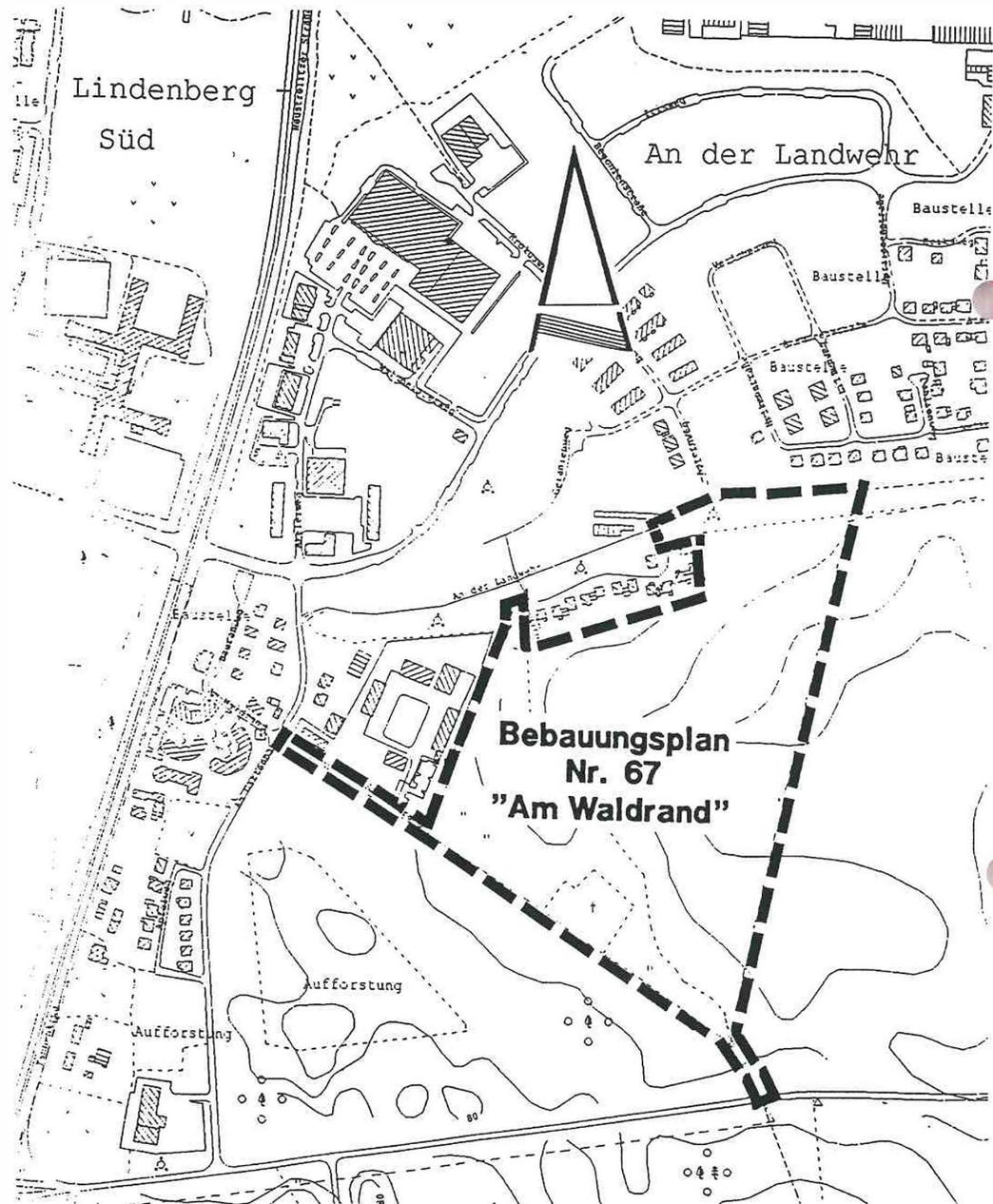


# STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 67 „Am Waldrand“ - 1. Änderung

Begründung

Übersichtsplan:



# Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS .....	1
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS .....	4
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....	4
<u>2.1 Rechtsgrundlagen</u> .....	4
<u>2.2 Planungsgrundlagen</u> .....	4
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	5
4. ENTWICKLUNG DES 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	5
5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES .....	5
<u>5.1 Ausgangssituation</u> .....	5
6. INHALT DES 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....	6
<u>6.1 Städtebauliches Konzept</u> .....	6
<u>6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung</u> .....	8
<u>6.3 Bauweise</u> .....	8
<u>6.4 Grünkonzept</u> .....	9
<u>6.5 Verkehrskonzept</u> .....	11
<u>6.6 Örtliche Bauvorschriften</u> .....	12
7. ABFALLENTSORGUNG .....	13
8. IMMISSIONSSCHUTZ .....	13
9. VER- UND ENTSORGUNG .....	14
<u>9.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung</u> .....	14
<u>9.2 Elektro-, Fernmelde- und Kabelfemsehversorgung</u> .....	14
<u>9.3 Fernwärmeversorgung</u> .....	14
10. DENKMALSCHUTZ .....	15
<u>10.1 Baudenkmale</u> .....	15
<u>10.2 Bodendenkmale</u> .....	15

