



Stadt Neubrandenburg
Einfacher Bebauungsplan Nr. 80 „Kleingartenanlage
Verlängerte Jahnstraße I-III und Klötterpottsweg II-IV“
Begründung

Übersichtsplan



Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechts – und Planungsgrundlagen
- 2 Ziel und Zweck des einfachen Bebauungsplanes
- 3 Räumlicher Geltungsbereich
- 4 Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
- 5 Lage und Bedeutung im Raum
- 6 Situation im Plangebiet
- 7 Konzept der Planung
 - 7.1 Städtebauliches Konzept
 - 7.2 Verkehrliche Erschließung
 - 7.3 Grünordnung
- 8 Wasserhaltung
- 9 Bodendenkmale
- 10 Prüfung der UVP – Pflicht /Umweltbericht
- 11 Flächenbilanz

1 Rechts- und Planungsgrundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; berichtigt BGBl. 1998, Teil I, S. 137)), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S.1950)
- 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I, S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S.468, 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S.531)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503)
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21. Juli 1998 (GS M-V Gl. Nr. 791-5; GVOBl. 1998 S. 647)), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S.531)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 4. April 2002 (BGBl. 2002 Nr. 22 S. 1193)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503)

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29) , zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (3. ÄndG KV M-V) vom 10. Juli 1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 634)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 8. August 2002 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. August 2002 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Art. 9 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2111).

1.2 Planungsgrundlagen

Plangrundlage für den einfachen Bebauungsplan ist die Vermessung M 1:1000 vom März 2002 mit eingetragenen Grundstücksgrenzen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. 503/29/02 vom 18. April 2002 eingeleitet. Eine weitere Grundlage ist die Gestaltungskonzeption zur Kleingartenanlage Verlängerte Jahnstraße I – III und Klötterpottsweg IV des Büros für Städtebau und Architektur vom Mai 1987/88.

2 Ziel und Zweck des einfachen Bebauungsplanes

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 18. April 2002 beschlossen, für das westlich des Kuhdams gelegene Kleingartengelände einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen. Der einfache Bebauungsplan hat gemäß § 1 BauGB das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Im konkreten Fall ist dazu die Festsetzung ausschließlich der kleingärtnerischen Nutzung mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ erforderlich.

Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 80 werden die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung der vorhandenen Kleingartenanlage „Verlängerte Jahnstraße West I – III“ und „Klötterpottsweg II – IV“ als Dauerkleingartenanlage gemäß § 1 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) geschaffen.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der einfache Bebauungsplan erstreckt sich auf den im Plan festgesetzten Bereich.
Der räumliche Geltungsbereich für den einfachen Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch den Klötterpottsweg
im Osten:	durch den Kuhdamm (verlängerte Jahnstraße)
im Süden:	durch den südlich der Kleingartenanlage gelegenen Erschließungsweg
im Westen:	durch den vorh. Entwässerungsgraben

Der Planbereich beinhaltet die Flurstücke 114, 224, 226 – 229, 236 – 245 sowie Teile der Flurstücke 223, 225, 230 – 235, 246 und 255 der Flur 14, Gemarkung Neubrandenburg.

4 Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i.d.F. der 1. Änderung (rechtskräftig seit dem 11. August 1999) sieht für den Planbereich die Flächendarstellung „Grünfläche“ mit der Untergliederung „Dauerkleingärten“ vor.

Entsprechend dieser Darstellung erfolgt die Festsetzung der Fläche als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung, soweit sie aus dem Flächennutzungsplan und sonstigen Entwicklungsabsichten hervorgeht, wird bei der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt.

5 Lage und Bedeutung im Raum

Die Kleingartenanlagen „Verlängerte Jahnstraße West I – III“ und „Klöterpottsweg II - IV“ liegen westlich des Kuhdamms und wurden 1987/88 gegründet.

Ca. 395 Parzellen entstanden auf teilweise städtischem und privatem Gelände. Die gute Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten Reitbahnweg, Vogelviertel und Datzeberg machten diese Anlage zu einer der bevorzugten Kleingartenanlagen der Stadt.

