



# STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 91

*„Kleingartenanlagen an der Lindenhofer Straße“*

Begründung

STADTVERWALTUNG NEUBRANDENBURG  
Fachbereich Stadtplanung und Umwelt  
2.20 Bauleitplanung

## Einfacher Bebauungsplan Nr. 91 *„Kleingartenanlagen an der Lindenhofer Straße“*

Stand Januar 2006

### **Begründung**

---

#### Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechts – und Planungsgrundlagen
- 2 Ziel und Planungserfordernis 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 Angaben zum vorhandenen Leitungsbestand
- 11 Trinkwasserschutzgebiet
- 12 Flächenbilanz
- 13 Umweltbericht

## 1 Rechts- und Planungsgrundlagen

### 1.1 Rechtsgrundlagen

#### 2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.05 (BGBl. I S. 1818)
- 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 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.02 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz 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 25.06.05 (BGBl. I S. 1757)
- 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 M-V) 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 S. 531, 631), geändert durch Gesetz vom 24.06.04 (GVOBl. M-V S. 302)
- 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 03.03.05, in Kraft am 24.03.05 (Stadtanzeiger Nr. 3, 14. Jahrgang)
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Gehölzschutzsatzung), in Kraft seit 24.06.99
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.93 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.05 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 201-2 S. 535)

### 1.2 Planungsgrundlagen

Plangrundlage für den einfachen Bebauungsplan ist die Vermessung M 1:1000 vom November 04 mit eingetragenen Grundstücksgrenzen Stand Kataster 07.04.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. 67/05/04 vom 11.11.04 eingeleitet. Eine weitere Grundlage sind die Gestaltungskonzeptionen für die Kleingartenanlagen Carlshöhe des Büros für Städtebau und Architektur von 1973 und 1976.

## 2 Ziel und Planungerfordernis des einfachen Bebauungsplans

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 11.11.04 beschlossen, für das südlich der Ortslage Carlshöhe gelegene Kleingartengelände einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen.

\* Die geänderten Textpassagen sind kursiv gedruckt.

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.

ten. 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 - Dauerkleingartenanlage“ erforderlich.

Das Bundeskleingartengesetz § 20 a Nr. 2 bestimmt, dass vor dem Wirksamwerden des Beitritts geschlossene Nutzungsverträge über Kleingärten wie Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten zu behandeln sind, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke ist.

Seit dem Frühjahr 2004 ist das Urteil zu den Rückführungsansprüchen der Flächen um das ehemalige Gut Carlshöhe, die von den Erben des Eigentümers an eine Berliner Immobilienfirma abgetreten wurden, rechtskräftig.

Zur Absicherung der Kleingartenanlagen sollen mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 91 die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung der vorhandenen Kleingartenanlagen „Freizeit“, „Erholung“, „Waldeshöhe“, „Sonnenstein“ und „Waldeck“ als Dauerkleingärten gemäß § 1 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) geschaffen werden.

### **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: Wohngebiet Lindenhofer Straße, ehemalige Friedhofsgärtnerei
- im Osten: Waldflächen Rowaer Forst
- im Süden: Waldflächen Rowaer Forst, Waldflächen Großes Mühlenholz
- im Westen: Waldflächen Großes Mühlenholz (Landschaftsschutzgebiet Lindetal).

Der Planbereich beinhaltet die Flurstücksnr. 61/1 sowie Teile der Flurstücke 30/2, 57/1 und 64 der Flur 5, Gemarkung Neubrandenburg.

### **4 Entwickeln des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i.d.F. der 2. Änderung 2005 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 – Dauerkleingartenanlage“.

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 „Freizeit“, „Erholung“, „Waldeshöhe“, „Sonnenstein“ und „Waldeck“ liegen im Südosten des Stadtgebiets südlich von Carlshöhe und wurden 1973 –1976 gegründet.

Ca. 568 Parzellen entstanden auf städtischem Gelände. Die gute Erreichbarkeit aus dem angrenzenden Wohngebiet Oststadt und die landschaftlich reizvolle Lage - der Planbereich grenzt im Westen an das Waldgebiet Großes Mühlenholz des Landschaftsschutzgebiets Lindetal, im Osten und Süden an das Waldgebiet Rowaer Forst - sind Gründe für die fast 100 %ige Auslastung dieser stadtnahen Kleingartenanlagen. Seit 2002 entsteht auf dem nördlich angrenzenden Gelände westlich der Lindenhofer Straße das Wohngebiet Lindenhofer Straße mit etwa 180 WE.