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat auf ihrer Sitzung am 18. Juni 1998 beschlossen, für das Gebiet Neubrandenburg „Am Waldrand“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Umsetzung des Satzungsbeschlusses zum Wohnpark „An der Landwehr“ Bebauungsplan Nr. 16.2 vom 12. Dezember 1996 (Beschluss Nr. 724/25/96) hat bezogen auf die Einzel- und Doppelhausbebauung die Notwendigkeit des Wohnungsbaues im Süden der Stadt bestätigt. Durch die Fortsetzung des Wohnungsbaues südlich der Landwehr soll nicht nur dem weiterhin vorhandenen Wohnbedarf im Süden der Stadt entsprochen, sondern auch durch preiswene, kleinere Grundstücke zwischen 400 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup> kostensparendes Bauen ermöglicht werden. Damit soll zugleich der in der Gesamtstadt vorhandene Nachfragerüberhang bezoglich dieser speziellen Eigentumswohnform abgebaut werden. Im Zuge der Realisierung bzw. Umsetzung der Planung gab es Hinweise von Bauherren in diesem Plangebiet, die eine Änderung der Satzung erforderlich machten. So wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg auf ihrer Sitzung am 14. September 2000 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Waldrand“ beschlossen.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; berichtigt BGBl. 1998, Teil I, S. 137)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung 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 (PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 veröffentlicht im BGBl. I S. 58 am 22. Januar 1991
- die Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVObI. 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 (GYObI. M-Y S. 78)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-Y) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVObI. 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 (Landesnaturenschutzgesetz - LNatG M-Y) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GS M-V G1 Nr. 791-5; GVObI. 1998 S. 647)
- das Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GYObI. M-V S. 503)
- das Landesnaturenschutzgesetz (LNatG M-V) vom 21. Juli 1998 (GS M-V G1 Nr. 791-5; GVObI. 1998 S. 647)
- das Bundesnaturenschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. September 1998
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 1998 (Stadtanzeiger Nr. 26, 7. Jahrgang)

### 2.2 Planungslage

- Vennungsplan des Stadtvennungsamtes der Stadt Neubrandenburg  
Stand Topographie: September 1998  
Stand Kataster: September 1998  
Höhenbezugssystem: HN  
Lagebezug: System Neubrandenburg im Maßstab 1 : 1.000

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 12,68 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flurstücke bzw. Teilflurstücke der Flur 7 der Gemarkung Neubrandenburg:

#### Flur 7

Flurstücke 239/15, 241/6, 242, 243, 245/13, 246/5, 246/6, 246/24, 246/25 und Teilflächen der Flurstücke 230/6, 230/7, 240/6, 251 sowie auf Teilflächen des Flurstückes 12 der Flur 3 der Gemarkung Bargensdorf

Das Plangebiet befindet sich in südlicher Ortsrandlage unmittelbar angrenzend an die Stadtgrenze von Burg Stargard sowie angrenzend an die Landwehr und in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanesgebietes „An der Landwehr“.

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Landwehr (Flurstück 212/2) und die südliche Grenze der Grundstücke (Flurstücke 246/8 bis 246/22)
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstückes 230/7
- im Osten durch die Stadtgrenze von Burg Stargard (Gemarkung Bargensdorf, Flur 3, Flurstück 12)
- im Westen durch die Flurstücke 241/5 und 244/2

### 4. Entwicklung der 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO [WA]) entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 1. Änderung 1999 (rechtskräftig seit dem 11. August 1999). Damit entspricht der vorliegende Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. In Übereinstimmung mit dem Konzept zur Grünstruktur des Flächennutzungsplanes wurde eine Eingrünung des Plangebietes in Teilen der Randbereiche vorgesehen.

### 5. Beschaffenheit des Plangebietes

#### 5.1 Ausgangssituation

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Flächen derzeit unterschiedlich genutzt:

- Teilflächen von Straßen bzw. Wegflurstücken
- vorhandene Gehölzgruppe (Wald mit besonderer Schutzfunktion außerhalb geschlossener Waldgebiete)
- noch nicht bebaute Grundstücke auf den ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Feldfluren
- bereits bebaute Grundstücke auf den ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Feldfluren

Das gesamte Plangebiet befindet sich zur Zeit noch in der Wasserschutzzone III A. Infolge der Aufgabe der Wassergewinnung Stargarder Bruch läuft gegenwärtig das Festsetzungsverfahren für die noch bestehenden Schutzgebiete. Nach Abschluss wird das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes außerhalb von Trinkwasserschutzzonen liegen, so dass sich daraus keine erhöhten Anforderungen ableiten lassen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Wald. Entsprechend Waldgesetz ist ein Abstand von 50 m zum Waldrand von baulichen oder sonstigen Anlagen frei zu halten. Nach Absprache mit dem Forstamt Hinrichshagen besteht jedoch die Möglichkeit der Ausnahmeregelung im

§ 20 des Waldgesetzes von M-V vom 8. Februar 1993 und dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt und des Ministeriums für Landschaft und Naturschutz vom 30. April 1996. Für das Plangebiet „Am Waldralle“ wurde durch das Forstamt Hinrichshagen eine Bebauung bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 30 m zum Waldrand gebilligt.

Das Plangebiet ist im Bereich der zu bebauenden Flächen (außer der Straße Am Waldrand) von Norden bis Süden leicht ansteigend, wobei etwa mittig des Geländes eine kleine Senke (70,6 m HN) vorhanden ist. Die Höhen liegen zwischen 71,9 m HN (nahe der bestehenden Eigenheimbebauung „An der Landwehr“) und 75,5 m HN (nahe der Straße Am Waldrand).

Entsprechend dem geotechnischen Bericht des Ingenieurbüros Hofmann Neubrandenburg vom 11. November 1998 sind am Standort nichtbindige und bindige Böden zu erwarten, die in einheitlichen Bodenprofilen bzw. in Wechsellagerung auftreten können. Teilbereiche wiesen zum Zeitpunkt der Feldaufnahmen lokal eine hydrologische Beeinflussung durch Stau- und Schichtenwasser auf, welches temporären Charakter besitzt und durch Niederschläge gebildet wird, die verzögert in den Untergrund absinken.

