



STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 86

„Kleingartenanlagen Am Kuhdamm“

Begründung

STADTVERWALTUNG NEUBRANDENBURG
Fachbereich Stadtentwicklung
2.20 Bauleitplanung

Einfacher Bebauungsplan Nr. 86 „Kleingartenanlagen Am Kuhdamm“

Stand November 04

B e g r ü n d u n g

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechts – und Planungsgrundlagen
- 2 Ziel und Zweck des einfachen Bebauungsplans
- 3 Räumlicher Geltungsbereich
- 4 Entwickeln des Bebauungsplans 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
- 8 Bodendenkmale
- 9 Grünordnung
- 10 Prüfung der UVP – Pflicht
- 11 Flächenbilanz

1 Rechts- und Planungsgrundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. 1997, Teil I S. 2141; berichtigt BGBl. 1998, Teil I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes vom 24.06.04 (BGBl. I S. 1359), in Kraft am 20.07.04
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i.d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 Teil I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.02 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Europarechtsanpassungsgesetzes vom 24.06.04 (BGBl. I S. 1359), in Kraft am 20.07.04
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.09.01 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Europarechtsanpassungsgesetzes vom 24.06.04 (BGBl. I S. 1359), in Kraft am 20.07.04
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg- Vorpommern (Landesplanungsgesetz- LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO-MV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.03 (GVOBl. M-V S. 690)
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg- Vorpommern (LNatG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.10.02 (GVOBl. M-V 2003 S.1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.03 (GVOBl. M-V 2004 S.2)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg- Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz- LUVPG M-V) vom 09.08.02 (GVOBl. M-V 531, 631), in Kraft am 15.08.02 (GS Meckl. Vorp. Gl. Nr. 2129-8)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg- Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.01.98 (GVOBl. M-V S. 29, ber. S. 890), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.02.04 (GVOBl. M-V S. 61), in Kraft am 04.03.04
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 27.05.04, in Kraft am 01.07.04 (Stadtanzeiger Nr. 8, 14. Jahrgang)
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Gehölzschutzsatzung), in Kraft seit 24.06.99
- 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), geänd. durch das Gesetz vom 08.04.94 (BGBl. I S. 766), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081)

1.2 Planungsgrundlagen

Plangrundlage für den einfachen Bebauungsplan ist die Vermessung M 1:1000 vom Februar 04 mit eingetragenen Grundstücksgrenzen, Stand Kataster Februar 04.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. 824/48/04 vom 22. April 04 eingeleitet. Eine weitere Grundlage ist die Gestaltungskonzeption zur Kleingartenanlage Verlängerte Jahnstraße – Erweiterung des Büros für Städtebau und Architektur vom Mai 88.

2 Ziel und Zweck des einfachen Bebauungsplans

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 22. April 04 beschlossen, für das westlich des Kuhdamms 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 „Private Grünfläche - Dauerkleingärten“ erforderlich.

Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 86 werden die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung der vorhandenen Kleingartenanlagen „Sonnenschein“, „Trasse“, „Tollenseniederung 1984“ und „Geflügelfreunde“ 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: Dauerkleingärten Verlängerte Jahnstraße West III
- im Osten: Kuhdamm
- im Süden: Entwässerungsgraben
- im Westen: Außenzaun entlang der Kleingartenanlage „Sonnenschein“.

Der Planbereich beinhaltet die Flurstücksnr. 259/1 – 259/4, 259/6 und 259/7, 259/12 und 259/13 sowie Teile der Flurstücke 231 – 234, 247 – 258, 260 – 262, 263/1 und 264 der Flur 14, Gemarkung Neubrandenburg.

4 Entwickeln des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i.d.F. der 2. Änderung 2003 (rechtskräftig seit dem 14. Juli 2004) 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 „Private Grünfläche - Dauerkleingärten“.

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

5 Lage und Bedeutung im Raum

Die Kleingartenanlagen „Sonnenschein“, „Trasse“, „Tollenseniederung 1984“ und „Geflügelfreunde“ liegen im Nordwesten des Stadtgebiets westlich des Kuhdamms und wurden 1984 - 88 gegründet.

