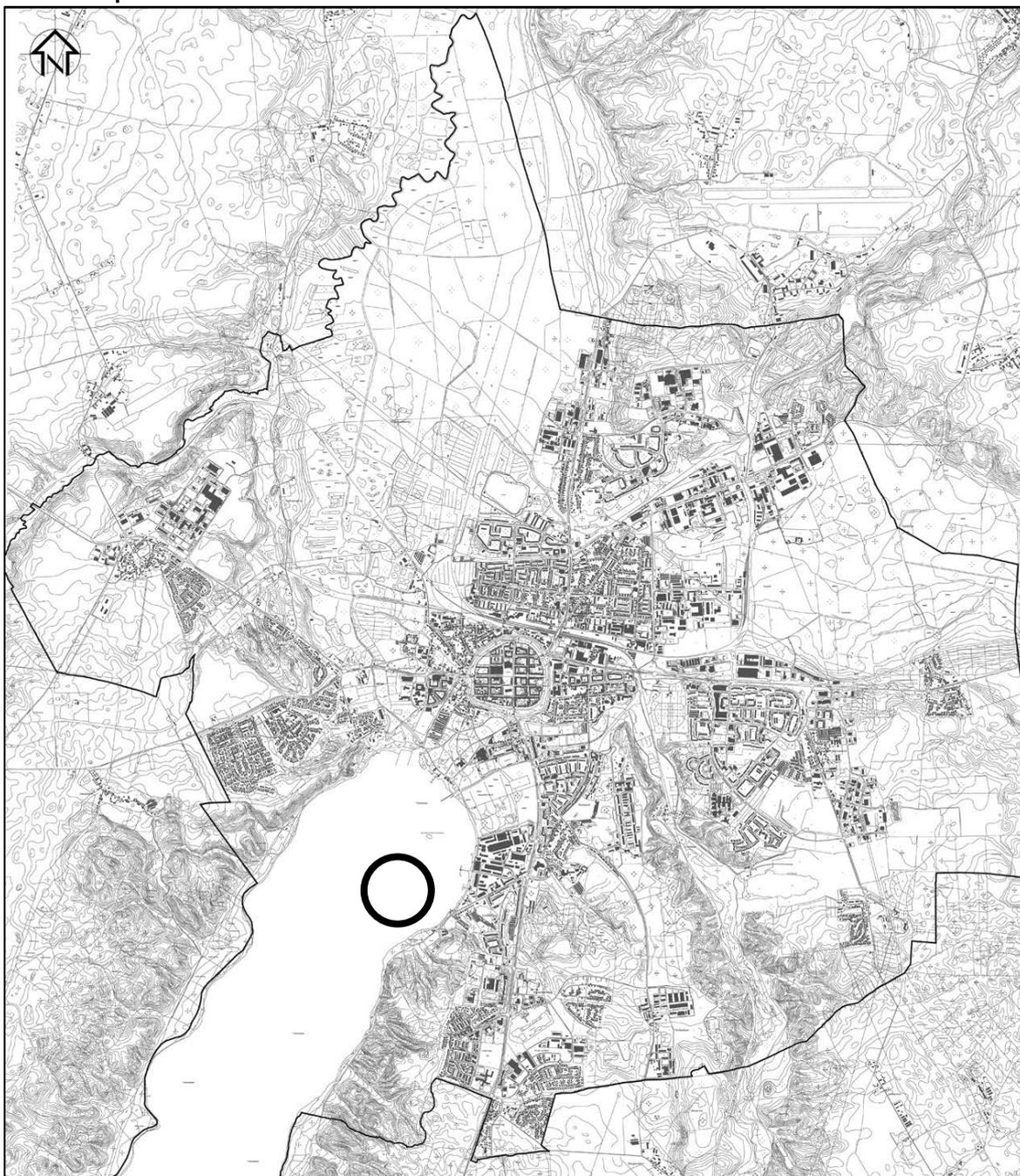


Übersichtsplan 1



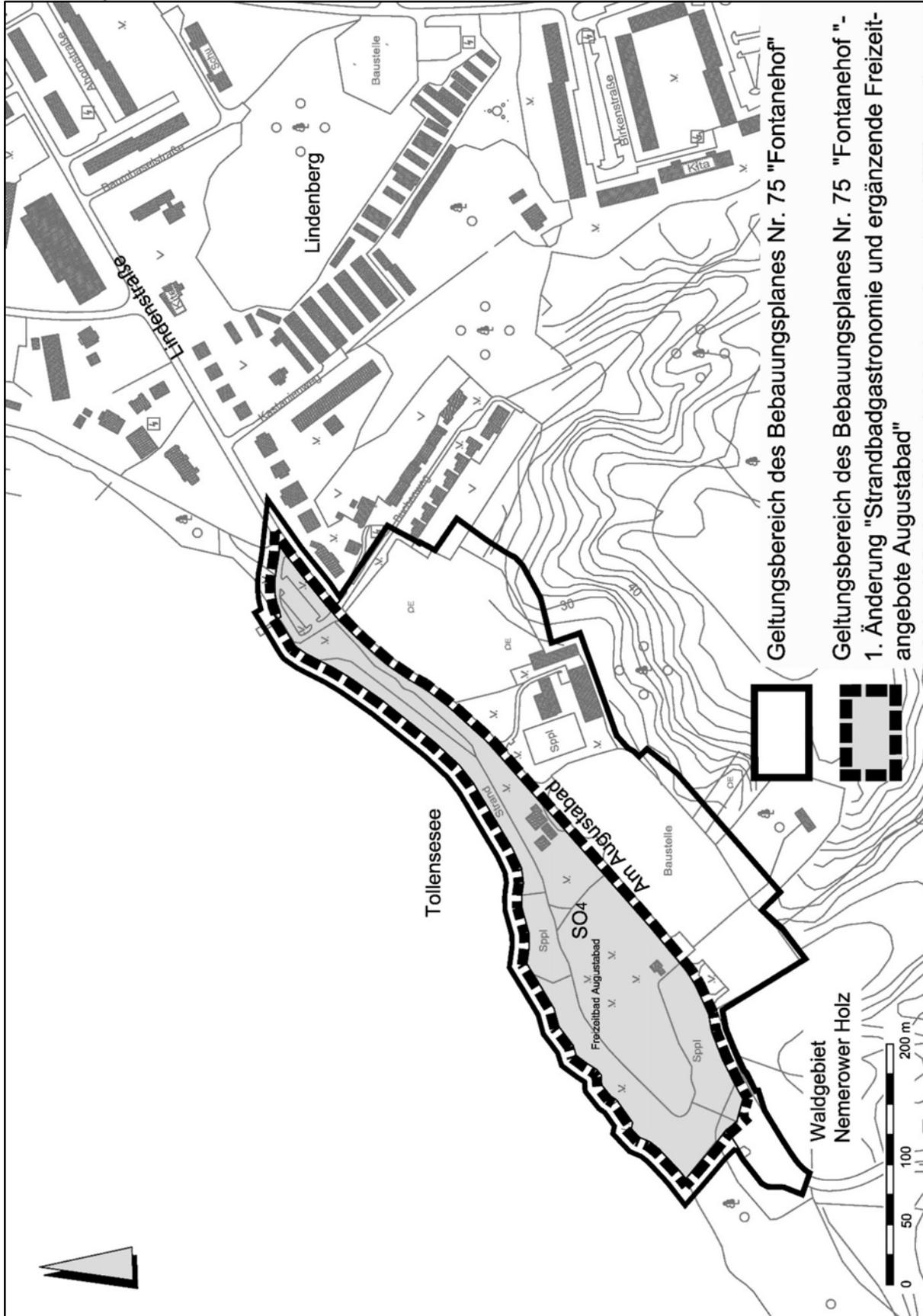
STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“
1. vereinfachte Änderung
„Strandbadgastronomie und ergänzende
Freizeitangebote Augustabad“