6 Situation im Plangebiet

Die vorhandenen Kleingartenanlagen „Verlängerte Jahnstraße West I – III“ und „Klöterpottsweg II - IV“ befinden sich zum größten Teil in privatem Eigentum. Einige wenige Flurstücke sind in städtischer Hand. Hier tritt der Regionalverband der Gartenfreunde Mecklenburg-Strelitz-Neubrandenburg e. V. als Generalpächter auf. Auf Flurstück 225 liegt ein im Eigentum der Stadt stehender Entwässerungsgraben, der die Kleingartenanlagen entwässert und gleichzeitig eine natürliche Grenze bildet.

7 Konzept der Planung

7.1 Städtebauliches Konzept

Hauptanliegen des einfachen Bebauungsplans ist die Festsetzung der vorhandenen Kleingartenanlagen „Verlängerte Jahnstraße West I – III“ und „Klöterpottsweg II - IV“ als Fläche für „Dauerkleingärten“ gemäß § 1 Abs. 3 BKleingG. Damit sollen diese Flächen dauerhaft für die kleingärtnerische Nutzung zur Verfügung stehen und als Grünfläche den Übergang von der Stadt in das Landschaftsschutzgebiet „Tollenseniederung“ schaffen.

Weiterführende Festsetzungen - etwa zu Laubengrößen oder -formen sollen nicht getroffen werden.

Die Regelung der „inneren Ordnung“ obliegt dem Kleingartenverband unter Beachtung des Bundeskleingartengesetzes, des Generalpachtvertrags mit der Stadt Neubrandenburg und daraus entwickelter Kleingartenordnungen.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zu den Kleingartenanlagen „Verlängerte Jahnstraße West I – III“ und „Klöterpottsweg II - IV“ erfolgt über den Kuhdamm (verl. Jahnstraße) bzw. über den Klöterpottsweg.

7.3 Grünordnung

Das zwischen den Kleingartenanlagen Verlängerte Jahnstraße West und Klöterpottsweg vorhandene Flurstück 225 dient der Entwässerung der angrenzenden Flächen und ist extensiv zu pflegen. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Kompostabfälle und sonstige Materialien sind zu entfernen. Zur landschaftlichen Einbindung der Kleingartenanlagen ist zwischen dem südlichen Außenzaun und der Zuwegung zu den Kleingärten bzw. der Flurstücksgrenze ein Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die gemäß § 20 LNatG M-V als geschützte Biotope ausgewiesenen Röhricht-Weiden- Flächen innerhalb der Kleingartenanlagen dürfen weder beseitigt noch beschädigt werden.

8 Wasserhaltung

Der Wasser- und Bodenverband „Obere Tollense“ weist auf mehrere im Gebiet vorhandene Entwässerungsgräben hin und fordert beidseitig der Gräben einen 7- m - Abstand gemäß § 81 Landeswassergesetz M-V. Zufahrten und Freiraum für die Unterhaltung der Gräben sind zu gewährleisten.

9 Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal bekannt, dass vor dem Beginn sämtlicher Erdarbeiten (über normale Gartenarbeit hinausgehende Erdeingriffe) dokumentiert und geborgen werden muss. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des jeweiligen Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege und die untere Denkmalschutzbehörde 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 des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

10 Prüfung der UVP – Pflicht /Umweltbericht

Der einfache Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Festsetzung von bereits vorhandenen Kleingartenanlagen als Fläche für „Dauerkleingärten“ gemäß § 1 Abs. 3 BKleingG. Damit sollen diese Flächen dauerhaft für die kleingärtnerische Nutzung zur Verfügung stehen und als Grünfläche einen nahtlosen Übergang von der Stadt in das Landschaftsschutzgebiet „Tollenseniederung“ schaffen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht durchzuführen.

11 Flächenbilanz

Innerhalb der Dauerkleingärten sind nach Angaben des Regionalverbandes der Gartenfreunde Mecklenburg-Strelitz 395 Gärten vorhanden:

Kleingartenanlage Verlängerte Jahnstraße West I	75 Gärten	ca. 3,17 ha
Kleingartenanlage Verlängerte Jahnstraße West II	100 Gärten	ca. 3,50 ha
Kleingartenanlage Verlängerte Jahnstraße West III	80 Gärten	ca. 3,73 ha
Klöterpottsweg II/III	95 Gärten	ca. 3,54 ha
Klöterpottsweg IV	45 Gärten	ca. 2,91 ha
Gesamt	395 Gärten	ca. 16,85 ha
Fläche des Entwässerungsgrabens		ca. 0,25 ha
Gesamtfläche des Bebauungsplans		ca. 17,10 ha