Ca. 180 Parzellen entstanden auf teilweise städtischem und privatem Gelände. Die gute Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten Reitbahnweg, Vogelviertel und Datzeberg sind ein Grund für die gute Auslastung dieser stadtnahen Kleingartenanlagen der Stadt.

Die im Generalbebauungsplan der Stadt Neubrandenburg vor der Wende quer über die Kleingartenanlagen verlaufende Reservetrasse der Ortsumgehung verläuft laut Flächennutzungsplan östlich des Kuhdamms parallel zum Gleis der Deutschen Bahn AG und berührt den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 86 nicht.

6 Situation im Plangebiet

Die Flurstücke der vorhandenen Kleingartenanlagen „Sonnenschein“, „Trasse“, „Tollenseniederung 1984“ und „Geflügelfreunde“ 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.

Flurstück 259 befindet sich in privater Hand und wurde in Eigentümergärten aufgeteilt, ebenso der südliche Teil von Flurstück 260.

Auf Flurstück 270 liegt (außerhalb des Bebauungsplans) ein im Eigentum der Stadt stehender Entwässerungsgraben, der die Kleingartenanlagen entwässert und gleichzeitig eine natürliche Grenze bildet. Die untere Wasserbehörde weist daraufhin, dass gemäß § 81 Landeswassergesetz M-V ab Böschungsoberkante ein 7 m breiter Streifen frei zu halten ist von Überbauungen (eigenmächtige Verrohrungen, Zäune, u.a. Anlagen).

7 Konzept der Planung

7.1 Städtebauliches Konzept

Hauptanliegen des einfachen Bebauungsplans ist die Festsetzung der vorhandenen Kleingartenanlagen „Sonnenschein“, „Trasse“, „Tollenseniederung 1984“ und „Geflügel Freunde“ als Fläche für „Dauerkleingärten“ gemäß § 1 Abs. 3 BKleingG. Damit sollen diese Flächen ebenso wie die Eigentümergärten auf Flurstück 259 und 260 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 Regionalverband der Gartenfreunde unter Beachtung des Bundeskleingartengesetzes, des Generalpachtvertrags mit der Stadt Neubrandenburg und daraus entwickelter Kleingartenordnungen.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zu den Kleingartenvereinen „Sonnenschein“, „Trasse“, „Tollenseniederung 1984“ und „Geflügel Freunde“ erfolgt über den Kuhdamm (verl. Jahnstraße).

8 Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

9 Grünordnung

- Weitergeltung der städtischen Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg
- Geltung des § 19 Landesnaturschutzgesetz M-V (in 100 m Abstand zu angrenzenden Torfstichen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden)
- Freihaltung zugänglicher Gräben im Abstand von 7 m Breite (LWaG M-V)

10 Prüfung der UVP – Pflicht

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) in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltsverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz- LUVPG M-V) nicht durchzuführen.

11 Flächenbilanz

Innerhalb der Dauerkleingärten sind nach Angaben des Regionalverbandes der Gartenfreunde Mecklenburg-Strelitz 184 Gärten vorhanden:

| | | |
|---|-------------------|------------------------------|
| Kleingartenverein „Sonnenschein“ e.V. | 74 Gärten | 30.095 m ² |
| Kleingartenverein „Trasse“ e.V. | 50 Gärten | 22.882 m ² |
| Kleingartenverein „Tollenseniederung 1984“ e.V. | 24 Gärten | 11.889 m ² |
| Kleingartenverein mit Kleintierhaltung „Geflügelfreunde“ e.V. | 36 Gärten | 21.723 m ² |
| Gesamt | 184 Gärten | 86.589 m² |
| Eigentümergeärten Flurstück 259, 260tw | ca.12 Gärten | 7.512 m ² |
| Zufahrtswege, Reservefläche Spartenheim, Ödland | | 12.899 m ² |
| <u>Gesamtfläche des Bebauungsplans</u> | | <u>107.000 m²</u> |