### **6 Situation im Plangebiet**

Die Flurstücke der vorhandenen Kleingartenanlagen „Freizeit“, „Erholung“, „Waldeshöhe“, „Sonnenstein“ und „Waldeck“ sind Bestandteil eines vermögensrechtlichen Anspruchs nach dem Vermögensgesetz. Der Regionalverband der Gartenfreunde Mecklenburg/Strelitz - Neubrandenburg e.V. tritt als Generalpächter auf.

Die Gartenanlagen werden von Süd nach Nord von einer 20-kV- und einer 110-kV- Freileitung gequert. Innerhalb der östlichen Kleingartenvereine verläuft eine unterirdische Ferngasleitung.

Ein Höhenfestpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befindet sich am Vereinsheim. Er ist gesetzlich geschützt und wurde in die Planzeichnung eingetragen.

Entlang der Stadtkreisgrenze befinden sich mehrere Aufnahmepunkte, die entsprechend dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster zu erhalten und zu schützen sind. Im Gegensatz zu den Festpunkten des trigonometrischen Netzes sind diese Punkte nicht in den Bebauungsplänen darzustellen.

## **7 Konzept der Planung**

### *7.1 Städtebauliches Konzept*

Hauptanliegen des einfachen Bebauungsplans ist die Festsetzung der Flächen der vorhandenen Kleingartenanlagen „Freizeit“, „Erholung“, „Waldeshöhe“, „Sonnenstein“ und „Waldeck“ als Fläche für „Dauerkleingärten“ gemäß § 1 Abs. 3 BKleingG. Damit sollen diese Kleingartenanlagen dauerhaft für die kleingärtnerische Nutzung zur Verfügung stehen und als Grünfläche den Übergang von der Stadt in das Landschaftsschutzgebiet „Lindetal“ 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 „Freizeit“, „Erholung“, „Waldeshöhe“, „Sonnenstein“ und „Waldeck“ erfolgt über die Lindenhofer Straße.

Es ist vorgesehen, die Lindenhofer Straße verkehrsgerecht auszubauen. *Die Vorplanung liegt als Konzept vor.* Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden für den Ausbau der Straße teilweise angrenzende Flächen beansprucht.

*Die Inanspruchnahme der kleingärtnerisch genutzten Flächen erfolgt nur in dem Maße, wie die Flächen für den Ausbau der Lindenhofer Straße benötigt werden.*

*In der Aufgabenstellung der Vorplanung steht u.a., dass auf den Erhalt der Stellplatzanzahl für die Kleingärtner zu achten ist.*

*Zum Ausgleich des Eingriffs, z.B. die Beseitigung von Hecken, ist vorgesehen, schnellwachsende Sträucher zu pflanzen, die die Schutzfunktion für die angrenzenden Gärten schnell wieder herstellen können.* Die für den geplanten Neubau der Lindenhofer Straße benötigten Flächen werden gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zur Inanspruchnahme durch den Straßenbau für die kleingärtnerische Nutzung festgesetzt.

PKW-Stellplätze für die einzelnen Kleingartenvereine sind nur innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans zulässig.

Erforderliche Stellplätze für den Kleingartenverein „Waldeshöhe“ sind *unter Beachtung der Baumschutzsatzung* auf der Fläche nördlich des Zufahrtswegs entlang des KGV „Waldeshöhe“ *neben den bereits bestehenden Stellflächen* festgesetzt worden. Die Zufahrt wird *mittels Tor oder Poller* über ein Fahrrecht für die Anlieger der Kleingärten gesichert.

Der vorhandene Wanderweg Richtung Großes Mühlenholz ist gleichzeitig - z. B. *mittels Schlupftor* - als Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt und erhält im östlichen und im westlichen Bereich zwei Anbindungen an das Wohngebiet Lindenhofer Straße. *Weitere PKW-Stellflächen für die Kleingärtner werden in Abstimmung Regionalverband – Kleingartenverein innerhalb der Kleingartenanlagen ausgewiesen.*

Für den Kleingartenverein „Waldeck“ wird eine Fläche für Stellplätze entlang des öffentlichen Wegs südlich und westlich der Anlage, *der mit Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit und Fahrrecht für Anlieger (Forst/KGV) festgesetzt ist*, ausgewiesen.