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsgebietes ist eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser möglich.

Die im Zuge der geotechnischen Voruntersuchung durchgeführten punktuellen Bodenaufschlüsse weisen für den Standort weitgehend eine gute Bebaubarkeit für Hochbauten auf. Lokal können bei im Gründungsbereich anstehenden bindigen Böden zusätzliche technologische Maßnahmen notwendig werden. Für unterkellerte Gebäude werden bei anstehenden bindigen Böden entsprechende Dichtungsmaßnahmen erforderlich.

Nach Festlegung der endgültigen Bauwerksstandorte ist (unter Berücksichtigung der Forderungen nach DIN 4020) eine bauwerksbezogene geotechnische Hauptuntersuchung zu realisieren, um durch die Ermittlung der standortbezogenen Bemessungskennwerte die Bauwerksgründung zu optimieren bzw. mögliche lokale Baugrundinhomogenitäten zu erfassen.

#### Hinweise zur tiefbautechnischen Erschließung:

Im möglichen Planumbereich der Straßen stehen sowohl nicht frostempfindliche als auch stark frostempfindliche Böden an. Bei auftretenden weichplastischen Böden kann ein zusätzlicher Bodenaustausch zur Schaffung der erforderlichen Tragfähigkeit auf dem Planum nötig werden. Nach den vorliegenden Sondierergebnissen können baubegleitend Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, die unter den aktuell gegebenen Bedingungen als offene Wasserhaltung realisierbar sind.

#### Hinweise

Die Aussagen des geotechnischen Berichtes beziehen sich auf die punktuellen Sondierbohrungen. Zwischen den Sondieransatzpunkten können aufgrund der geologischen Entstehung bzw. der lokal vorhandenen anthropogenen Beeinflussung des Gebietes abweichende Baugrundverhältnisse nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Untersuchungsergebnisse dürfen deshalb nicht zur Baugrundbeurteilung für Hochbauten herangezogen werden.

## **6. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

### 6./ Städtebauliches Konzept

Aufgabe der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben. Die Eigenart der Landschaft, wie Topographie und Bewuchs, sollen Elemente sein, welche die städtebauliche Konzeption mitbestimmen. Das Verkehrsliniennetz soll so angelegt sein, dass im Wohnquartier eine

Verkehrsberuhigung wirksam wird. Verkehrsberuhigung bedeutet dabei weniger Kraftfahrzeuge und langsamere Fahrweise. Die städtebauliche Konzeption soll sich nicht darin erschöpfen, Gebäude und Grundstücksflächen schematisch zu addieren, sondern vielmehr differenzierte, nutzungsspezifische Freiräume zu schaffen. Dabei sollen kleine Baugrundstücke mit einer wirtschaftlichen Erschließung entstehen, wobei die Verwirklichung eines alternativen, kostenbewussten, aber wohntersichernder Standards oberstes Prinzip ist. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen sollen hinsichtlich ihrer architektonischen Gestaltung, Entwicklung einer „*Gartensiedlung*“ am Stadtrand, der verwendeten Materialien sowie ihrer Anpassung an die typischen landschaftlichen Gegebenheiten entsprechend den Bedürfnissen und Möglichkeiten der zukünftigen Bewohner mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut und somit städtebaulich räumlich entwickelt werden. Es sollen offene organische Baustrukturen entstehen, die zum zentralen Platzbereich im nordöstlichen Plangebiet hin orientiert sind. Dieser zentrale Wohngebietsplatz, auf dem Kinderspiel- und Sitzbereiche eingeordnet und kulturelle und sonstige Veranstaltungen durchgeführt werden können, ist auf kurzen Wegen von allen Bewohnern gut erreichbar. Wenngleich die geplante Bebauung städtischen Charakter trägt, sollten keine Klischees mit rustikalen oder nostalgischen Elementen verwandt werden, wobei moderne Baukörper durchaus das gesamte Siedlungsgebiet in seiner eigenen Liebenswertigkeit aufwerten. Das Plangebiet weist ein klares organisches Siedlungsmuster auf. Es bietet neben einer geordneten Aufreihung der Wohnhäuser entlang der Haupteerschließungsstraße und einer straßenbegleitenden Bebauung in den Randbereichen auch Qualitäten für die zukünftigen Bewohner in Form von „*individuellen Wohngruppen*“, die sich um Plätze herum anordnen und gute Voraussetzungen für die Bildung von Nachbarschaften darstellen. Das Konzept der 1. Änderung des Bebauungsplanes lässt den zukünftigen Bewohnern die Möglichkeit der Auswahl zwischen Einzel- und Doppelhäusern offen; auch die Stellung des Wohnhauses selbst ist in Teilbereichen durch den Bürger vorzunehmen. Dadurch wird trotz unabdingbar einzuhaltender Festsetzungen ein gewisser Frei- und Gestaltungsspielraum offen gelassen. Durch die Anordnung von Baulinien auf den Grundstücken, die unmittelbar an der Haupteerschließungsstraße konzipiert sind, eine einseitige Straßenbaumpflanzung sowie durch die Festsetzung von Baumpflanzungen (je 1 Baum) auf den privaten Grundstücken der anderen Straßenseite entsteht ein klarer überschaubarer Straßenzug, der seine Bedeutung als Hauptverkehrsweg innerhalb des Plangebietes somit zur Geltung bringt. Das Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken ist über den Erschließungsträger zu regeln und durch eine entsprechende Festsetzung im Erschließungsvertrag zu berücksichtigen. Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und auch Garagen und Stellplätze entsprechend § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und nur in der Flucht zum Wohnhaus oder von der Straße zurückgesetzt anzuordnen. Hierdurch wird sichergestellt, dass das Wohnhaus als Hauptgebäude in den Vordergrund rückt, ortsbildprägenden Charakter trägt und die Nebengebäude auch als solche in den Hintergrund rücken. Diese Nebenanlagen müssen gegenüber dem Wohnen als Hauptnutzung räumlich und funktionell von untergeordneter Bedeutung und in ihrer Nutzung dem Wohnen zugeordnet sein. Die erforderlichen privaten Stellplätze können als Garagen, Carports oder offene Stellplatzanlagen auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Tiefgaragen sind ebenfalls möglich. Die Aufenthalts- und Lebensqualität der „*Gartensiedlung am Stadtrand*“ wird durch eine intensive Durchgrünung und die Schaffung von verkehrsberuhigten Zonen weiter gesteigert. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindertagesstätte etc. werden in den nördlich anschließenden Wohngebieten „*An der Landwehr*“, „*Lindenberg Siitf*“ bzw. „*Lindenberg Alt*“ angeboten. Fußläufige Verbindungen zu diesen genannten Gebieten wurden als Querung des Bodendenkmals Landwehr sowohl im nordwestlichen Teil des Plangebietes (Spielplatzbereich B) als auch im nordöstlichen Bereich (in Fortführung der Straße A) konzipiert. Innerhalb des Plangebietes wurden Kinderspielplätze unterschiedlicher Kategorien eingeordnet, so gibt es den Spielbereich A (Bewegungsfeld), Spielbereich B (Schulkinderspielplatz bis 12 Jahren) sowie den Spielbereich C (Kleinstkinderspiel bis 6 Jahre). Entsprechende Sitzmöglichkeiten sind auf den Grünflächen und auch auf den Verkehrsinseln der Wohnplätze eingeordnet. Die lagemäßige Einordnung der Kinderspielplätze bietet den Kindern eine gewisse Sicherheit beim Spiel. Der Spielplatz A wurde außerhalb des