Begründung

Satzungsbeschluss vom 05.09.19

Übersichtsplan 2



Geutungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 "Fontanehof"

Geutungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 "Fontanehof" -
 1. Änderung "Strandbadgastronomie und ergänzende Freizeit-
 angebote Augustabad"



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“, 1. vereinfachte Änderung „Strandbadgastronomie und ergänzende Freizeitangebote Augustabad“

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass.....	4
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1.	Rechtsgrundlagen	4
2.2.	Planungsgrundlagen.....	5
3.	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
4.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	6
5.	Beschaffenheit des Plangebietes.....	6
5.1.	Ausgangssituation.....	6
5.2.	Planungsrechtliche Situation.....	6
6.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	6
6.1.	Städtebauliches Konzept.....	6
6.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	7
6.4.	Grünordnung.....	8
6.5.	Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr.....	8
6.6.	Hinweise.....	8
7.	Immissionsschutz	8
8.	Ver- und Entsorgung	9
8.1.	Entwässerungskonzept	10
9.	Flächenbilanz	10

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 18.09.14 die 1. Änderung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 „Fontanehof“ beschlossen. Für das Freizeitbad Augustabad (Sondergebiet SO 4 des Urplanes) soll das Angebot an gastronomischen, kulturellen bzw. sportlichen Einrichtungen erweitert werden. Wiederholte Nachfragen belegen das Interesse nach einem breiten Nutzungsmix.

Im Urplan (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“ vom 19.12.12) sind die vorhandenen Gebäude wie Gaststätte, Unfallhilfsstelle und Toilettengebäude bereits in einem Baufenster durch Baugrenzen gefasst.

Ohne Einschränkung des Bade- und Erholungsbetriebes sollen auf den weniger intensiv für den Badebetrieb genutzten Flächen 2 weitere Bauflächen ausgewiesen werden. In Abstimmung mit dem Eigentümer, dem Eigenbetrieb Immobilienmanagement soll den langjährigen Pächtern eines mobilen Verkaufswagens Baurecht für einen ortsfesten Kiosk einschließlich verbesserter hygienischer Bedingungen (Anschluss an vorhandene Leitungssysteme) geschaffen werden.

Die Minigolfanlage soll zukünftig von der ansässigen Tauchschule mit betreut werden. Hier sind bauliche und sanitäre Veränderungen vorgesehen. Hier ist ebenfalls die Sicherung von Baurecht über die Festsetzung eines Baufensters vorgesehen.

Neben der Erweiterung des gastronomischen Angebotes sollen die Möglichkeiten zum Grillen und für Lagerfeuer sowie zum Spielen (Minigolf, Schach, Volleyball u. a.) gesichert werden.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V 2004 S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17.02.15, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.15 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.15, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 16.05.19 mit der 3. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 28.05.19 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 29.05.19
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.08 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.17 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert §§ 2, 4 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.05.16 (GVOBl. M-V S. 258)
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert §§ 6, 46 durch Gesetz vom 13.12.17 (GVOBl. M-V S. 331)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.15 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.16 (GVOBl. M-V S. 431)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.11 (GVOBl. M-V 2011 S. 885)
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmälern in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.93 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.11 (GVOBl. M-V 2011 S. 870)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V 1998 S. 12, 247), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 383, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.17 (BGBl. I S. 2771)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V 1992 S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27.05.16 (GVOBl. M-V S. 431)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.13 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.17 (BGBl. I S. 2771)

2.2. Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservice der Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie:	April 2016
Stand Kataster:	Mai 2017
Höhenbezugssystem:	DHHN 16
Lagebezug:	ETRS 89
im Maßstab:	1 : 1.000
Längen- und Höhenangaben	in m

- Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“, Bekanntmachung und Inkrafttreten am 19.12.12
- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“, 1. vereinfachte Änderung Strandbadgastronomie und ergänzende Freizeitangebote Augustabad (Stadtanzeiger Nr. 10 vom 15.10.14)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 1000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 7 und der Flur 8 der Gemarkung Neubrandenburg:

- Flurstücke 229/32; 229/51, 229/52 und Teilflächen der Flurstücke 229/50; 229/45; 1/8.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt am Tollenseesee. Es entspricht der Teilfläche Sondergebiet „S04-Freizeitbad Augustabad“ des Urplanes Nr. 75 „Augustabad“.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden: die Uferlinie des Tollenseesee und die nördliche Grenze der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) auf Flurstück 1/8 der Flur 8, der Gemarkung Neubrandenburg,
- im Südosten: die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straßen „Am Augustabad“ und „Lindenstraße“ (Verkehrsfläche lt. B-Plan Nr. 75 „Fontanehof“),
- im Westen: das Nemerower Holz und die östliche Grenze der öffentlichen Parkfläche.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.10, letztmalig berichtigt am 24.10.18) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Im B-Plan Nr. 75 „Fontanehof“ (rechtswirksam am 19.12.12) wurde das Strandbad als Sondergebiet SO 4 - „Freizeitbad Augustabad“ in das Sondergebiet Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung einbezogen. Zulässig sind in dieser Teilfläche ein Freizeitbad mit dazugehörigen Kleinsportanlagen sowie (innerhalb eines eng begrenzten Baufeldes) eine Gaststätte, ein Toilettengebäude und eine Unfallhilfsstelle. Da bauliche Erweiterungen nur in geringfügigem Umfang im Wege der Ausnahme möglich sind und die Fläche den Charakter einer Grünfläche/eines Freibades beibehält, ist der B-Plan inhaltlich aus dem FNP entwickelt.

Dies gilt auch für die zusätzlich geplanten Bauflächen, die für freizeitbadergänzende Funktionen vorgesehen sind. In Abstimmung mit der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Mecklenburgische Seenplatte) ist die ursprünglich geplante parallele Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da durch die 2 zusätzlichen Bauflächen bereits bestehende Nutzungen planungsrechtlich gesichert und flächenmäßig nur geringfügig erweitert werden sollen. Diese Nutzungen sind strandbadverträglich, ergänzen die Freizeitnutzung und nehmen insgesamt nicht mehr als 1.000 m² ein. Die Darstellung als Grünfläche/Freibad im FNP muss nicht geändert werden, da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1. Ausgangssituation

Im Geltungsbereich befinden sich das Freizeitbad Augustabad mit seinen Sport- und Freizeiteinrichtungen, die Unfallhilfsstelle, ein Toilettengebäude sowie der Strandbereich einschließlich einer Gaststätte mit Terrassenbetrieb. Für einen Imbiss, die Minigolfanlage und eine Tauchschule gibt es Pachtverträge mit dem Eigentümer (Stadt Neubrandenburg). Während eine Bocciaanlage seit Jahren ungenutzt ist, wird ein Grillplatz am Tollensesee stark frequentiert.

5.2. Planungsrechtliche Situation

Der Urplan Nr. 75 „Fontanehof“ ist am 19.12.12 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich umfasst ca. 8,83 ha und ist in 4 Sondergebietsflächen gegliedert. Das Sondergebiet SO4 „Freizeitbad Augustabad“ mit ca. 3,5 ha entspricht dem Bereich der 1. Änderung. Diese Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da sich an der Eigenart des Gebietes (Strandbad) nichts wesentlich ändert. Bezüglich der Umwelt- und der artenschutzrechtlichen Belange wird auf den Umweltbericht zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“ verwiesen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Innerhalb des Freizeitbades sollen die vorhandenen Einrichtungen planungsrechtlich gesichert und flächenmäßig geringfügig erweitert werden, ohne dass der Badebetrieb eingeschränkt wird. Die festzusetzenden Nutzungen sollen den Badebetrieb hinsichtlich der gastronomischen Versorgung sowie des Sport- und Freizeitangebotes ergänzen.

Neben den vorhandenen 2 Grillplätzen in Ufernähe wird ein zusätzlicher Grillplatz auf der ehemaligen Bocciaanlage ausgewiesen und entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Bewirtschaftung der

3 Grillplätze, der Minigolfanlage sowie ein Sport- und Spielgeräteverleih und die Vermietung von Liegen sind vertraglich über die Tauchbasis geregelt.