Hinweise:

- Die z.Zt. vorhandenen durch die Kleingärtner westlich und südlich des Wanderwegs am Großen Mühlenholz (gleichzeitig Landschaftsschutzgebiet Lindetal) errichteten PKW-Stellplätze und das Grabenland westlich des KGV „Waldeshöhe“ werden *durch die Kleingärtner nicht weiter genutzt*. Der Regionalverband der Gartenfreunde informiert darüber seine Mitglieder.

## 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. Land M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmal-schutzbehörde 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## 9 Grünordnung

- Weitergeltung der städtischen Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg
- Die untere Forstbehörde weist daraufhin, dass der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand einzuhalten ist, um das bereits vorhandene Gefahrenpotential nicht weiter zu erhöhen. Der verbleibende Waldabstand zwischen *den vorhandenen Baulichkeiten (Gartenlaube, Gewächshaus u.ä.)* und dem Wald ist von jeglicher Bebauung, einschließlich von genehmigungsfreien Bauten, freizuhalten. Künftige Baumaßnahmen im Waldabstandsbereich an den vorhandenen Gartenhäusern dürfen diese nicht in der Höhe, Breite oder Tiefe verändern.
- *Die Grundstücksgrenze der Anlieger aus dem Wohngebiet Lindenhofer Straße kann mit Sträuchern abgepflanzt werden. Dazu ist eine Abstimmung der Grundstückseigentümer mit dem Regionalverband der Gartenfreunde erforderlich.*

## 10 Angaben zum vorhandenen Leitungsbestand

Vorhandene Leitungen sind im Bereich der Dauerkleingärten mit einem Leitungsrecht gesichert.

- Deutsche Telekom AG

An den Randzonen des Planbereichs (hier: in Höhe des Verteilerschranks südl. des WG Lindenhofer Straße bis zum Vereinsheim) verlaufen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanordnung)“ ist zu beachten.

- GDMcom für die VNG – Verbundnetz Gas AG

Im Gelände befindet sich die unterirdisch verlegte, in Betrieb befindliche Ferngasleitung Nr. 90, DN 400 der VNG mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 6 m.

Die „Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der VNG“ sind zu beachten.

Sämtliche Planungen oder Veränderungen baulicher Art sind mit der VNG/GDMcom schriftlich abzustimmen.

- Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Parallel zur Lindenhofer Straße verlaufen eine Trinkwasser-, eine Abwasserdruckrohr- und eine Medianet-LWL-Leitung, deren Bestand zu beachten und zu schützen ist.

Im Planbereich verlaufen weitere Elektrokabel.

Zu beachten ist das „Sicherheitsblatt Verhalten bei Leitungsbeschädigungen“.

- Stromverteilungsanlagen der E.DIS. AG

Eine 20-kV- und eine 110-kV-Freileitung queren das Plangebiet.

Die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Freileitungen der E.DIS Aktiengesellschaft“ sowie die die „Hinweise zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Freileitungen“ sind zu berücksichtigen.

## 11 Trinkwasserschutzgebiet

Die östlich der Lindenhofer Straße gelegenen Vereine „Freizeit“ und „Erholung“ befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung II Neubrandenburg Datzetal. Die gesetzlichen Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Neubrandenburg vom 8. Juli 2002 sind zu beachten, besonders die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Anlage 5 der VO.