Schutzabstandes zum Wald (50 m) eingeordnet. Somit sind keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen erforderlich.

## 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die verfügbaren Bauflächen wird nach der Art der geplanten baulichen Nutzung WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Die entsprechend vorgeschlagenen Parzellengrößen sind auf eben diese Nutzung abgestimmt und weisen Größen von ca. 403 m<sup>2</sup> bis 814 m<sup>2</sup> auf. Das allgemeine Wohngebiet ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten, wobei der Wohncharakter sofort ins Auge fallen muss. Zur Gewährleistung der Gebietstypik eines verkehrsberuhigten Wohnbereiches im allgemeinen Wohngebiet und aufgrund der im Nahbereich (an der B 96) bereits vorhandenen Tankstellen werden sie in diesem Gebiet (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen. Entsprechend der vorliegenden Planung aufgrund der konzipierten Grundstücksgrößen ist eine Einordnung von Gartenbaubetrieben nicht möglich. Diese werden somit ebenfalls (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO) wie Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen, um eine gewisse Wohnruhe in dieser „**Gartensiedlung am Stadtrand**“ abzusichern und damit die Eigenart des Baugebietes zu unterstreichen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1 und entspricht damit dem Charakter des geplanten Gebietes. Die max. Traufhöhe von 4,00 m und die Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,50 m zur Straßenkante der Erschließungsstraße dürfen nicht überschritten und die Mindesttraufhöhe von 3,20 m nicht unterschritten werden. Ausnahmen von der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe sind zulässig, wenn die natürliche Geländebewegung erhalten und der Bodenaushub minimiert wird. Maßgeblich ist hierbei die ausgebauten, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Als Traufhöhe gilt dabei die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder die Traufrinne befinden. Bezugspunkt hierbei ist die Mitte der Längsfront des zu errichtenden Hauptgebäudes. Mit diesen Festlegungen wird gewährleistet, dass eine Höhenentwicklung der Baukörper gesteuert werden kann.

## 6.3 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise - Bebauung mit Einzel- oder auch Doppelhäusern - festgesetzt, wobei der beidseitige Mindestabstand von 3,00 m zu den Nachbargrenzen einzuhalten ist. Die überbaubaren Flächen wurden durch Baulinien und Baugrenzen so gegliedert, dass ausreichende Freiräume erhalten bleiben und ein städtebaulich ansprechendes Gesamtbild entsteht. Mit den überbaubaren Grundstücksflächen ist die Lage der zu errichtenden Gebäude im wesentlichen bestimmt. Die Stellung der Hauptgebäude innerhalb dieser Flächen wird in Teilbereichen zusätzlich durch die Festlegung der Hauptfirstlinie detailliert. Die Abstände zur an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Bebauung sind so groß, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen können. Unmittelbar auf den Grundstücken entlang der Haupteerschließungsstraße wurden zur Straße hin Baulinien festgesetzt. Hierdurch wird eine städtebauliche Ordnung gewährleistet und die Wertigkeit dieser Hauptstraße besonders hervorgehoben. Im Bereich der konzipierten Plätze wurde zur Gewährleistung der gewünschten Platzsituation die Stellung der Hauptgebäude ebenfalls durch Baulinien und Firstrichtung bestimmt. Die unterschiedliche Anordnung der Häuser, sowohl traufständig als auch giebelständig, hebt diese Gestaltung noch weiter hervor. Durch die Anordnung der Nebenanlagen, auch Garagen und Stellplätze, in der Flucht zum Wohnhaus oder zur Haupteerschließungsstraße zurückgesetzt wird das Wohnhaus als solches als Dominanz hervorgehoben und charakterisiert den Straßenraum.