Die vorhandenen Nutzungen des Freizeitbades bleiben bis auf eine ungenutzte Bocciaanlage bestehen. Sie sollen durch heranrückende Bauflächen nicht eingeschränkt werden.

Planungsinhalt ist die Festsetzung von 3 Bauflächen für die Bereiche der Minigolfanlage/Tauchschule, des Imbisswagens (zukünftig: Kiosk) und das Seerestaurant & Cafe „AUGUSTA'S“. Für weitere Bauflächen und Investitionsabsichten wurde trotz mehrmaliger Rückfragen beim Eigentümer und der Wirtschaftsförderung kein Bedarf angezeigt.

Es ist vorgesehen, die Bauflächen über Erbbaurechtsverträge zu sichern.

Zum Erhalt der Freiflächen des Bades kann bei zukünftiger weiterer Nachfrage auf die freien Bauflächen im SO2 des Urplanes verwiesen werden, die allerdings einer umfangreichen Erschließungsplanung bedürfen.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet ist ein Freizeitbad mit den dazugehörigen Kleinsportanlagen zulässig. Bauliche Anlagen sollen den Freizeitaktivitäten des Badebetriebes untergeordnet sein, diese ergänzen und dürfen nur eingeschossig sein.

Zulässig sind Grillplätze in den gekennzeichneten Bereichen:

SO 4a - Tauchschule mit sanitären Anlagen und Lager für Sportgeräte und Mobiliar

SO 4b - Imbiss mit Lager und sanitären Anlagen

So 4c - Gaststätte, Unfallhilfsstelle, Toilettenanlage

In der Baufläche SO4a sollen die baulichen Anlagen der Minigolfausleihe und der Tauchbasis mit sanitären Anlagen ergänzt und zukünftig in einem größeren Gebäude vereint werden. Die Grundfläche des Baukörpers soll ca. 600 m² betragen. Die Minigolfanlage wird zukünftig über die Tauchbasis mit bewirtschaftet (über einen gemeinsamen Pachtvertrag). Die ehemalige Bocciaanlage soll in den zu ändernden Pachtvertrag einbezogen werden. Auf dieser befestigten Fläche ist eine Vermietung als zusätzlicher Grillplatz vorgesehen. Das Aufstellen einer temporären, flexiblen Überdachung ist hier möglich. Die Bewirtschaftung der Minigolfanlage und des Grillplatzes sowie das Vermieten von Strandliegen obliegen der Verantwortung des Pächters.

Die Baufläche SO4b ersetzt den Standort des mobilen Imbissstandes und nimmt zukünftig ca. 300 m² ein.

Die Baufläche SO4c umfasst die Strandgaststätte einschließlich der Terrasse, die Unfallhilfsstelle und ein Toilettengebäude mit ca. 1.100m²

Letztendlich sollen die mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu sichernden Nutzungen das Freizeitangebot am See stärken und den Pächtern mit entsprechenden Festsetzungen mehr Sicherheit und Entwicklungsmöglichkeiten garantiert werden.

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

6.4. Grünordnung

Für das Freibad wurde 1991/92 eine Gestaltungskonzeption erarbeitet, die nach wie vor Grundlage für die weitere Gestaltung der Freiflächen ist. So sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch neue Bäume zu ersetzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Kartengrundlage des Bebauungsplanes stellt den aktuellen Gehölzbestand dar. Eingriffe in den Baumbestand sind im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Fällung von nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen eine Naturschutzgenehmigung erforderlich ist. Sollte im Plangebiet die Fällung eines gesetzlich geschützten Baumes erforderlich werden, ist ein Antrag auf Fällgenehmigung an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Es sind Angaben zur Gehölzart, zum Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, erforderlich. Der Ersatz richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

Die Grundpflege der Grünanlagen erfolgt im Auftrag des Eigenbetriebes Immobilienmanagement. Hierbei werden die gesetzlich vorgeschriebenen Verbotstatbestände nach § 39, Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen berücksichtigt (Baumfällungen, Schneiden von Hecken und Gebüsch nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September).