## 12 Flächenbilanz

Innerhalb der Dauerkleingärten sind nach Angaben des Regionalverbandes der Gartenfreunde Mecklenburg-Strelitz 568 Gärten vorhanden, die Flächenberechnung erfolgte unter Verwendung digitaler Daten des Katasteramts:

Kleingartenverein „Freizeit“ e.V.	122 Gärten	47.9551 m <sup>2</sup>
Kleingartenverein „Erholung“ e.V.	142 Gärten	56.849 m <sup>2</sup>
Kleingartenverein „Waldeshöhe“ e.V.	124 Gärten	53.967 m <sup>2</sup>
Kleingartenverein „Sonnenstein“ e.V.	87 Gärten	45.066 m <sup>2</sup>
Kleingartenverein „Waldeck“ e.V.	93 Gärten	40.676 m <sup>2</sup>
Gesamt	568 Gärten	244.509 m <sup>2</sup>
Lindenhofer Straße, Nebenwege, Parkstellplätze, Randgrün, Busschleife		16.143 m <sup>2</sup>

Gesamtfläche des einfachen Bebauungsplans

260.652 m<sup>2</sup>

## 13 Umweltbericht

### 13.1 Einleitung

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann ( § 2 Abs. 4 S. 3 BauGB).

#### 13.1 a) Beschreibung des Planvorhabens

Hauptanliegen des einfachen Bebauungsplans ist die Festsetzung der Flächen der vorhandenen Kleingartenanlagen „Freizeit“, „Erholung“, „Waldeshöhe“, „Sonnenstein“ und „Waldeck“ südlich der Ortslage Carlshöhe als Fläche für „Dauerkleingartenanlagen“ gemäß § 1 Abs. 3 BKleingG. Damit sollen diese Kleingartenanlagen dauerhaft für die kleingärtnerische Nutzung zur Verfügung stehen und als Grünfläche den Übergang von der Stadt in das Landschaftsschutzgebiet „Lindetal“ schaffen.

Das Planungserfordernis liegt in dem seit dem Frühjahr 2004 rechtskräftig gewordenen Urteil zu den Rückführungsansprüchen der bis 2004 im Eigentum der Stadt stehenden Flächen um das ehemalige Gut Carlshöhe, die von den Erben des Eigentümers an eine Berliner Immobilienfirma abgetreten wurden. Weitere Angaben sind der Begründung Punkt 7 zu entnehmen.

#### 13.1 b) Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Fachgesetze und Fachpläne:

- Der Bebauungsplan befindet sich in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan, der die Kleingartenanlagen als „Dauerkleingärten“ darstellt, und dem Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg. Als lediglich bestandsichernder Bebauungsplan werden gesetzliche Bestimmungen des Umweltrechts (z.B. FFH – und Vogelschutzgebiete) nicht von der Planung berührt.

Die Art, wie die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltbelange.

### **13.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### *13.2 a) Bestandsaufnahme und derzeitiger Umweltzustand, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:*

Das Plangebiet umfasst 5 Kleingartenanlagen sowie einen Abschnitt der Lindenhofer Straße und tangiert unmittelbar im Westen das als FFH-Gebiet vorgeschlagene Mühlenholz und im Osten den Stargarder Stadforst. Das Gebiet wird durch mehrere Straßenbäume an der Lindenhofer Straße, Heckenstrukturen, welche die Kleingartenanlagen insbesondere zum Betriebshof am Friedhof Carlshöhe und zum neuen Wohngebiet „Lindenhofer Straße“ abgrenzen, sowie durch Einzel- und Gruppengehölze gegliedert.

#### *13.2 b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung*

Bei Durchführung der Planung werden die vorhandenen Kleingärten Dauerkleingärten, bei Nichtdurchführung bleibt die Planfläche Kleingartenanlage. Auf den Umweltzustand ergeben sich dadurch keine negativen Auswirkungen.

Eingriffsregelung: Gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Kleingartenanlagen wurden in den Jahren 1973 bis 1976 gegründet, mit der Planung sollen sie lediglich in ihrem Bestand gesichert werden.

#### *13.3 c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*

Da sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand infolge der Planung ergeben, sind die o.g. Maßnahmen nicht erforderlich.

#### *13.2 d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten*

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind aufgrund des Planungsziels, die o.g. Kleingärten zu Dauerkleingärten festzusetzen, nicht zu prüfen.

### **13.3 Zusätzliche Angaben**

#### *13.3 a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben*

Technische Verfahren sind bei der Umweltprüfung nicht verwendet worden. Bei der Zusammenstellung der Angaben gab es keine Schwierigkeiten.

#### *13.3 b) Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen*

Da es keine planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen gibt, entfallen die daraus resultierenden Überwachungsmaßnahmen.