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walmd- bzw. Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35° bis 50° zulässig.

#### **6.4 Grünkonzep**

Aus der Verantwortung für künftige Generationen sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung so zu schützen, zu pflegen, zu erhalten und wiederherzustellen, dass ...

Boden und Wasser,

Luft und Klima sowie

Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensräume ...

nachhaltig gesichert sind (§ 1 Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern LNatG M-V).<sup>1</sup>

Die Stadt Neubrandenburg hat mit ihrem Landschaftsplan u. a. das Umweltqualitätsziel „Entwicklung und Sicherung eines stadtgliedemden Grünsystems“ aufgestellt:

- Entwicklung netzartiger Grünverbindungen durch die Stadtteile;
- Erhaltung und weitere Ergänzung der Großgrünbestände in der Stadt;
- Gliederung der Stadtstruktur durch Umgrünung der Stadtteile und der Siedlungsränder.

Notwendige Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege, zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden in dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffen. Entsprechend § 15 (LNatG M-V) sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe werden getroffen. Alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, werden als Eingriff bezeichnet (§ 14 LNatG M-V).<sup>2</sup> Die Eingriffs- Ausgleichsregelung nach Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz (§8a BauGB) wurde durch einen eigenständigen Grünordnungsplan nach § 74 LNatG M-V ermittelt.

Mit der Gestaltung und dem Ausbau der Freiflächen lassen sich wichtige ökologische und soziale Forderungen erfüllen. Zur Sicherstellung der notwendigen Maßnahmen sind Festsetzungen getroffen worden:

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 202 BauGB

- Der Mutterboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Mutterboden (Oberboden) ist ein nur begrenzt vorhandenes Gut, dessen Erhalt für die Funktionen des Naturraumes wichtig ist (vergl. § 1 Gesetz zum Schutz des Bodens<sup>3</sup>). Die obersten Bodenschichten sind auch Lebensraum zahlreicher Tier- und Pflanzenarten. Abgeschobener Oberboden soll in geordneten Deponien zwischengelagert und anschließend auf den Pflanzflächen des Plangebietes wiederverwendet werden.

<sup>1</sup> Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21. Juli 1998, veröffentlicht in Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern am 29. Juli 1998

<sup>2</sup> GREULICH/LEHMANN/MITTAG: Aktuelles Praxishandbuch des Baurechts, Kap. 1419.1, 1998

<sup>3</sup> Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 12. Juni 1997

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1 und § 202 BauGB

- Die entsprechend für Ausgleich sowie mit Pflanzgeboten gekennzeichneten Flächen sind von der Bebauung freizuhalten und vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu schützen; das natürliche Bodenrelief ist weitgehend zu erhalten.

Die Festsetzung dient dem Schutz des Naturhaushaltes und dem Biotop- und Artenschutz. Beeinträchtigungen durch z.B. Verdichtungen können nur mit erheblichem Aufwand wieder rückgängig gemacht werden, die Bodenfruchtbarkeit würde dauerhaft leiden. Um weitere Veränderungen des Landschaftsbildes zu verhindern, ist das natürliche Bodenrelief weitgehend zu erhalten.

Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB

- Folgende vorhandene Bäume im *nordwestlichen* Plangebiet sind zu erhalten:

2 Larix decidua	- Europäische Lärche
1 Tilia spec.	- Linde
3 Acer negundo	- Eschenahorn
- Weiterhin ist die kompakte Gehölzgruppe am Waldrand zu erhalten.

Herangewachsene Bäume haben eine große Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Sie geben dem Raum, der durch möglich Baumaßnahmen erheblich verändert wird, eine grüne und gestaltende Struktur. Bäume sind Lebensraum zahlreicher Insekten und Vögel und haben eine wichtige Funktion für den Lufthaushalt.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Entlang der Straße A sind folgende Straßenbäume im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen und mit Dreieck zu sichern:  
49 Sorbus intermedia - schwedische Mehlbeere H 4xv.D.B. 18-20 StU
- Auf den Parzellen 10 bis 15, 88, 106, 107 und 113 bis 125 ist je ein mittelkroniger heimischer Laubbaum folgender Art und Güte entlang dem öffentlichen Straßenraum zu pflanzen:  
Sorbus intermedia - schwedische Mehlbeere H 4xv. D.B. 18-20 StU
- Auf den Parzellen 2 bis 9, 16 bis 21, 25 bis 33, 41 bis 81 und 89 bis 153 ist je ein kleinkroniger Laubbaum entlang dem öffentlichen Straßenraum zu pflanzen, aus folgenden Arten auszuwählen:

Acer campestre 'Elsrijk	- Feldahorn'Elsrijk'H 3xv. D.B. 14-16 StU
Acer ginnala	- Feuerahorn H 3xv.D.B. 14-16 StU
Crataegus laevigata	
'Paul's Scarlet	- Rotdorn H 3xv D.B. 14-16 StU
Malus floribunda	- Zierapfel S 4xv. D.B. 200 - 250 oder andere Sorten von Zieräpfeln
Malus spec. in Sorten	- Apfel Hochstamm
Pnms cerasifera 'Nigra'	- Blutpflaume H 3xv. D.B. 14-16 StU
Prunus serrulata in Sorten	- Zierkirsche H 3xv. m.B. 14-16 StU
Prunus spec.in Sorten	- Kirsche, Pflaume, Aprikose, Hochstamm
Sorbus aria in Sorten	- Mehlbeere H 3xv. m.B. 14-16 StU
Sorbus aucuparia	- Eberesche H 3xv. m.B. 14-16 StU