6.5. Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße Am Augustabad (ehemals Lindenstraße) an das vorhandene Straßennetz der Stadt angebunden. Diese ist ab vorhandenem Parkplatz entlang des Strandbades als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Da ein zeitnaher Ausbau der Straße nicht vorgesehen ist, liegt diese außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung, die sich somit nur auf das Sondergebiet SO 4 des Urplanes, das Freizeitbad Augustabad, bezieht.

Öffentliche Parkplätze für Besucher des Freizeitbades sind im Norden am Schiffsanleger ausgewiesen. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Westen des Strandbades ein öffentlicher Parkplatz und an der Straße „Am Augustabad“ weitere Längsparkstände angeordnet.

Fahrradstellplätze sind an den Zugängen des Strandbades angeordnet.

6.6. Hinweise

Von dem zuständigen Kataster- und Vermessungsamt wird im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmegebiet schrittweise erneuert. Diese neu geschaffenen Aufnahmepunkte (AP) sind entsprechend dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster Mecklenburg-Vorpommern (VermKatG M-V) zu schützen. Im Zuge der Bauausführung ist bei Verlust bzw. abzusehendem Verlust der Aufnahme- und Grenzpunkte Mitteilung zu machen.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Trigonometrischer Punkt, der nachrichtlich übernommen wird und zu schützen ist.

7. Immissionsschutz

Primäres Planungsziel des Urplanes Nr. 75 „Fontanehof“ war es, hinsichtlich der Festsetzung des Sondergebietes Tourismus, Sport und Erholung, einen uneingeschränkten Badebetrieb zu sichern. Die bestehende Freizeitanlage (Strandbad) steht unter Bestandsschutz und soll nicht eingeschränkt werden.

Aus dem Urplan wurden die Lärmpegelbereiche in den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung übernommen. Danach grenzen in Höhe des SO 4a die Lärmpegelbereiche II und III aneinander.

Für den Lärmpegelbereich II ist ein „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ von 56 – 60 dB (A) festgesetzt. Der Lärmpegelbereich III ist mit einem „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 61 – 65 dB (A) festgesetzt.

Bereits im Ursprungsplan Nr. 75 (rechtsgültig seit 19.12.12) wurden Festsetzungen getroffen, um die Lärmproblematik zwischen dem Strandbad und angrenzender Bebauung an der Straße Am Augustabad zu regeln. Unter den Punkten 1.1.7, 1.2.6 und 1.3.6 der textlichen Festsetzungen wurden für die Bereiche SO 1 bis SO 3 auf der Grundlage des erarbeiteten Lärmgutachtens entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese beziehen sich auf die Anordnung schutzbedürftiger Räume sowie die Anordnung von Balkonen und Terrassen und auf die Anforderungen an ein bestimmtes Schalldämm-Maß der Außenbauteile.

Diese Festsetzungen erfolgten mit dem Ziel, eine uneingeschränkte Nutzung des Strandbades zu sichern.

Eine zeitliche Einschränkung der Nutzungen im Bereich des Strandbades ist nicht vorgesehen. Für die ausgeübte Nutzung und die damit verbundenen Lärmemissionen gelten die Freizeitlärm-Richtlinie M-V und die TA Lärm."

8. Ver- und Entsorgung

Im Zuge der beginnenden Umsetzung des Bebauungsplanes südwestlich der Straße „Am Augustabad“ wurden entsprechende Anschlussmöglichkeiten für die Bauflächen SO 4a und SO 4b berücksichtigt. Die Ver- und Entsorgung der zusätzlichen Bauflächen ist bereits realisiert. Es ist eine umfangreiche Netzerweiterung erfolgt.