#### *13.3 c) Zusammenfassung*

Da das Ziel der vorliegenden Planung lediglich der Bestandssicherung bereits vorhandener Kleingartenanlagen dient, ist in der Umweltprüfung auf eine detaillierte schutzgutbezogene Bestandsaufnahme verzichtet worden.

Über die Bestandssicherung hinaus wird eine bauliche Entwicklung im B-Plangebiet nicht angestrebt. Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen sind mit dem B-Plan nicht verbunden, so dass auch keine Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen werden brauchen.

## 11 Umweltbericht

### 11.1 Einleitung

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann ( § 2 Abs. 4 S. 3 BauGB).

#### 11.1 a) Beschreibung des Planvorhabens

Hauptanliegen des einfachen Bebauungsplans ist die Festsetzung der Flächen der vorhandenen Kleingartenanlagen „Freizeit“, „Erholung“, „Waldeshöhe“, „Sonnenstein“ und „Waldeck“ südlich der Ortslage Carlshöhe als Fläche für „Dauerkleingärten“ gemäß § 1 Abs. 3 BKleingG. Damit sollen diese Kleingartenanlagen in einer Größe von 26,1 ha dauerhaft für die kleingärtnerische Nutzung zur Verfügung stehen und als Grünfläche den Übergang von der Stadt in das Landschaftsschutzgebiet „Lindetal“ schaffen. Das Planungserfordernis liegt in der Rückübertragung der bis 04 im Eigentum der Stadt stehenden Flächen des ehemaligen Gutes Carlshöhe an einen privaten Eigentümer. Weitere Angaben sind der Begründung Punkt 7 zu entnehmen.

#### 11.1 b) Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Fachgesetze und Fachpläne:

- Der Bebauungsplan befindet sich in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg. Als lediglich bestandsichernder Bebauungsplan werden gesetzliche Bestimmungen des Umweltrechts( z.B. FFH – und Vogelschutzgebiete) nicht von der Planung berührt.

Die Art, wie die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltbelange.

### 11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 11.2 a) Bestandsaufnahme und derzeitiger Umweltzustand, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Das Plangebiet umfasst 5 Kleingartenanlagen sowie einen Abschnitt der Lindenhofer Straße und tangiert unmittelbar im Westen das als FFH-Gebiet vorgeschlagene Mühlenholz und im Osten den Stargarder Stadforst. Das Gebiet wird durch mehrere Straßenbäume an der Lindenhofer Straße, Heckenstrukturen, welche die Kleingartenanlagen insbesondere zum Betriebshof am Friedhof Carlshöhe und zum neuen Wohngebiet „Lindenhofer Straße“ abgrenzen, sowie durch Einzel- und Gruppengehölze gegliedert.

#### 11.2 b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden die vorhandenen Kleingärten Dauerkleingärten, bei Nichtdurchführung bleibt die Planfläche Kleingartenanlage. Auf den Umweltzustand ergeben sich dadurch keine negativen Auswirkungen.

Eingriffsregelung: Gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Kleingartenanlagen wurden in den Jahren 1973 bis 1976 gegründet, mit der Planung sollen sie lediglich in ihrem Bestand gesichert werden.

#### 11.3 c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand infolge der Planung ergeben, sind die o.g. Maßnahmen nicht erforderlich.

#### 11.2 d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind aufgrund des Planungsziels, die o.g. Kleingärten zu Dauerkleingärten festzusetzen, nicht zu prüfen.

### ***11.3 Zusätzliche Angaben***

#### *11.3 a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben*

Technische Verfahren sind bei der Umweltprüfung nicht verwendet worden. Bei der Zusammenstellung der Angaben gab es keine Schwierigkeiten.

#### *11.3 b) Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen*

Da es keine planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen gibt, entfallen die daraus resultierenden Überwachungsmaßnahmen.

#### *11.3 c) Zusammenfassung*

Da das Ziel der vorliegenden Planung lediglich der Bestandssicherung bereits vorhandener Kleingartenanlagen dient, ist in der Umweltprüfung auf eine detaillierte schutzgutbezogene Bestandsaufnahme verzichtet worden.

Über die Bestandssicherung hinaus wird eine bauliche Entwicklung im B-Plangebiet nicht angestrebt. Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen sind mit dem B-Plan nicht verbunden, so dass auch keine Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen werden brauchen.