- An der westlichen Bebauungsgrenze ist eine 5,00 m breite Schutzpflanzung aus heimischen standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.
- An der östlichen Bearbeitungsgrenze ist auf den privaten Grundstücken eine 2,50 m breite freiwachsende Laubgehölzhecke auszubilden. Je Parzelle ist ein kleinkroniger Laubbaum in die Laubgehölzhecke zu pflanzen.
- In Sichtdreiecken sind Sträucher zu pflanzen, die eine Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

Die Bedeutung der Haupteerschließungsstraße wird durch die einseitige Bepflanzung im öffentlichen Straßenraum, ergänzt durch das Pflanzangebot gegenüber, ein Baum pro Parzelle entlang der Straße, hervorgehoben. Die schwedische Mehlbeere ist ein mittelkroniger Baum, mit dicht geschlossener Krone, weißen Blütendolden im Mai, roten Beeren im September und gelber Herbstfärbung. Somit hat der Baum nicht nur einen hohen Schmuckwert, er bietet auch Vögeln Nahrung und Lebensraum. Da die geplanten Bäume auf 2,25 m breiten Pflanzstreifen bzw. in Gartenflächen stehen, ist von einer ausreichenden Belüftung und Bewässerung der Baumscheiben auszugehen. Durch die geplante Bepflanzung der anderen untergeordneten Straßenräume auf Parzellenflächen entlang dem öffentlichen Straßenraum mit kleinkronigen Bäumen soll der Charakter einer Gartensiedlung am Stadtrand unterstrichen werden und die Gesamtstruktur des Gebietes hervorgehoben werden. An der westlichen und östlichen Bearbeitungsgrenze sind Schutzpflanzungen von 5,00 bzw. 2,50 m Breite aus heimischen standortgerechten Gehölzen vorgesehen, die der Einbindung in die Landschaft dienen. Gleichzeitig soll entsprechend dem Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg ein Biotopverbund, zwischen der mit Gehölzen bestandenen Alten Landwehr nördlich des Bearbeitungsgebietes und dem Wald an der L 33 südlich an das Bearbeitungsgebiet angrenzend, hergestellt werden.<sup>1</sup> Die Schutzpflanzungen sollen neuen Lebensraum für Flora und Fauna bieten sowie Nahrungs- und Nistmöglichkeiten. Sie sind als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB“ umgrenzt. Die Verwendung viermal verpflanzter Hochstärnne mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und 14 bis 16 cm gewährleistet eine ausreichende Pflanzgröße zum Anwachsen und zur Strukturbildung im Plangebiet. Die Sicherung mit Dreibock dient dem Schutz der Bäume und deren Wurzelbildung.

## 6.5 Verkehrs-konzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene und in Abschnitten ausbaute Straße Am Waldrand, die die Strß e Am Gartenbau und die L33 miteinander verbindet und in diesem Rahmen einen durchgängigen Straßenausbau mit einer Gesamtbreite von 10,00 m erhalten wird. Die Erschließung des eigentlichen Plangebietes ist zum einen über die Haupteerschließungsstraße (Straße A) aus Richtung Neubrandenburg und zum anderen über eine Nebenstraße (Straße B) aus Richtung Bargensdorf, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet wird, möglich. Beide Strß en binden an die Straße Am Waldrand an. Das Straßenbild wird durch die Führung der Strß e selbst wie auch durch die angrenzenden Grundstücke mit ihren baulichen Anlagen und ihrer Bepflanzung bestimmt. Die Straße A, die durch einen organischen Verlauf gekennzeichnet ist, wird auch durch ihre Ausbaubreite von 11,50 m in ihrer Bedeutung als Hauptstraße unterstrichen. Der breite Straßenquerschnitt wird durch einen einseitigen straßenbegleitenden Grünstreifen minimiert. In diese Straße wurden neben einem öffentlichen Parkbereich mit zwei Parkständen auch Grundstückszufahrten und die Zufahrt zum Abfallsammelplatz integriert. Dort, wo keine Zufahrten eingeordnet wurden, sind die Grundstücke über die anliegenden Nebenstraßen zu erschließen. Fast alle im Plangebiet befindlichen Nebenstraßen und auch Fußwege münden in diese Hauptstraße. Die Straße A endet im nördlichsten Plangebiet mit einer Wendemöglichkeit, d.h., ein Durchgangsverkehr zum unmittelbar angrenzenden Gebiet „An der Landwehr“ ist für den Fahrzeugverkehr ausge-