Die Baufläche 3 (Gaststätte) ist, abgesehen von einer geplanten Muldenversickerung, bereits ausreichend versorgt. Im Geltungsbereich befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH und der neu-medianet GmbH überwiegend entlang vorhandener Wege. Für diese Trassen sind entsprechend der Zuarbeit der Neubrandenburger Stadtwerke Schutzstreifen in der geforderten Breite (2 – 4 m) erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

Es wird darauf hingewiesen, dass das ortsfeste Überbauen und Bepflanzen der Anlagen nicht gestattet ist. Weiterhin sind ohne ausdrückliche Zustimmung Bodenauf- oder -abträge im Bereich der Anlagen nicht gestattet. Vor Ausführung von Bauarbeiten besteht für das jeweilige Tiefbauunternehmen die Pflicht, eine Schachterlaubnis einzuholen.

Im Geltungsbereich befindet sich eine Gashausanschlussleitung der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, die das vorhandene Seerestaurant & Cafe „AUGUSTA‘S“ versorgt. Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungszone sind in Handschachtung auszuführen. Beschilderungen und Straßenkappen sind zu schützen.

Die Hauptleitung liegt nördlich der vorhandenen Straße Am Augustabad. Entsprechend dem Urplan (Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“) soll die Straße ausgebaut werden und ist daher mit einem breiteren Korridor festgesetzt. An diese ausgewiesene Verkehrsfläche schließt nördlich der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung an, so dass die Hauptleitung außerhalb liegt.

Von der Deutschen Telekom Technik GmbH wurden die Telekommunikationslinien (TK-Linien) als Bestandsunterlagen in Papierform übergeben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen sie augenscheinlich unmittelbar am nördlichen Fahrbahnrand der vorhandenen Straße Am Augustabad. Da der Geltungsbereich der 1. Änderung an die geplante (verbreiterte) Straße des Urplanes anschließt, befinden sich die TK-Linien außerhalb des Geltungsbereiches. Eine Versorgung der zusätzlichen Bauflächen SO 4a und SO 4b wird über Hausanschlüsse gewährleistet. Hausanschlüsse sind generell nicht im Bebauungsplan dargestellt.

8.1. Entwässerungskonzept

Bereits mit dem Urplan Nr. 75 „Fontanehof“ wurde ein umfassendes Entwässerungskonzept (vom November 2011) erarbeitet, das bisher nur in Teilbereichen, außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung, umgesetzt wurde. Der Ausbau der Straße Am Augustabad in Verbindung mit neuen Leitungstrassen ist aufgrund des hohen Investitionsaufwandes und der Haushaltssituation derzeit nicht im Wirtschaftsplan der Stadt eingeordnet, so dass die im Entwässerungskonzept beschriebenen Maßnahmen von Seiten der Stadt noch nicht realisiert werden konnten.

Regenwassereinleitungen queren den Geltungsbereich westlich des Baufeldes 3 und westlich des vorhandenen Parkplatzes im Bereich der Fahrradstellfläche. Diese Leitungen werden von der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH betrieben. Hierfür sind ebenfalls Schutzstreifen in einer Breite von 3 bzw. 4 m erforderlich.

Abgeleitet aus dem Entwässerungskonzept sind für den Bereich des Strandbades noch folgende Maßnahmen offen:

- Die vorhandene Regenwassereinleitung, die in der Nähe des Seerestaurants & Cafes „AUGUSTA's“ durch den Strandbereich verläuft und in den Tollensee mündet, ist einschließlich des Auslaufbauwerkes abzureißen.
- Die Entwässerung im Bereich des Strandbades soll durch Sickermulden erfolgen, wobei das Erscheinungsbild und die Funktionalität des Freizeitbades beachtet und erhalten werden müssen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist nicht terminisiert.

Nach Aussage der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH ist eine zentrale Niederschlagswasserbeseitigung nicht vorgesehen. Es ist nur eine lokale Verwertung des Niederschlagswassers innerhalb der Grundstücke des Bebauungsplanes möglich.

Flächenbilanz – Freizeitbad

Verkehrsflächen	0,21 ha
Bauflächen	0,20 ha
Grünflächen	3,10 ha

Gesamtfläche: ca. 3,51 ha