,212	3	1,0	153.636
	Garten-, Hof- und Grünflächen	51.308	14	1,0	718.312
2.	VERKEHRSFLÄCHEN				
2.1	Straßen, vollversiegelt	9.840	3	1,0	29.520
2.2	Straßen, teilversiegelt	260	4	1,0	1.040
2.3	Wege, Schotter und Kies	630	6	1,0	3.780
3.	GRÜNFLÄCHEN				
3.1	Kleingartenanlagen	8.590			
	~ 10 % versiegelte Fläche	859	3	1,0	2.577
	~ 90 % Nutz- und Ziergarten	7.731	19	1,25	183.754
3.2	Grünanlagen	8.180	14	1,25	143.150
3.4	Schutzpflanzungen	2.855	27	1,0	77.085
3.5	Gehölzgruppe	1.736	33	1,0	57.288
3.6	Spielplatz	1.710	10	1,0	17.100
4.	LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN				
4.1	Landwirtschaftl. Flächen (Baumschule)	5.400	14	1,0	75.600
6.	WASSERFLÄCHEN	1.634	27	2,0	88.236
7.	Sukzessionsflächen				
7.1	Ruderalfluren, Wegrain	645	36	1,0	23.220
7.2	Ruderalfluren	14.000	29	1,25	507.500
	Biotopwert nach den Maßnahmen				2.139.612
	Biotopausgangswert				2.285.734
	Biotopwertdifferenz				- 146.122
					= - 6,4%

BIOTOPWERTVERGLEICH

Mit der Festsetzung der südlich an das Wohngebiet angrenzenden Ausgleichsfläche ergibt der Biotopwertvergleich, dass eine Kompensation des Eingriffs mit der Biotopwertdifferenz von 6,4% weitestgehend erreicht wird. Auf der derzeit als Acker genutzten Ausgleichsfläche ist die Entwicklung einer artenreichen Wiese (Ruderalfläche) vorgesehen, die je nach Vegetationsentwicklung extensiv gepflegt wird (1x jährliche Mahd).