<sup>1</sup> Landschaftsplan Neubrandenburg, S. 52

geschlossen. Nur eine fuß- bzw. radläufige Verbindung als naturbelassene Querung des Bodendenkmals Landwehr ist möglich. Die Straßen B und C sind Nebenstraßen des Plangebietes und werden als Mischverkehrsstraßen mit einer Ausbaubreite von 5,75 m ausgebildet. Sie sind als verkehrsberuhigte Zonen mit einer ausgebauten Grundstückszufahrt mit abgelenktem Bord an die Straße A bzw. an die Straße Am Waldrand anzubinden. Die Straße B schafft eine Verbindung zwischen der Straße Am Waldrand und der Haupteerschließungsstraße und führt in Richtung des zentralen Platzes. Entlang dieser Straße sind vier öffentliche Parkbereiche mit insgesamt 10 Parkständen angeordnet. Durch die Straße C werden der nördliche und westliche Planbereich erschlossen. Diese Straße beginnt und endet in der Haupteerschließungsstraße. An dieser Straße sind ebenfalls vier öffentliche Parkbereiche mit 10 Parkständen vorgesehen. Alle anderen Nebenstraßen - Straße D, **01** und **02** - werden als 5,00 m breite Mischverkehrsflächen ausgebaut. Entlang der Straße DI wurden **22** öffentliche Parkplätze an der östlichen Bearbeitungsgrenze konzipiert. An den anderen zuvor genannten Straßen sind keine weiteren öffentliche Parkflächen geplant. Durch entsprechende Maßnahmen - wie verkehrsberuhigte Bereiche, Geschwindigkeitsbeschränkungen durch Tempo 30-Zonen bzw. Tempo 40-Zonen (für die Straße A und die Straße Am Waldrand), für den Durchgangsverkehr gespenl und auch durch die Ausbildung von Mischverkehrsflächen - wird gewährleistet, dass für die zukünftigen Bürger dieses Siedlungsbereiches ein ruhiges Wohnen möglich ist und zusätzliche Lärmbelastungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden. Die Einmündung der Straße A in die Straße Am Waldrand ist so auszubilden, dass eine eindeutige Gleichrangigkeit beider Straßen für den Kraftzeugführer zu erkennen ist. Das Gebiet der zukünftigen Neubausiedlung wird von einem Fußwegenetz durchzogen, welches nicht nur einzelne Wohngruppen miteinander verbindet, sondern über das auch, wie bereits erwähnt, der zentrale Bereich im nordwestlichen Plangebiet und die Kinderspielbereiche gut zu erreichen sind. Fußläufige Verbindungen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes ihren Anschluss finden, sind vom o. g. zentralen Platz und anbindend an we Straße A über die „Landwehr“ auf kurzem Weg zum Wohngebiet „An der Landwehr,“ möglich. Aufgrund der Lage und der Größe des geplanten Wohngebietes wurden Voraussetzungen für eine direkte ÖPNV - Erschließung geschaffen. So wurden in der Straße A unmittelbar vor dem Kreisverkehrsplatz auf beiden Fußgängerseiten Fahrbahnrandhaltestellen angeordnet. Auf dem westlichen Gehweg wurde außerdem eine Fläche für das Aufstellen einer Warthalle vorgesehen. Der Kreisverkehrsplatz wurde so ausgebildet, dass hier die Wendemöglichkeit für den Stadtbus gegeben ist. Nahe der Straße Am Gartenbau sind ebenfalls beidseitige Haltestellen einschließlich Warthallen als Fahrbahnrandhaltestellen einzuordnen.

## 6.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgr und der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch den § 86 der Landesbauordnung M-V gegeben. Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzung aufgenommen.

Es wurden Gestaltungsvorschriften zu:

- Dächern
- Fassaden
- Einfriedungen und Grundstücksgestaltung erlassen.

Damit wurden übergreifende Gestaltungsprinzipien für die Gebäudeplanung und das Wohnumfeld in diesem Siedlungsbereich zur Gewährleistung des gewünschten Gebietscharakters in den Vordergrund gestellt. Mit den gestalterischen Festsetzungen soll trotz großer Vielfalt von Bebauungsmöglichkeiten ein gewisser Rahmen eingehalten werden. Mit der städtebaulichen Zielstellung einer Gartensiedlung sollen Wohngebäude einschließlich Vorgärten dominieren. Nebenanlagen sollen gegenüber dem Wohnen als Hauptnutzung räumlich und funktionell von untergeordneter Bedeutung dem Wohnen zugeordnet sein. Grelle und ortsuntypische Farbtöne sollen vermieden werden.

### Dächer:

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer (wobei zwischen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach gewählt werden kann) mit einer Neigung von 35° bis 50° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachneigung aufweisen.

### Fassaden

Als Außenwände der Hauptgebäude sind sowohl verputzte Flächen in hellen Farbtönen als auch Vormauerklinker und auch Fachwerk zulässig. Holzhäuser und Giebelflächen im Dachbereich aus Holz sowie Teilflächen aus Glas sind zulässig. Mit dem o. g. Materialeinsatz ist für die Bauwilligen ein großer Gestaltungsspielraum für die Häuserfassaden gegeben.

### Einfriedungen und Grundstücksgestaltung

Einfriedungen der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Eine Ausnahme bildet die Abgrenzung von Sitzgruppen; hier kann die Höhe von 1,00 m überschritten werden. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Diese Flächen sind entsprechend der Gesamtkonzeption des Plangebietes mit standortgerechten, heimischen Gewächsen zu bepflanzen. Hierdurch wird erreicht, dass das Straßensbild nicht verunstaltet wird und die zu errichtenden Gebäude mit ihrer unmittelbaren Umgebung in Einklang und architektonischer Harmonie stehen.

## **7. AbfaUentsorgung**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird. Private Container sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen. Für das gesamte Wohngebiet wurde ein Standort für Wertstoffbehälter an der Straße A in der Nähe des Knotenpunktes Straße A / Am Waldrand unter Beachtung des Sichtdreiecks eingeordnet. Vor dem Abfallsammelplatz ist ein Gehweg vorhanden. Der Platz wird folgendermaßen ausgestattet:

- 1 Behälter für Weißglas
- 1 Behälter für Buntglas
- 1 Behälter für Alttextilien
- 1 Behälter für Papier

## **8. Immissionsschutz**

Durch die Fa. PLANIVER GmbH wurden schalltechnische Berechnungen nach DIN 18005/2/ ausgeführt, um Festsetzungen zum Lärmschutz treffen zu können. In der Lärmimmissionsprognose wurden die von der Straßenmeisterei Neubrandenburg ausgehenden Geräuschemissionen und der prognostizierte Straßenverkehr berücksichtigt. Bezüglich des einwirkenden Straßenlärms kann davon ausgegangen werden, dass der Tagrichtwert von 55 dB (A) nicht und der Nachtrichtwert von 45 dB (A) nur an wenigen Gebäuden und nur geringfügig überschritten wird. Im Regelfall, während der normalen Betriebstätigkeit ist seitens der Straßenmeisterei mit keiner Überschreitung des Richtwertes zu rechnen. Im Ausnahmefall, extreme Wintereinbrüche und Betriebstätigkeit von 03:00 Uhr bis 22:00 Uhr muss im westlichen Bereich des Planesgebietes sowohl am Tage als auch in der Nacht mit Beurteilungspegeln von bis zu 60 dB (A) gerechnet werden. Um eine Lärminderung für benachbarte Wohnbebauung im Extremfall zu erreichen, werden auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

- Maßnahmen des passiven Lärmschutzes sind für folgende Parzellen vorzusehen:  
1-5; 90-102; 108; 138-141; 147-153.

- Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße erf. R'w, res von 35 dB (A) auf den Parzellen 94 und 153 und R'w, res 30 dB (A) für die übrigen vorgenannten Parzellen sind zu gewährleisten.
- Schlafräume und Kinderzimmer genannter Parzellen sind auf der Straßenmeisterei abgewandten Seite (Ostseite) anzuordnen.

## 9. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet sind entsprechend den Forderungen der Neubrandenburger Stadtwerke ausreichende Räume für Leitungstrassen im öffentlichen Raum zu schaffen. Nur auf der Parzelle 15 ist die Festsetzung von Leitungsrecht erforderlich. Zur Unterbringung der Leitungen sind für alle Straßen öffentliche Nebenanlagen vorzusehen, die einen Trassenraum nach DIN 1998 gewährleisten.

### 9.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

- Für die Trinkwasserversorgung sind 2 Anbindungen (nördlich und nordwestlich vom Wohngebiet „An der Landwehr“) vorgesehen. Die Verlegung der Trinkwasserleitung erfolgt im Ring, in der Straße A in den Nebenanlagen und in den übrigen Straßen in der Mischverkehrsfläche.
- Die Löschwasserversorgung wird mittels Hydranten an der entsprechend dimensionierten Trinkwasserleitung realisiert.
- Die Schmutzwasserseitige Entsorgung erfolgt über Rohrleitungen in Straßenmitte. Die vorhandene natürliche Senke ist als vorbereitende Maßnahme zur Erschließung derart aufzufüllen, dass eine Schmutzwasserableitung durchgängig im Freigefälle möglich wird.
- Die Regenwasserableitung wird im Straßenbereich mittels Rohrleitungen durchgeführt. Zur Regenwasserückhaltung dienen ein Staukanal an der nördlichen Plangebietsgrenze und eine anzulegendende Mulde im südöstlichen Bereich. Das anfallende Regenwasser der Dächer der Grundstücke I bis 8, 97, 98, 127 bis 129, 138 bis 150 ist auf dem Grundstück zu versickern (versickerungsfähiger Boden).
- Um eine frostsichere Überdeckung der Rohrleitung zu gewährleisten, muss das Gelände in der Senke um 0,5 m aufgeschüttet werden.

### 9.2 Elektro-, Fernmelde- und Kabelfernsehversorgung

- Die Stromversorgung erfolgt über den Versorgungsträger Stadtwerke Neubrandenburg. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der vorhandenen Kompakttransformatorenstation „Landwehr 3“ (Anemonenstraße). Im Wohngebiet „Am Waldrand“ ist eine neue Station zu errichten und die Verbindung zum vorhandenen Netz herzustellen. Die Hauptleitungstrasse ist im Gehwegbereich der Straße A eingeordnet. In den Nebenstraßen erfolgt die Kabelverlegung im Bankettbereich bzw. in der Mischverkehrsfläche.
- Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Hierzu sind geeignete und ausreichende Trassen in allen Straßen vorzusehen.
- Die Anbindung des Plangebietes an die bestehende TV-Anlage der Stadt Neubrandenburg ist technisch möglich. Innerhalb des Plangebietes werden 3 Verstärkerpunkte (VrP) als Verteilnetzverstärker im öffentlichen Raum entstehen. Zusätzlich zu den Verstärkerpunkten wird eine Stromversorgung (Schrank) zur Speisung des Gesamtsystems erforderlich. Kabel der entsprechenden Grundleitungen sind in den Verkehrsnebenanlagen einzuordnen.

## 9.3 Fernwärmeversorgung

Die Fernwärmeversorgung erfolgt über den Anschluss nördlich der Landwehr im Wohngebiet „An der Landwehr“. In der Straße A werden die Leitungen in den Nebenanlagen, in den übrigen Straßen in der Mischverkehrsfläche verlegt.

## **10. Denkmalschutz.**

### 10.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

### 10.2 Bodendenkmale

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das vorhandene geschützte Bodendenkmal Landwehr an. Auf den Parzellen 14 bis 19 sind deshalb in einem Abstand von 30 m (der Bereich hinter der rückwärtigen Baugrenze) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zu errichten. Die Errichtung von nichtüberdachten ebenerdigen Terrassen, Gartenwegen, Wäschetrockenplätzen und Einfriedungen im Sinne dieser Satzung ist zulässig.

In Übereinstimmung mit der Denkmalpflege und der Unteren Naturschutzbehörde wird nur eine fuß- und radläufige Querung des Bodendenkmals ermöglicht.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Auflagen zu erfüllen:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 14. Januar 1998 (GVOBl. M-V, Teil I, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.